

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

E13. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE GENETO

ÍNDICE

1. AUH-1301: UNIVERSIDAD GENETO-----	7
1.1. Delimitación y descripción general-----	7
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	8
1.3. Ordenación estructural-----	8
1.3.1. Categorización de suelo-----	8
1.3.2. Elementos estructurantes-----	8
1.4. Ordenación de áreas existentes-----	9
1.4.1. Trama urbana-----	9
1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	10
1.4.3. Condiciones de la edificación-----	11
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	11
2. AUH-1302: MAYBER-----	13
2.1. Delimitación y descripción general-----	13
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	13
2.3. Ordenación estructural-----	14
2.3.1. Categorización de suelo-----	14
2.3.2. Elementos estructurantes-----	14
2.4. Ordenación de áreas existentes-----	15
2.4.1. Trama urbana-----	15
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	16
2.4.3. Condiciones de la edificación-----	16
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	17
3. AUH-1303: EL CUBANITO-----	18
3.1. Delimitación y descripción general-----	18
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	19
3.3. Ordenación estructural-----	19
3.3.1. Categorización de suelo-----	19
3.3.2. Elementos estructurantes-----	20
3.4. Ordenación de áreas existentes-----	21
3.4.1. Trama urbana-----	21
3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	22
3.4.3. Condiciones de la edificación-----	23
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	24
3.5. Áreas nuevas-----	25
3.5.1. Ámbito de gestión sistemática El Cubanito Sur-----	25



4. AUH-1304: GENETO NORTE -----	27
4.1. Delimitación y descripción general-----	27
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	27
4.3. Ordenación estructural -----	28
4.3.1. Categorización de suelo-----	28
4.3.2. Elementos estructurantes -----	29
4.4. Ordenación de áreas existentes-----	30
4.4.1. Trama urbana-----	30
4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	31
4.4.3. Condiciones de la edificación -----	31
4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	31
4.5. Áreas nuevas -----	32
5. AUH-1305: EL MORAL-----	33
5.1. Delimitación y descripción general-----	33
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	34
5.3. Ordenación estructural -----	34
5.3.1. Categorización de suelo-----	34
5.3.2. Elementos estructurantes -----	34
5.4. Ordenación de áreas existentes-----	35
5.4.1. Trama urbana-----	35
5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	36
5.4.3. Condiciones de la edificación -----	36
5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	37
6. AUH-1306: GUAJARA -----	38
6.1. Delimitación y descripción general-----	38
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	38
6.3. Ordenación estructural -----	39
6.3.1. Categorización de suelo-----	39
6.3.2. Elementos estructurantes -----	40
6.4. Ordenación de áreas existentes-----	40
6.4.1. Trama urbana-----	40
6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	42
6.4.3. Condiciones de la edificación -----	42
6.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	43
6.5. Áreas nuevas -----	44
6.5.1. Ámbito de gestión sistemática Guajara Noreste -----	44
7. AUH-1307: SAN MIGUEL 1 -----	46



7.1. Delimitación y descripción general-----	46
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	47
7.3. Ordenación estructural -----	47
7.3.1. Categorización de suelo-----	47
7.3.2. Elementos Estructurantes -----	48
7.4. Ordenación de áreas existentes-----	48
7.4.1. Trama urbana-----	48
7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	49
7.4.3. Condiciones de la edificación -----	50
7.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	51
7.5. Áreas nuevas.-----	52
8 AUH-1308: EL DRAGO -----	53
8.1. Delimitación y descripción general-----	53
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	53
8.3. Ordenación estructural -----	54
8.3.1. Categorización de suelo-----	54
8.3.2. Elementos estructurantes -----	54
8.4. Ordenación de áreas existentes-----	55
8.4.1. Trama urbana-----	55
8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	56
8.4.3. Condiciones de la edificación -----	57
8.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	57
8.5. Áreas nuevas -----	58
9. AUH-1309: SAN BARTOLOMÉ -----	59
9.1. Delimitación y descripción general-----	59
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	60
9.3. Ordenación estructural -----	60
9.3.1. Categorización de suelo-----	60
9.3.2. Elementos estructurantes -----	61
9.4. Ordenación de áreas existentes-----	62
9.4.1. Trama urbana-----	62
9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	64
9.4.3. Condiciones de la edificación -----	65
9.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	66
9.5. Áreas nuevas -----	67
9.5.1. Ámbito de gestión sistemática San Bartolomé 1-----	67
9.5.2. Ámbito de gestión sistemática San Bartolomé 2-----	68

10. AUH-1310: LA HORNERA -----	69
10.1. Delimitación y descripción general -----	69
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	69
10.3. Ordenación estructural -----	70
10.3.1. Categorización de suelo -----	70
10.3.2. Elementos estructurantes -----	70
10.4. Ordenación de áreas existentes -----	71
10.4.1. Trama urbana -----	71
10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	72
10.4.3. Condiciones de la edificación -----	73
10.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	74
10.5. Áreas nuevas -----	75
10.5.1. Ámbito de gestión sistemática Zona noroeste de La Hornera -----	75
11. AUH-1311: PARQUE COMERCIAL -----	76
11.1. Delimitación y descripción general -----	76
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	76
11.3. Ordenación estructural -----	77
11.3.1. Categorización de suelo -----	77
11.3.2. Elementos estructurantes -----	77
11.4. Ordenación de áreas existentes -----	78
11.4.1. Trama urbana -----	78
11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	80
11.4.3. Condiciones de la edificación -----	80
11.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	81
12. AUH-1312: BOCATUERTA -----	82
12.1. Delimitación y descripción general -----	82
12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	82
12.3. Ordenación estructural -----	83
12.3.1. Categorización de suelo -----	83
12.3.2. Elementos estructurantes -----	84
12.4. Ordenación de áreas existentes -----	84
12.4.1. Trama urbana -----	84
12.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	85
12.4.3. Condiciones de la edificación -----	86
12.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	86
12.5. Áreas nuevas -----	87
13. AUH-1313: EL HURÓN -----	88

13.1. Delimitación y descripción general-----	88
13.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	89
13.3. Ordenación estructural -----	89
13.3.1. Categorización de suelo -----	89
13.3.2. Elementos estructurantes -----	90
13.4. Ordenación de áreas existentes-----	91
13.4.1. Trama urbana -----	91
13.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	92
13.4.3. Condiciones de la edificación -----	92
13.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	93
13.5. Áreas nuevas.-----	94
13.5.1. Ámbito de gestión sistemática El Hurón Centro -----	94
13.5.2. Ámbitos de gestión sistemática El Hurón Norte 1 y 2-----	95
14. AUH-1314: LA PICONERA -----	97
14.1. Delimitación y descripción general-----	97
14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	97
14.3. Ordenación estructural -----	98
14.3.1. Categorización de suelo -----	98
14.3.2. Elementos estructurantes -----	99
14.4. Ordenación de áreas existentes-----	99
14.4.1. Trama urbana -----	99
14.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	100
14.4.3. Condiciones de la edificación -----	100
14.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	101
14.5. Áreas nuevas -----	102
14.5.1. Ámbito de gestión sistemática La Piconera Este -----	102
15. AUH-1315: LA VISTILLA-----	103
15.1. Delimitación y descripción general-----	103
15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	103
15.3. Ordenación estructural -----	104
15.3.1. Categorización de suelo -----	104
15.3.2. Elementos estructurantes -----	105
15.4. Ordenación de áreas existentes-----	106
15.4.1. Trama urbana -----	106
15.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	107
15.4.3. Condiciones de la edificación -----	107
15.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	108
15.5. Áreas nuevas -----	108

16. AUH-1316: EL GRAMAL-----	109
16.1. Delimitación y descripción general-----	109
16.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	109
16.3. Ordenación estructural-----	110
16.3.1. Categorización de suelo-----	110
16.3.2. Elementos estructurantes-----	110
16.4. Ordenación de áreas existentes-----	111
16.4.1. Trama urbana-----	111
16.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	112
16.4.3. Condiciones de la edificación-----	112
16.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	112
17. AUH-1317: SAN MIGUEL 2-----	114
17.1. Delimitación y descripción general-----	114
17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	115
17.3. Ordenación estructural-----	115
17.3.1. Categorización de suelo-----	115
17.3.2. Elementos estructurantes-----	116
17.4. Ordenación de áreas existentes-----	116
17.4.1. Trama urbana-----	116
17.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	117
17.4.3. Condiciones de la edificación-----	118
17.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	118
17.5. Áreas nuevas-----	119

1. AUH-1301: UNIVERSIDAD GENETO

1.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada en el núcleo de Geneto, queda delimitada por los siguientes elementos estructurantes:

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



Figura 1.1: Delimitación del AUH

El uso mayoritario del AUH lo conforma el sistema general docente de la Universidad de La Laguna. Los equipamientos de la Universidad son de grandes dimensiones por lo que dan lugar a manzanas de igual proporción. En el norte del AUH se hallan las facultades de Física, Matemáticas y las E.T.S. de Informática y de Ingeniería Civil e Industrial. En la manzana que linda con la calle San Francisco de Paula se localizan las facultades de Biología, de Farmacia y de Química, así como el Instituto de Productos Naturales y Agrobiología. Y en la manzana, entre la carretera de la Esperanza y la carretera de San Miguel de Geneto, se ubica la E.T.S. de Ingeniería Agraria.

Las edificaciones dotacionales tienen una baja ocupación en la parcela y una altura que oscila entre las cuatro y las seis plantas. Entre estos edificios pertenecientes a la Universidad existen zonas verdes ajardinadas y viarios privados. En la zona sur del área hay una gran extensión de terreno vacante, dedicado al sector primario, y un edificio donde actualmente se localiza la Dirección General del Medio Natural.

Al norte, en la avenida República de Venezuela, hay un grupo de viviendas unifamiliares, de una a dos plantas de altura. La mayoría de estos inmuebles están adosados existiendo sólo una edificación que está retranqueada respecto al resto. En medio de la manzana central del sistema general docente resalta una zona de suelo residual vacante, que contiene algunas parcelas edificadas con una significativa necesidad de servicios.

Al tratarse de manzanas considerablemente amplias, el número de calles que componen el AUH es escaso. En la trama viaria que compone el área, destaca un tramo de viario territorial de la carretera de la Esperanza (TF-24) que bordea el límite sur del AUH. En la actualidad está proyectado un desvío hacia la TF-5, que cargará el flujo de tráfico rápido fuera del ámbito. El resto de vías urbanas que rodean el AUH son las siguientes: la avenida de la República de Venezuela junto con la Autopista del Norte (TF-5), futura avenida del Quinto Centenario en el lado norte, en su lado este el camino de San Miguel de Geneto y la rambla de las Clavellinas y el camino de San Francisco de Paula en su lado oeste. Por último, en el interior del AUH, cabe destacar la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez que atraviesa el AUH de este a oeste con un trazado rectilíneo resultado de una topografía uniforme.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Algunas de las parcelas edificadas carecen de los servicios mínimos de un suelo urbano consolidado. Los accesos a las propiedades interiores se hacen a través de caminos o servidumbres de paso sin asfaltado, sin encintado de aceras ni alumbrado público. También se señala la necesidad de un tratamiento específico en el encuentro entre la zona edificada y las facultades universitarias.

Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Conservación del carácter de Sistema General docente con las condiciones de edificación propias de equipamientos universitarios. A pesar de haber tenido que excluir parcelas privadas del AUH, se intenta continuar con el carácter de la zona utilizando los parámetros de ordenación favorables para crear edificaciones que correspondan con las edificaciones dotacionales.
- b) Los equipamientos de la universidad se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo se optimice al máximo.
- c) Mantener el suelo residencial existente en la zona norte mediante el establecimiento de parámetros en función de la realidad del entorno.

1.3. Ordenación estructural

1.3.1. Categorización de suelo

La totalidad de suelo delimitado por el AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica en la Memoria de ordenación estructural del PGO.

1.3.2. Elementos estructurantes

El AUH tiene un alto nivel de conexión viaria insular y municipal, ya que se ubica junto a un encuentro entre los siguientes viarios estructurantes urbanos de nivel 1, que atraviesan el AUH, como son: avenida del Quinto Centenario, avenida Campus Anchieta, avenida Astrofísico Francisco Sánchez (que forma parte del anillo interior) y la carretera de San Miguel de Geneto; y el camino de San Francisco de Paula, viario urbano de nivel 2.

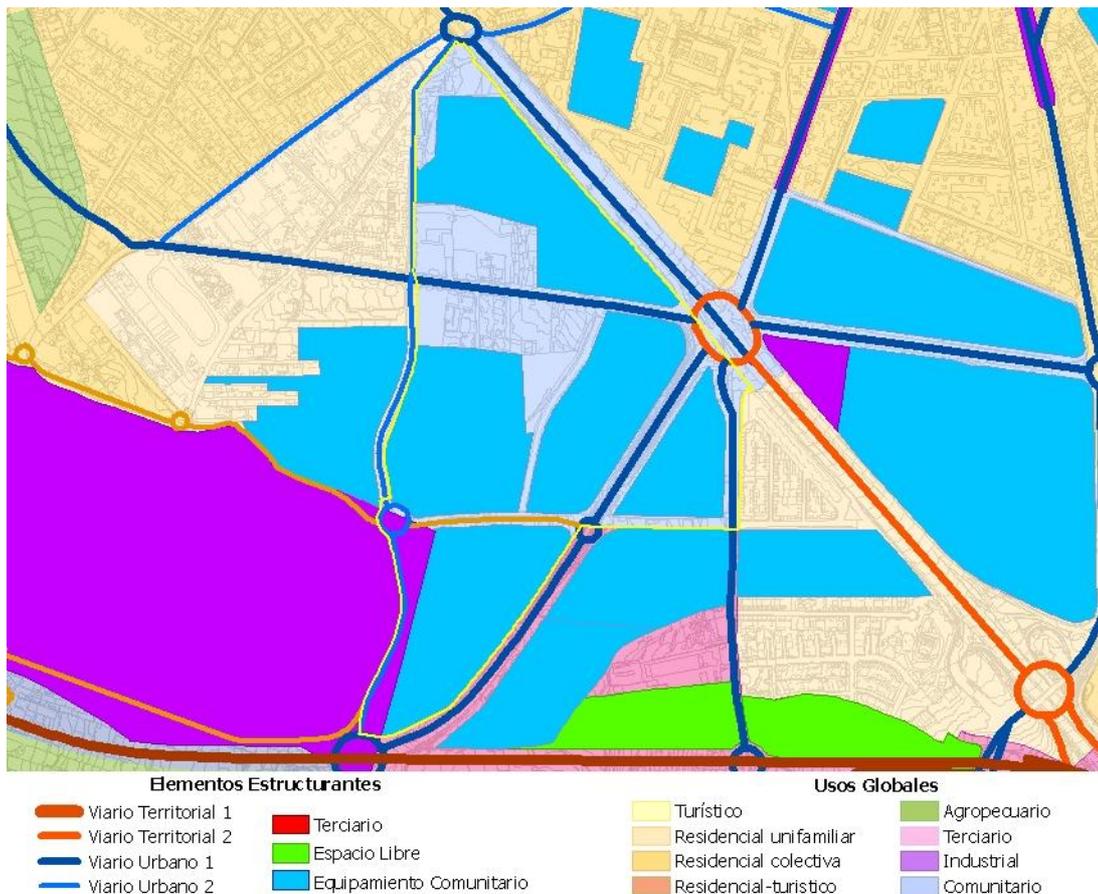


Figura 1.2: Elementos estructurantes

En el área se localiza la Dirección General del Medio Natural como elemento estructural. Pero, con una ocupación de casi el total de la extensión del AUH y formando parte del sistema general de equipamientos estructurantes, se encuentra el Campus de Anchieta, equipamientos comunitarios propiedad de la Universidad (Escuela Técnica Superior de Ingeniería Informática, Facultad de Física, Facultad de Matemáticas, Escuela Técnica Superior de Ingeniería Civil e Industrial, Facultad de Biología, Facultad de Química, Facultad de Farmacia, Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agraria).

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

Los viarios estructurantes, urbanos de nivel 1 y 2, junto con los viarios locales se encargan de organizar los tráficos dentro de la trama del AUH, conformando agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, en cuyo interior se localizan los viarios locales, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento. La trama urbana queda limitada a cuatro grandes manzanas. El viario que bordea esta AUH y dos viarios que la cruzan, uno no ejecutado, forman toda la trama, y se ordenan como sigue:

- a) La ordenación para la carretera de la Esperanza, viario urbano nivel 1, se realiza con una sección tipo S.06, con una mediana ajardinada central y dos calzadas de dos carriles cada una. Las aceras perimetrales dispondrán de carriles bici. Las rectificaciones establecidas sobre la avenida del Astrofísico y en el camino de San Francisco de Paula no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

- b) El restante viario urbano de nivel 1 se ordena mediante:
 - b.1 Para la futura avenida del Quinto Centenario se plantea una sección tipo S.06, con una mediana ajardinada y dos calzadas con dos carriles por sentido, más una banda de aparcamiento en línea en ambos márgenes.
 - b.2 La avenida Astrofísico Francisco Sánchez se ordena con sección S.07, con una calzada de doble sentido y bandas de aparcamientos en línea en sus laterales.
 - b.3 La carretera de San Miguel de Geneto se ordena a partir de una mediana ajardinada, que evite los cruces a la izquierda, dos calzadas con un carril y aceras con capacidad para añadir el carril bici en el lateral limítrofe a la Universidad.
- c) El viario local secundario se ordena mediante:
 - c.1 La sección tipo S.13 se localiza en el tramo viario comprendido entre la Carretera de la Esperanza y el camino San Francisco de Paula, con una calzada de doble sentido, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
 - c.2 La sección tipo S.14 se sitúa en el tramo viario comprendido entre la carretera de la Esperanza y la carretera de San Miguel de Geneto, con una calzada unidireccional hacia la carretera de la Esperanza, carril bici y aparcamiento en batería.
 - c.3 Para los viarios interiores de las macromananzas se proponen secciones del tipo S.16 de coexistencia.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

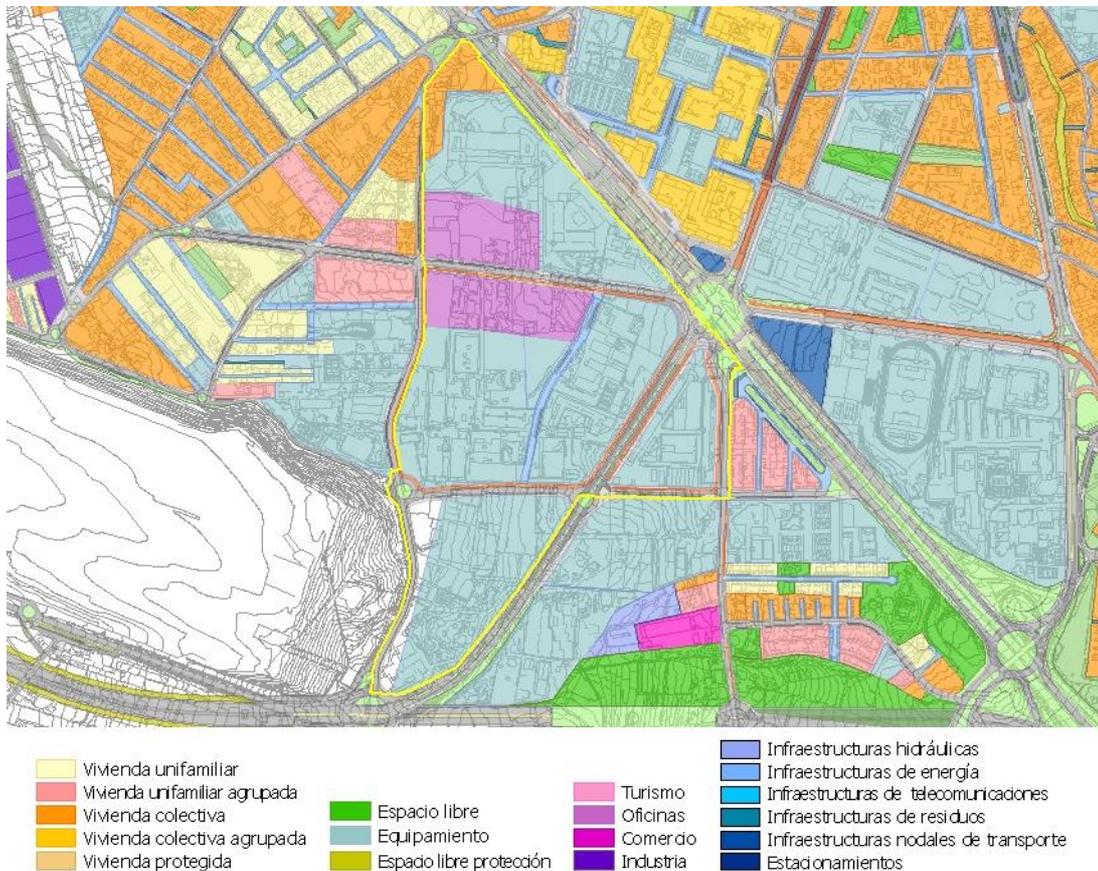


Figura 1.3: Usos pormenorizados principales del AUH

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

1.4.3. Condiciones de la edificación

El conjunto de piezas dotacionales se ordena manteniendo los criterios ya existentes, con parcelación vinculante y limitando exclusivamente la edificabilidad. Se pretende así dar libertad, para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad del desarrollo más adecuado en su consolidación material.

A las parcelas con titularidad privada se le han asignado unas determinaciones más restrictivas, procurando mantener una imagen unitaria y continua del AUH con edificaciones de proporciones amplias. Para ello se han determinado para las piezas de uso oficina las condiciones de parcela: disposición, separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior, y ocupación. A estos parámetros se le han atribuido valores similares a los de las piezas dotacionales, para lograr una imagen homogénea en todo el AUH. Siguiendo este objetivo, se ha hecho necesario incluir la determinación de parcela vinculante en dos parcelas contiguas a la avenida del Astrofísico. Por otra parte, se ha impuesto la edificabilidad máxima y la altura máxima en plantas como condiciones a la edificación en estas piezas de uso oficina.

En la pieza de vivienda unifamiliar de la manzana norte se fijan las condiciones de superficie mínima de parcela, longitud mínima de lindero frontal y altura máxima en plantas. También se establece una superficie edificada máxima que controla la edificabilidad del suelo en las parcelas de mayor superficie.

Se han fijado como alineaciones secundarias todas aquellas que están orientadas hacia la Autopista del Norte (TF-5) para evitar la parcelación en esa orientación.

1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones de gestión asistemática:

- a) Se delimitan siete ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2: unos ámbitos se plantean para la mejora de la red viaria, ya que el AUH se conforma con manzanas de un tamaño excesivo que demandan el aumento de la permeabilidad en las comunicaciones, y otros, con la finalidad de obtener suelos, cuyo uso actual no es el adecuado para su obligatorio destino o por su localización.
 - a1. Un ámbito coincidente con un tramo de la carretera de La Esperanza, para aumentar su sección, por lo que se propone la obtención de los terrenos necesarios para esta ampliación y la consecuente ejecución de la urbanización para acondicionar la vía con un carácter más urbano. Se hace necesario resaltar el hecho de que parte de este ámbito de expropiación discurre por el AUH-El Cubanito.
 - a2. Dos ámbitos para la obtención y ejecución de un eje de comunicación este-oeste que comunica el camino de San Francisco de Paula, la carretera de La Esperanza y el camino de San Miguel de Geneto.
 - a3. En paralelo a la carretera de La Esperanza se delimita otro A2 para la obtención de un viario que conecta la avenida Astrofísico Francisco Sánchez con el nuevo eje este-oeste descrito en el apartado anterior a2, y para la ejecución de aquellas obras necesarias para completar su urbanización.
 - a4. Uno de los ámbitos se ubica junto a la avenida del Astrofísico para la obtención por parte de la Universidad de una parcela, actualmente con uso residencial, que ha sido absorbida por una pieza con un destino docente ya consolidado.



- a5. El segundo de los ámbitos, en la zona central del área, se plantea para la obtención por parte de la Universidad de unos terrenos que han quedado aislados dentro de una gran manzana perteneciente al conjunto de recintos universitarios.
- a6. Un A2 para la obtención por parte del Estado de unos terrenos incluidos en el ámbito del Plan Director del Aeropuerto, localizados al suroeste del AUH.
- b) Se define un ámbito de gestión asistemática de modalidad A7, doble ordenación, en la zona central del AUH, junto a la avenida del Astrofísico Francisco Sánchez. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

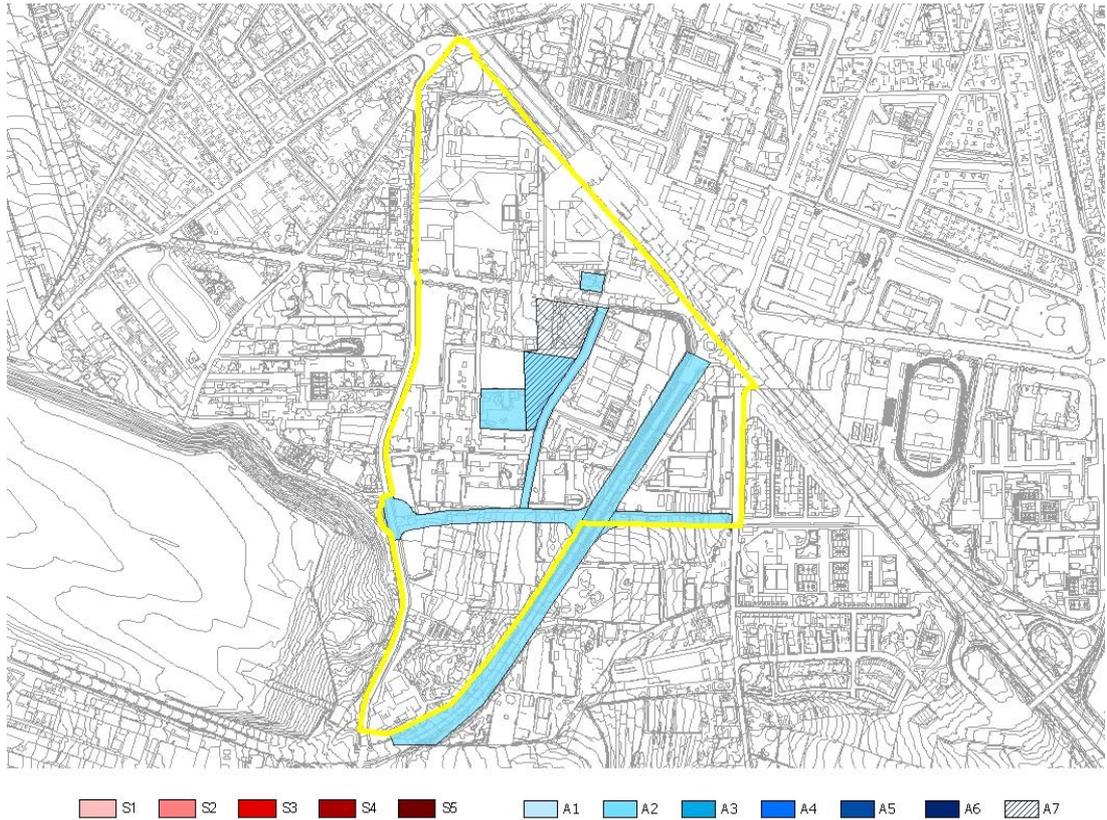


Figura 1.4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

2. AUH-1302: MAYBER

2.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al este, con la Autopista del Norte.
- b) Al norte, con la rotonda del Padre Anchieta.
- c) Al oeste, con el camino de San Miguel de Geneto.
- d) Y al sur, donde finaliza la Urbanización Mayber, con el AUH Geneto Norte.



Figura 2.1: Delimitación del AUH

El área delimitada se compone principalmente de manzanas de viviendas unifamiliares en hilera, de dos plantas, y está dividida en tres zonas: la primera entre el camino de San Miguel de Geneto y la rambla de las Clavelinas, la segunda formada por la urbanización Llobet y la tercera por la urbanización Mayber, esta última con calles privadas en su interior. Además del tejido residencial, en la zona se encuentran otros usos como el Colegio de Las Dominicas, espacios libres y una pieza de equipamiento privado.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En septiembre de 1977 se aprueba un Plan Parcial en la zona. Posteriormente se solicitaron dos Estudios de Detalle para las parcelas urbanas colectivas incluidas en la delimitación del Plan, redactándose finalmente la primera para las parcelas I y II en el año 82, y la segunda, para las parcelas A y B, en el 83.



Posteriormente, cuando se redactan las Normas Subsidiarias 1ª fase, se introducen algunos cambios en el viario, modificando las cesiones para mantener la edificabilidad y reordenando algunas parcelas. Tras las mencionadas cesiones para espacios libres e instalación de una depuradora, las piezas quedan configuradas como se muestra en la siguiente figura.



Figura 2.2: Parcelas del Plan Parcial del 77

La ordenación propuesta por el Plan Parcial da como resultado, finalmente, un entramado de calles interiores, muchas sin salida, sin un viario de mayor entidad que conduzca y distribuya el tráfico. Puntualmente en la zona suroeste del AUH, al final de la calle Alhelí, se localiza una parcela en la que existe una vivienda unifamiliar previa al ya mencionado Plan Parcial que quedó al margen del desarrollo de este y, como en muchos casos dentro del área, en la actualidad solo puede accederse a ella a través de una calle sin salida.

Con respecto al viario se propone el aumento de sección del camino de San Miguel de Geneto y la regularización de la calle Urbanización Mayber procurando conformarla como eje de comunicación este-oeste del AUH.

2.3. Ordenación estructural

2.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del AUH está categorizada como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los requisitos establecidos legalmente para tal fin.

2.3.2. Elementos estructurantes

Los viarios estructurantes que se definen en este AUH se localizan en sus límites. Al este del AUH, la Autopista del Norte, futura avenida del Quinto Centenario, viario territorial de nivel 2 que proporciona comunicación a nivel municipal e insular.

En segundo lugar, el camino de San Miguel de Geneto, viario urbano de nivel 1, que delimita por el oeste el área y es uno de los ejes viarios vertebradores de las comunicaciones del núcleo de Geneto. Y por último, al sur se localiza el comienzo del camino de San Bartolomé de Geneto, viario urbano de nivel 1, también vertebrador del núcleo.

En el área se ubica un elemento estructurante no viario que corresponde a un sistema general de equipamientos, el Colegio Santa Rosa de Lima (MM. Dominicás), localizado en el centro del área, separa el uso residencial en dos zonas.

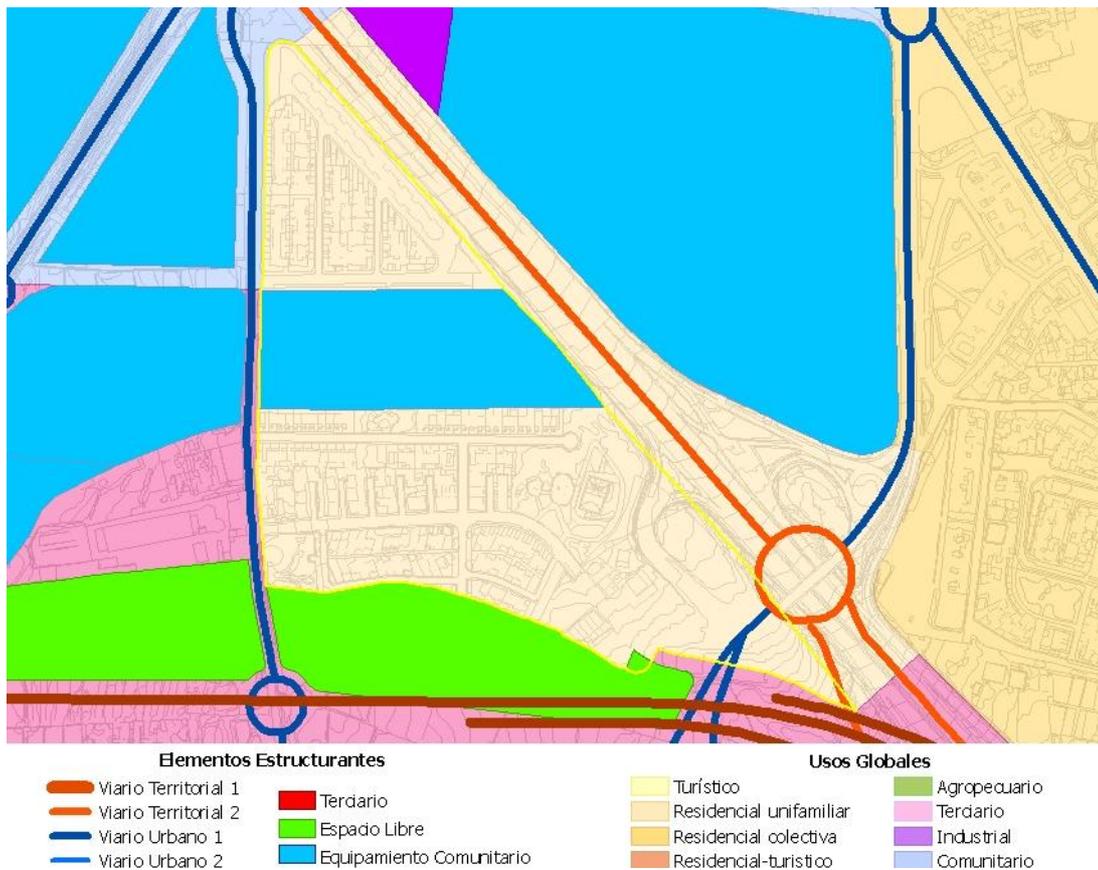


Figura 2.3: Elementos estructurantes

2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

En esta AUH el viario no conforma un entramado urbano, la mayoría de sus calles no tienen salida o son de carácter privado, como la rambla de las Clavellinas, a la que se accede desde el final de la calle de las Mejoranas, no tiene salida por el norte; la calle Urbanización Llombet que acaba en fondo de saco; las perpendiculares a la calle Urbanización Mayber en las parcelas A y B no tienen salida; la calle Arrebol no tiene salida en su lado sur; y la calle Oro del Risco es privada, igual que el paseo peatonal en el interior de urbanización Mayber.

Dado que la red viaria urbana es eminentemente residencial con calles sin salida que sirven de acceso a viviendas, se dispone un viario local principal, calle Urbanización Mayber, de conexión entre el camino de San Miguel de Geneto y el camino de San Bartolomé de Geneto, con una sección S.10 de dos carriles, acera y aparcamiento donde la sección lo permita. Con esta misma sección se propone la calle Urbanización Llombet como solución para el acceso a la pieza docente. El resto del viario es local secundario, con una sección S.16 de coexistencia, cuyo diseño garantiza la adopción de las medidas necesarias para evitar altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética dotándolas de vegetación.

La corrección de alineaciones no implica afecciones inmediatas y se producen como consecuencia del aumento de sección del camino de San Miguel de Geneto, necesario para la consolidación de éste como uno de los ejes de comunicación principal de Geneto.

También se modifican alineaciones en otras calles con la finalidad de regularizar la sección: calle Urbanización Mayber, calle Arrebol y calle Alhelí.

2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario del AUH es el residencial unifamiliar (independiente y agrupada). En menor medida, también está presente el uso de vivienda colectiva. El uso de equipamiento este presente y corresponde al Colegio Santa Rosa de Lima y a la pieza reservada para equipamiento por el Plan Parcial de Mayber. Además hay diversas piezas de espacios libres, dos jardines en la urbanización Llombet, una parcela reservada para espacio libre por el Plan Parcial que aún no ha sido acondicionada y un parque dotacional, lindando con la Autopista.

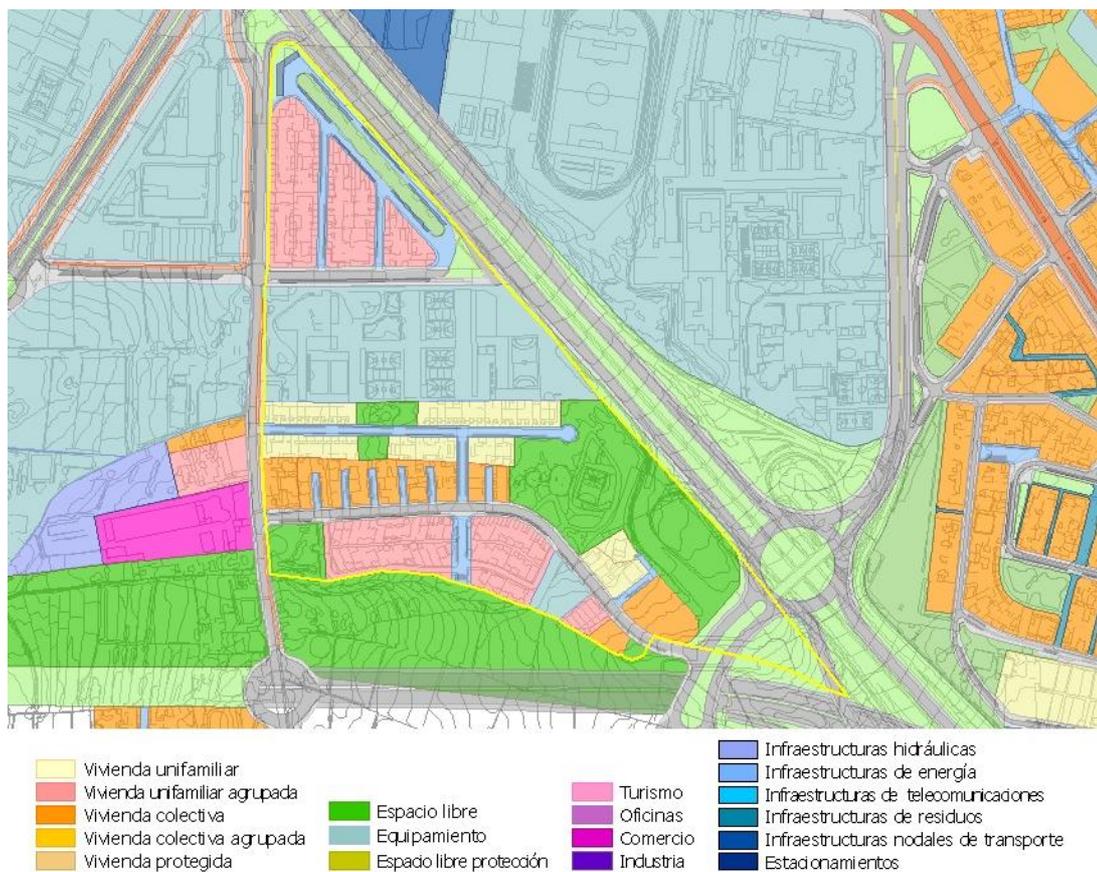


Figura 2.4: Usos pormenorizados principales del AUH

2.4.3. Condiciones de la edificación

Las determinaciones se establecen en función de la realidad con solidada si bien, cuando es necesario homogeneizar parámetros se modifican estas determinaciones a tal fin. Las piezas se ordenan según su uso y localización como sigue:

- a) En las piezas de vivienda unifamiliar se establece la separación mínima a lindero frontal y posterior, adosamiento obligatorio lateral y altura máxima en plantas, con el fin de obtener una imagen de zona residencial con viviendas unifamiliares en hilera y jardín delantero y trasero, tal como está configurada la zona en la actualidad. Puntualmente, a la pieza de vivienda unifamiliar que quedó aislada al ejecutar el Plan Parcial, se le atribuyen las correspondientes al reconocimiento de la realidad.



- b) Las piezas de vivienda colectiva localizadas al suroeste se han ordenado limitando las condiciones de parcelación mediante los parámetros de lindero mínimo frontal y superficie mínima de parcela, intentando evitar la excesiva subparcelación. En el caso de parcela previa de reducidas dimensiones o geometría complicada, se ha establecido el círculo mínimo inscribible. Y con respecto a las condiciones a la edificación se han establecido la altura máxima en plantas, la separación mínima a lindero frontal y el adosamiento a lindero lateral obligatorio, exceptuando la pieza más occidental de estas a la que solo se le limita la altura máxima en plantas, asumiendo los parámetros que figuran en el Plan Parcial.
- c) Por otro lado, las piezas de vivienda colectiva del extremo sureste del área se proponen con unas determinaciones que limitan las separaciones mínimas a linderos, la altura máxima en planta y la ocupación o la edificabilidad máxima dependiendo del caso. Estos parámetros se establecen con el fin de introducir el bloque abierto.
- d) Respecto a los equipamientos, a la pieza del Colegio Santa Rosa de Lima, se le asigna de parcela vinculante y edificabilidad máxima, dejando libertad para que la edificación se pueda desarrollar de la manera más adecuada posible. Y para el equipamiento privado localizado en la calle Urbanización Mayber, se establece separación mínima a linderos, ocupación y edificabilidad máxima, según Plan Parcial aprobado.

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se delimitan una serie de intervenciones por procedimientos asistemáticos, en suelo urbano: dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2 al sureste, para obtener y urbanizar el nuevo trazado de la Autopista del Norte y dado este nuevo trazado de la TF-5, parte del viario existente deja de ser necesario, por lo que se incluye en un ámbito para ejecutar su urbanización como espacio libre y ser incluido en la pieza que le circunda.

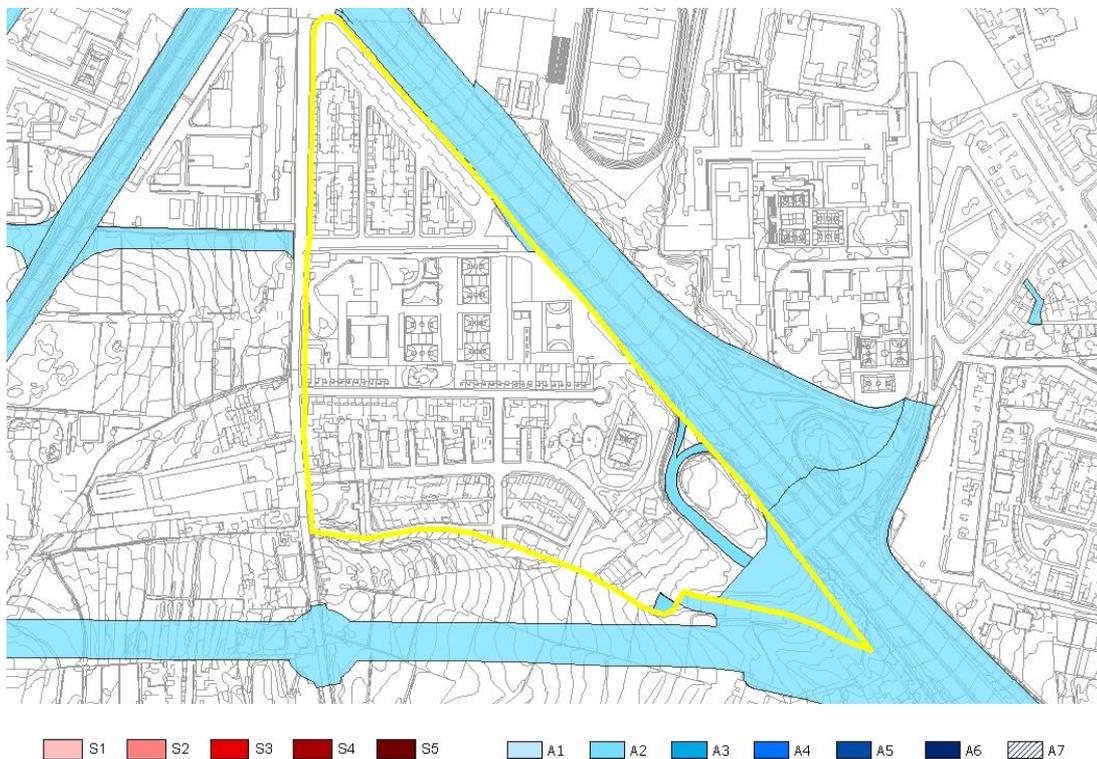


Figura 2.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



3. AUH-1303: EL CUBANITO

3.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea, perteneciente al núcleo de Geneto, se delimita como sigue:

- a) Limita con la carretera de la Esperanza al noroeste.
- b) El camino de San Francisco de Paula al oeste y el camino de San Miguel de Geneto al este.
- c) Llega hasta la Universidad de La Laguna al norte.
- d) Incluye la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife en el borde sur del área, colindando con el AUH-El Moral.



Figura 3.1: Delimitación del AUH

Localizada junto al Campus de Anchieta de la Universidad de La Laguna y en la cabecera sureste del aeropuerto, El Cubanito es un área muy poco desarrollada en la que hay tres núcleos urbanos de pequeño tamaño ligados al camino de San Miguel de Geneto y al camino de San Francisco de Paula. También cuenta con una gran presencia de equipamientos: el Colegio Alonso Nava y Grimón, Instituto de Educación Secundaria Geneto, el Archivo General del Gobierno de Canarias, la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife y el Centro Ambiental La Tahonilla.

El AUH ha quedado, en gran parte, al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna. Pero por su localización, en relación a los viarios de trascendencia territorial y al Aeropuerto de Los Rodeos, se prevé su desarrollo en un futuro cercano.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Los viarios que circundan el área, el camino de San Miguel de Geneto, la carretera de la Esperanza y el camino de San Francisco de Paula, conectan de norte a sur las distintas zonas de Geneto y los Baldíos respectivamente, proporcionando al AUH una óptima localización para su desarrollo, pero afectando notablemente a la disposición de las edificaciones y, en consecuencia, a la ordenación general del área al encontrarse afectada por la aplicación del Reglamento de Carreteras de Canarias (Decreto 131/1995, de 11 de mayo) y las distancias mínimas a viario establecidas por este.

El suelo vacante disperso por el área impide su desarrollo urbano, evidenciando la necesidad de una trama viaria continua que conecte interiormente las diferentes zonas y se prolongue hacia las AUH vecinas, posibilitando así la colmatación de la zona. Por tanto, habrá que completar la trama apoyándose en el viario estructural existente conectándolo transversalmente y, también, se tendrá que mejorar la sección y urbanización de las calles existentes.

Se encuentra afectada por las limitaciones establecidas por la legislación sobre las servidumbres aeroportuarias (huella sonora). En consecuencia, las áreas nuevas se han ordenado aplicando un régimen de usos compatible con dichas limitaciones, dentro del cual se pueden asignar el uso comercial, de oficinas e industrial.

3.3. Ordenación estructural

3.3.1. Categorización de suelo

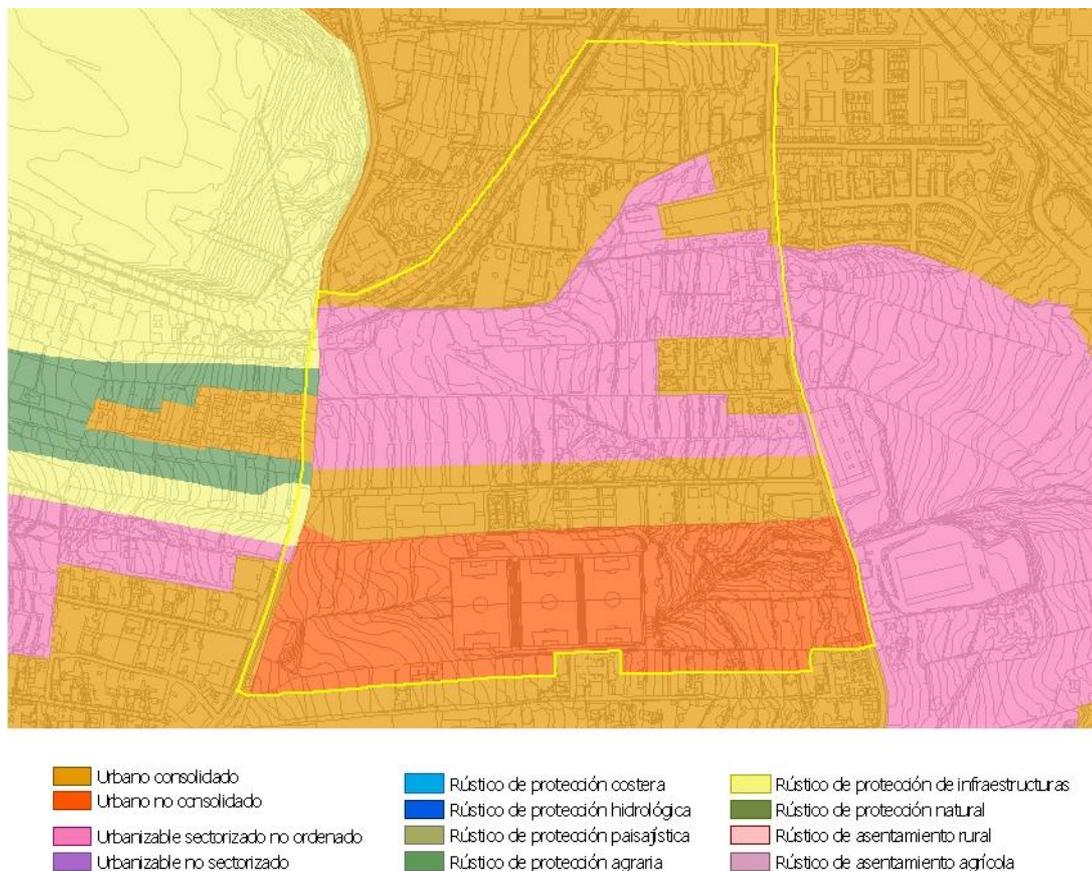


Figura 3.2: Categorización de suelo

Se categoriza como suelo urbano consolidado la zona norte del AUH, un pequeño núcleo desarrollado en la zona central junto al camino de San Miguel de Geneto y una franja de terreno que divide el AUH en dos, ocupada por el Colegio Alonso Nava y Grimón y el Instituto de Educación Secundaria Geneto.

Al sur se localiza un área lindando con AUH- El Moral, categorizada como suelo urbano no consolidado. Y los suelos restantes, que se encuentran en la zona central, se categorizan como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

3.3.2. Elementos estructurantes

El AUH tiene una gran localización con respecto al sistema viario estructural municipal. De este a oeste y por su zona central, el área es atravesada por dos viarios territoriales de nivel 1, la vía de variante de la TF-5 y la Vía de Ronda, ambas vías proporcionan al AUH comunicación a nivel municipal e insular.

Con respecto al viario urbano de nivel 1, el camino de San Miguel de Geneto y la avenida Campus Anchieta, han sido considerados como límites del AUH, hacia el este el primero, y al noroeste el segundo. Estas vías relacionan el área con el núcleo de Geneto y con el de Coromoto-Aeropuerto. Por último, por el límite oeste del área discurre el camino de San Francisco de Paula, viario urbano de nivel 2.

Los elementos estructurales no viarios de esta AUH se ubican en la zona norte y son: el Centro de Recuperación de Fauna Silvestre La Tahonilla, la pieza perteneciente a la Universidad de La Laguna con destino docente y un nuevo espacio libre frente a Mayber.

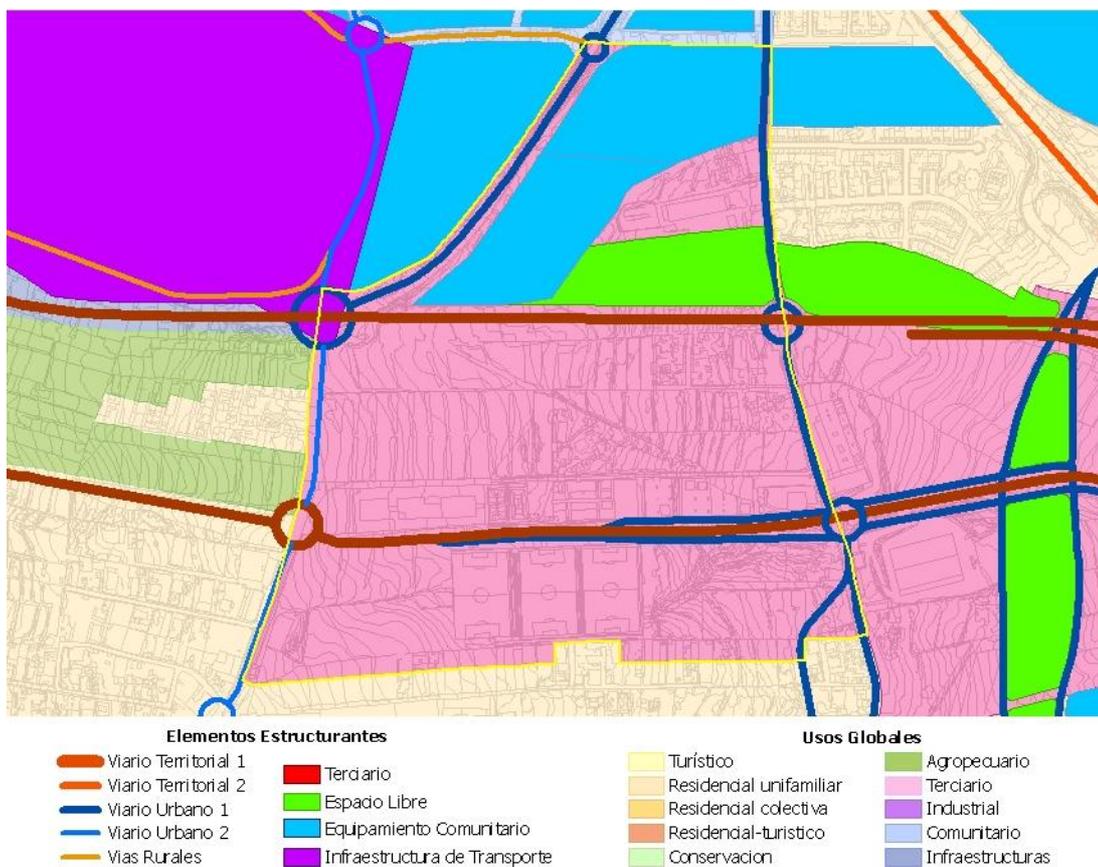


Figura 3.3: Elementos estructurantes

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

La trama urbana en esta área es precaria, con una evidente carencia de viario local para posibilitar la accesibilidad y la colmatación edificatoria. Dicha trama se compone de la carretera de la Esperanza y los caminos de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto, conectados en esta zona únicamente por la calle Domingo González Pérez. El pequeño núcleo urbano existente en la zona central del AUH se apoya en el camino Cubanito y su transversal, el camino Castro, ambos sin salida.

La variante de la Autopista del Norte, viario territorial de nivel 1, cruza el AUH en dirección este-oeste aunque su trazado está soterrado hasta la zona central del área donde alcanza la cota 0 para, más adelante, enlazarse con la carretera de La Esperanza y el camino de San Francisco de Paula mediante una rotonda.

La Vía de Ronda Sur, que forma parte del trazado de la vía de circunvalación, también atraviesa el área de este a oeste, conectando los caminos de San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula mediante rotondas.

En el caso del camino de San Miguel de Geneto, tras la rotonda de la Ronda Sur la vía se desdobra en dos calzadas de un único sentido cada una. De la vía que va en sentido sur sale una calle hacia el oeste, hasta San Francisco de Paula, creando una trama urbana a partir de ella vinculada con el AUH-El Moral.

Enlazando el camino San Francisco de Paula, el camino San Miguel de Geneto, la calle Domingo González Pérez y el camino Cubanito, se crea otra nueva trama urbana entre la Ronda Sur y la variante de la Autopista del Norte, TF-5. El camino Castro será la única vía que quedará sin continuidad. Y el camino de San Miguel de Geneto y la carretera de La Esperanza estarán conectados mediante un viario local secundario, localizado en el AUH Geneto Universidad, generando una nueva manzana inserta en la trama urbana.

El viario existente de esta área no tiene la sección adecuada, por lo que se hacen inevitables las afecciones a causa de las nuevas alineaciones propuestas, tanto para adecuarlas al trazado y las necesidades del viario estructural como para la mejora de la calle Domingo González Pérez y del camino Cubanito. Las nuevas vías se trazan con el ancho suficiente para dar cabida al tipo y cantidad de tráfico que tendrá esta zona de uso terciario, evitando la mezcla de los tráficos industriales con los tráficos residenciales.

La ordenación interior de los viarios se realiza según los siguientes criterios:

- a) Los viarios territoriales de nivel 1, variante de la Autopista del Norte (TF-5), la Ronda Sur y la carretera de la Esperanza, se ordenan con secciones S.01 y S.06:
 - a1. Para la Vía de Ronda Sur y la variante de la Autopista del Norte (TF-5) se propone una sección S.01, con una mediana central ajardinada y calzada en sus laterales, con dos carriles para la Vía de Ronda Sur y tres carriles para la variante, con arcenes en sus extremos. La Vía de Ronda dispone de carriles de servicio que conectan las AUH sin necesidad de utilizar el tronco de la vía rápida.
 - a2. La carretera de la Esperanza se ordena con una sección tipo S.06, con una mediana central ajardinada, calzada con dos carriles y acera en sus extremos.

b) El viario urbano de nivel 1, camino de San Miguel de Geneto, y el viario urbano de nivel 1 y 2 según tramo, camino de San Francisco de Paula, se ordenan con las secciones S.06, S.08 y S.12, de la siguiente manera:

- b1. El camino de San Francisco de Paula, viario urbano de nivel 1 y 2 dependiendo del tramo que analicemos, se ordena con secciones del tipo S. 06 y S.08. La sección tipo S.06 se propone para el tramo entre la rotonda de la variante y la de conexión con la Ronda Sur, dada su relevancia como conexión entre vías y para dar continuidad al diseño de la carretera de La Esperanza. La sección sigue los criterios de composición expuestos anteriormente, con mediana central ajardinada, calzada con dos carriles en sus laterales y acera en sus extremos. Para el tramo sur de este camino, dentro del AUH, se atribuye la sección S.08, sección más adecuada para viario urbano de nivel 2 con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en los dos márgenes y aceras en sus laterales.
- b2. El camino de San Miguel de Geneto se ordena con secciones S.08 y S.12. El tramo norte hasta la altura de la vía de Ronda Sur se ordena con sección S.08 con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea cuando el ancho de la calle lo permite, carril bici y aceras en sus laterales. El tramo sur sufre el desdoblamiento y se ordena mediante una sección S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea, carril bici y aceras en sus laterales.

En las vías que van a soportar tráfico industriales los carriles tendrán una dimensión mínima de 3.50 metros facilitando los giros a los tráfico pesados.

- c) Por último, el viario local se ordena de dos maneras:
 - c1. Los viarios locales principales se ordenan con unas secciones de tipo S.10 y S.12, la primera con una calzada bidireccional y la segunda unidireccional; a lo que se suma en ambos diseños aparcamiento en línea o en batería, según permita la dimensión de la calle, y aceras en sus extremos.
 - c2. Para el resto de viarios urbanos locales se plantea una sección tipo S.16 de coexistencia en la que se recogen los tráfico finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que junto con la ordenación de sentidos eviten los tráfico de paso y la mezcla de los tráfico industriales con los residenciales además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Uno de los usos presentes en esta AUH es el residencial. Hay dos piezas ligadas al camino de San Miguel de Geneto en las que el uso es de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar agrupada. A la pieza de vivienda unifamiliar agrupada se le reconoce el uso debido a que sus dimensiones y la disposición de las viviendas existentes requieren de espacios de uso común para el acceso. Y para la pieza de vivienda colectiva se amplía el suelo de uso residencial aún estando en la huella sonora del aeropuerto, porque las parcelas cuentan con ese uso en la actualidad, y a pesar de estar ordenado como dotación en el PGO 2004, no se ha obtenido y la línea límite de la edificación en autopista impide su edificación.

Con respecto al resto de los usos, se contempla una pieza de uso comercial ya existente, piezas de equipamiento a ambos lados de la calle Domingo González Pérez, junto a estas dos piezas de oficinas y una de uso comercial. Y por último, junto a la carretera de la Esperanza se ubica otro equipamiento, el Centro Ambiental La Tahonilla.



En las piezas de las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establecen como principales los usos de oficinas, comercial e industrial. Sólo dos piezas tienen uso de vivienda unifamiliar porque, a pesar de ser suelo urbano no consolidado, este uso ya estaba contemplado en el PGO 2004.

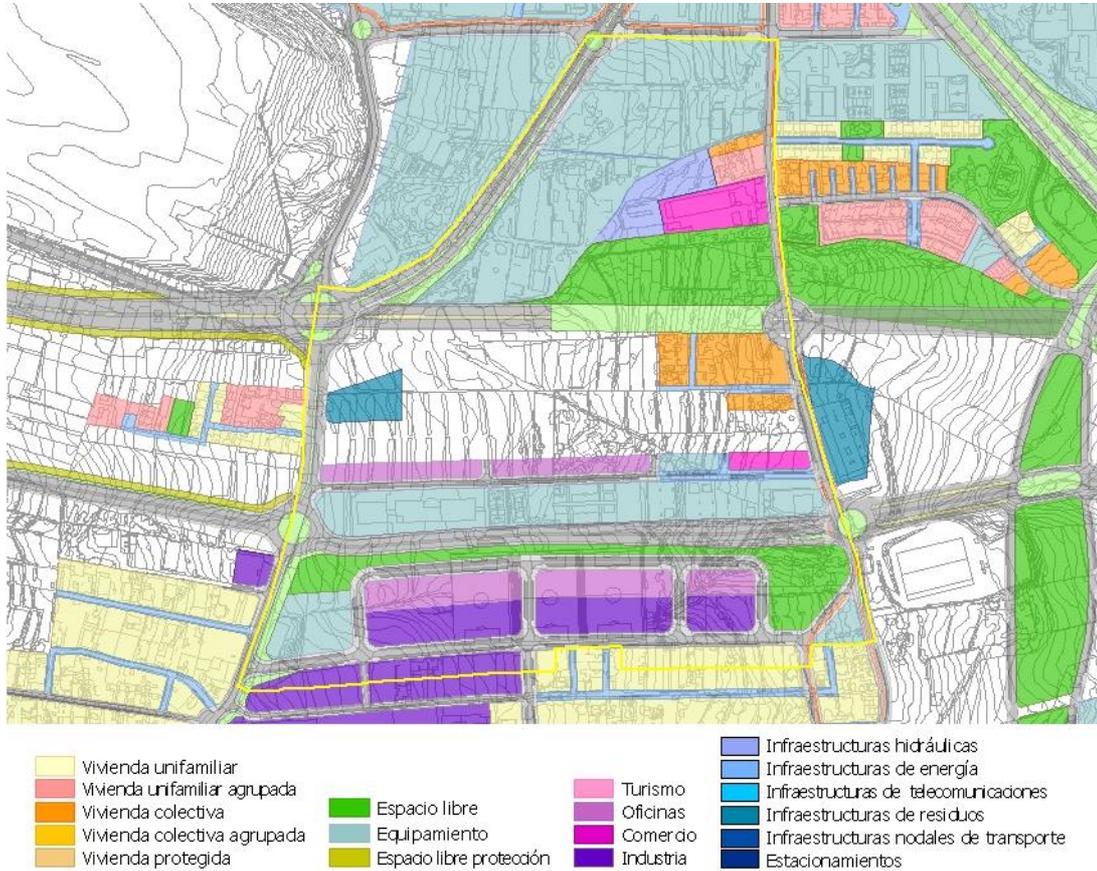


Figura 3.4: Usos pormenorizados principales del AUH

3.4.3. Condiciones de la edificación

Para la regulación de las condiciones de la edificación y su disposición en la parcela se establecen los siguientes parámetros: altura máxima en número de plantas, edificabilidad máxima, ocupación máxima y separación mínima a linderos según proceda. Como criterios globales se ha de destacar que en el tramo norte del camino de San Miguel de Geneto, más estrecho que el siguiente, se marca de forma gráfica la separación mínima al lindero frontal.

En el suelo urbano consolidado, para las piezas de vivienda colectiva y la pieza de vivienda unifamiliar agrupada se limita la altura máxima en plantas, en concordancia con el entorno, y separaciones mínimas a linderos, exceptuando la pieza más septentrional ya que sus dimensiones no lo permiten. También se determina la ocupación máxima para todas las piezas residenciales salvo para aquellas que, afectadas por otras determinaciones, ya ven limitada suficientemente su ocupación como para responder y dar continuidad a la imagen de la zona. Puntualmente, para las dos piezas residenciales localizadas al sur se da la posibilidad de pareado lateral, reconociendo la realidad edificada. Por último, con respecto a las condiciones de parcela se fija la superficie mínima de parcela, excepto para la pieza localizada al norte que se regula el lindero mínimo frontal y para la pieza de uso vivienda unifamiliar agrupada a la que se le impone el parámetro de parcela vinculante.



Las piezas de uso comercial y oficinas se ordenan mediante el parámetro de altura máxima en plantas y se les limita la parcelación mediante la determinación de un lindero mínimo frontal. Esta escasa limitación se debe a la geometría de las piezas que tienen un fondo con una dimensión muy limitada. Aún así la pieza de este uso, localizada en la zona norte del AUH, goza de unas dimensiones más generosas y se ubica en un entorno con una imagen más esponjada por los espacios libres y las edificaciones aisladas, por lo que las determinaciones sobre ella son más restrictivas asignándole además de la altura máxima en plantas, las separaciones mínimas a los linderos y una ocupación máxima de parcela. Dado su escaso frente a viario también se le impone la condición de parcela vinculante.

Para las condiciones de parcela de las piezas de equipamiento se establece la determinación de parcela vinculante. Como condiciones a la edificación se limita la edificabilidad máxima y, dependiendo de su localización y el derivado cumplimiento de legislación sectorial de carreteras, la separación mínima a linderos. Los parámetros fijados procuran dar la libertad necesaria, sin establecer discordancias con la ordenación del entorno, para sacar el máximo rendimiento con fines de interés público.

Y con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, todas se consideran principales, excepto las de la Variante de la Autopista del Norte (TF-5) y la Ronda Sur y sus rotondas.

3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan diferentes ámbitos de gestión con procedimientos asistemáticos:

- a) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2:
 - a.1 El primer ámbito coincide con un tramo de la carretera de La Esperanza, planteado para aumentar su sección. Es así que se propone la obtención de los terrenos necesarios para esta ampliación y la consecuente ejecución de la urbanización para acondicionar la vía con un carácter más urbano. Se hace necesario resaltar el hecho de que parte de este ámbito de expropiación discurre por el AUH Geneto Universidad, colindante.
 - a.2 El segundo ámbito se delimita para la obtención de los suelos que completan el trazado de la Vía de Ronda Sur y de la Variante de la Autopista del Norte.
- b) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A4. Ubicado en la calle Domingo González Pérez, se plantea para la obtención y ejecución de parte de una pieza de equipamiento.
- c) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, para la obtención de los terrenos necesarios para comunicar, con la trama existente, la nueva trama urbana propuesta en el ámbito de gestión sistemática de modalidad S2.

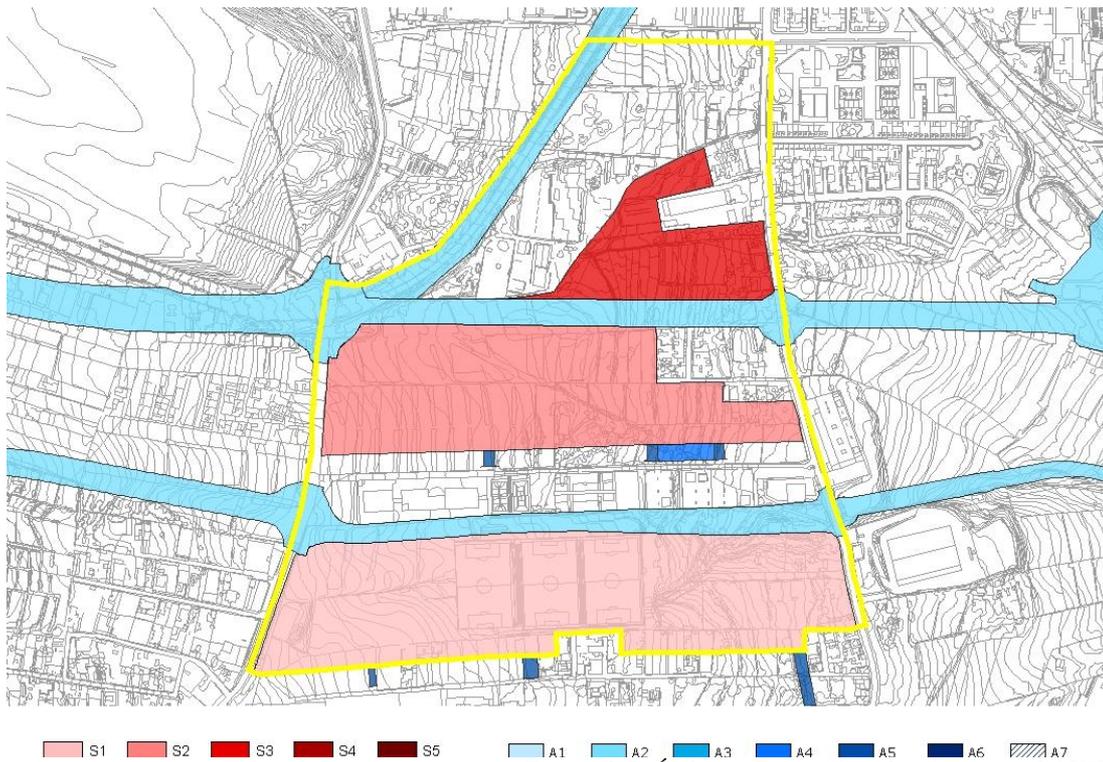


Figura 3.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

3.5. Áreas nuevas

Se delimita el ámbito de gestión sistemática (S2) El Cubanito Sur, en suelo urbano no consolidado. Además, se ha definido en suelo urbanizable sectorizado no ordenado el sector 1303_1 El Cubanito de uso productivo, que será desarrollado a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.

También se delimita, un ámbito de gestión sistemática (S3), incluido en el conjunto de los sistemas generales municipales, al norte de la Variante de la Autopista del Norte, su delimitación tiene la finalidad de la obtención y ejecución de un nuevo espacio libre público.

3.5.1. Ámbito de gestión sistemática El Cubanito Sur

El ámbito de gestión El Cubanito Sur comprende los terrenos sin urbanizar localizados entre el camino de San Francisco de Paula, San Miguel de Geneto, la Vía de Ronda Sur y el SUC, incluyendo el suelo urbano no consolidado en el que se encuentra la Ciudad Deportiva del C.D. Tenerife y los alrededores. La problemática consiste en la ausencia de viario interior que impide la ocupación urbana del suelo y la articulación de las diferentes zonas entre sí y con las áreas vecinas. La ordenación tiene como objetivo resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo como para posibilitar su viabilidad.

En este ámbito se desdobra el camino de San Miguel de Geneto en dos vías de un sentido cada una, al sur de la rotonda de la Ronda Sur. A partir de la vía que va en sentido sur se crea una calle hacia el este que llega al camino de San Francisco de Paula y, apoyándose en esta calle, unas transversales que la unen con una nueva vía paralela al norte y con la trama urbana existente al sur mediante tres ámbitos de gestión A5 localizados en el AUH El Moral (el diseño interior viario propuesto está descrito en el apartado 3.4.1. Trama urbana).



Se conforman así dos piezas de vivienda unifamiliar independiente, cinco piezas de uso industrial, tres piezas de oficinas, dos equipamientos, en los extremos este y oeste, y un espacio libre que se extiende a lo largo del borde del ámbito que linda con la Ronda Sur.

Las piezas de vivienda unifamiliar se ordenan mediante la separación mínima a lindero frontal y posterior, un porcentaje máxima de ocupación y una altura máxima en planta, continuando con la tipología residencial de la zona. Con respecto a la parcelación se establece la superficie mínima de parcela y para una de ellas se añade el lindero mínimo frontal, evitando la parcelación excesiva.

Las piezas con uso industrial se les asignan los parámetros de altura máxima en plantas y edificabilidad máxima, y para la parcelación se limita el lindero mínimo frontal. Por su parte, el uso de oficinas sólo tiene establecida la altura máxima en plantas y el lindero mínimo frontal de la parcela, permitiendo así sacar un gran aprovechamiento para el uso.

A los equipamientos se les asigna una edificabilidad máxima y parcelación vinculante, dando libertad a un uso que ofrece servicios a los ciudadanos, y los espacios libres se ordenan mediante la altura máxima en plantas, la ocupación máxima y la separación mínima a lindero frontal por si fueran necesarias construcciones auxiliares.



Figura 3.6: Ámbito de gestión sistemática, El Cubanito Sur

4. AUH-1304: GENETO NORTE

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea se ubica en el extremo este del núcleo de Geneto y se delimita como sigue:

- a) Al este, con la Autopista del Norte.
- b) Al norte, con la urbanización Mayber.
- c) Al oeste, con el camino de San Miguel de Geneto.
- d) Y al sur, con el AUH-El Drago y al sureste, con el camino de San Bartolomé de Geneto y con la urbanización Guajara.



Figura 4.1: Delimitación del AUH

El AUH-Geneto Norte comprende principalmente terrenos que han resultado vacantes con el paso del tiempo, localizados entre los caminos de San Miguel de Geneto, San Bartolomé de Geneto y la Autopista del Norte (TF-5). En el camino de San Bartolomé de Geneto existe una pieza de viviendas unifamiliares pareadas y junto al camino de San Miguel de Geneto se localizan dos naves industriales.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta área se encuentra entre el camino de San Miguel de Geneto y el camino de San Bartolomé de Geneto, estos caminos conectan de norte a sur las distintas zonas del núcleo de Geneto. El AUH ha quedado, prácticamente en su totalidad, al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna, pero por su localización en relación a las vías territoriales está llamada a desarrollarse en un futuro cercano.

Está AUH es atravesada por la Variante de la Autopista del Norte (TF-5) y la Ronda Sur de oeste a este, a lo que se suma que la Autopista del Norte discurre por su límite este. Esta situación ocasiona una serie de obligaciones para la disposición de las edificaciones en cumplimiento del Decreto 131/1995, de 11 de Mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias, por lo que se tendrán en consideración las servidumbres de aplicación para el establecimiento de los parámetros de las piezas.

Se han de considerar las limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora) que afectan al AUH. Por lo que sólo serán atribuibles a las piezas usos compatibles con esta circunstancia, siendo así, se establecerán como principales los usos de oficinas e industrial. Las vías nuevas tendrán que ser adecuadas a estos usos terciarios.

Los suelos vacantes que ocupan prácticamente la totalidad de la extensión del AUH impiden la comunicación en dirección este-oeste en la zona, es por ello que se hace necesario el desarrollo de una trama urbana interior que posibilite la colmatación del área y la permeabilidad apoyada en el viario estructural existente.

Se ha de tener en cuenta, a la hora de la ordenación, que para el núcleo de Geneto este PGO proyecta una Vía Parque que atraviesa el núcleo de norte a sur y que cose las distintas zonas de Geneto, acompañada de un sistema general de espacios libres.

4.3. Ordenación estructural

4.3.1. Categorización de suelo

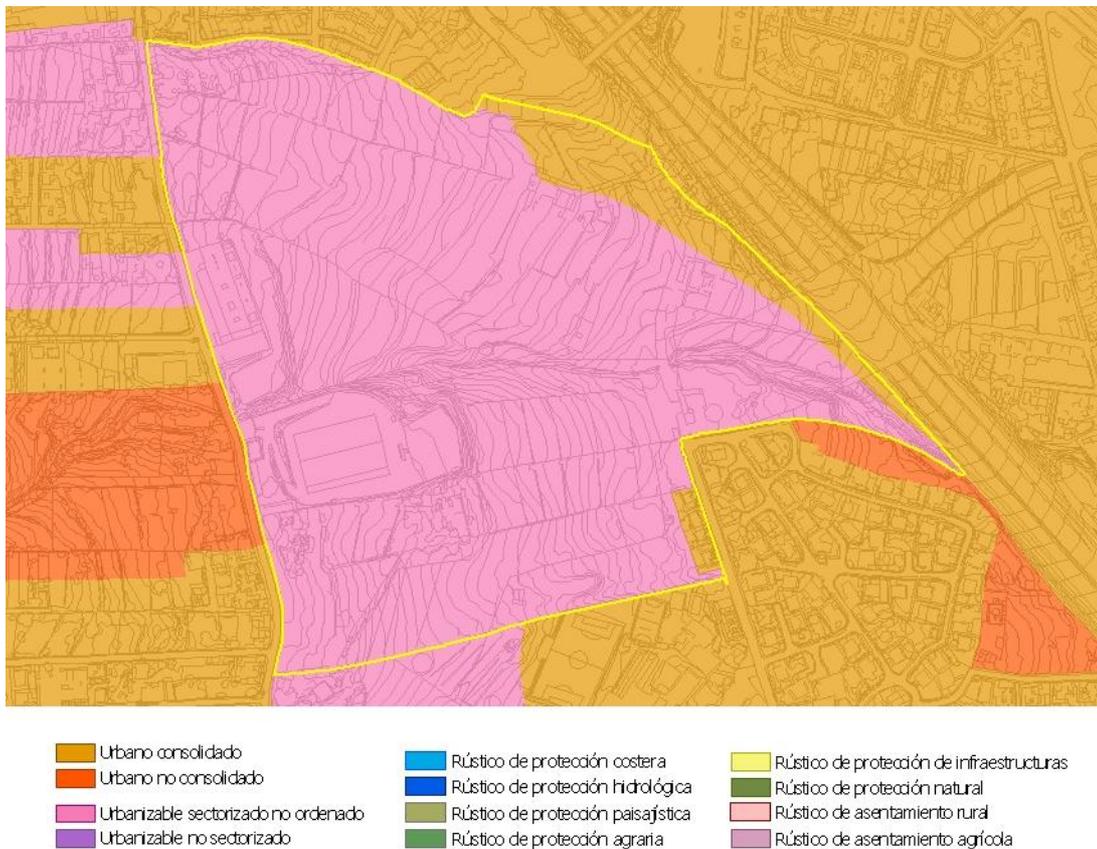


Figura 4.2: Categorización de suelo

Prácticamente la totalidad del AUH se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, como ya se recogía en el PGO 2004, a excepción de una zona junto al camino de San Bartolomé de Geneto, frente a la urbanización Guajara, que se categoriza como suelo urbano consolidado, al igual que una zona del borde noreste del AUH.

4.3.2. Elementos estructurantes

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

El camino de San Miguel de Geneto y el camino de San Bartolomé de Geneto, viarios urbanos de nivel 1, discurren en dirección norte-sur por los límites del AUH relacionando las distintas AUH de la zona. El camino de San Miguel se desdobra en dos vías de un sentido de circulación cada una en la mitad sur del área.

La Vía de Borde de Geneto, viario urbano principal de nivel 1, parte desde la Vía de Ronda Sur atravesando el AUH de oeste a este por su zona central, hacia la glorieta de Alcampo en el AUH vecina, conectando con el eje urbano Las Nieves-El Gramal-Los Andenes. Además, se proyecta la Vía Parque de Geneto, viario urbano de nivel 1, en medio de los dos caminos y con un sistema general de espacios libres estructural asociado. Otro sistema general de espacios libres se sitúa al norte del área, junto a la Urbanización Mayber.

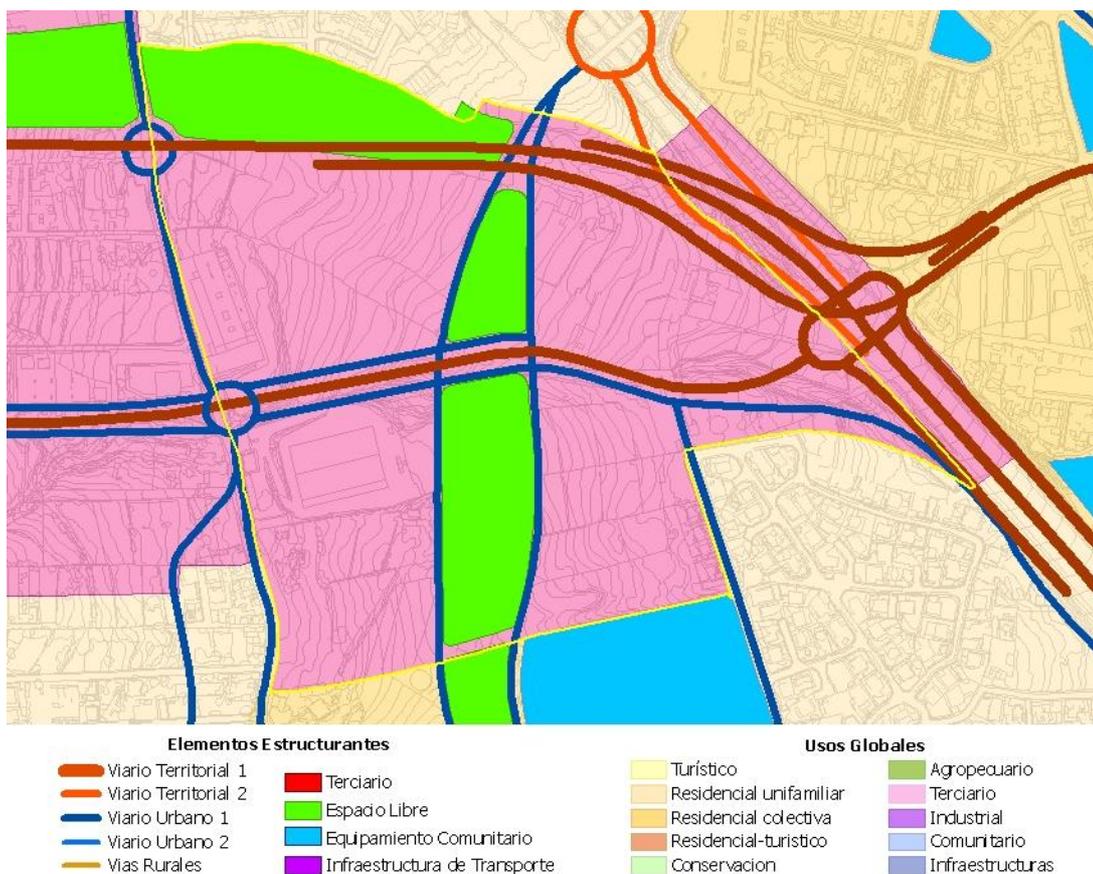


Figura 4.3: Elementos estructurantes

4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

La trama urbana en esta AUH se reduce al camino de San Miguel de Geneto y al camino de San Bartolomé de Geneto. Se prevé el desdoblamiento del camino de San Miguel en dos vías de un sentido cada una. La que va en sentido norte se encuentra en el límite oeste del área. Sensiblemente paralela a estas vías se plantea la Vía Parque de Geneto, que cose las distintas áreas de este núcleo acompañada de un sistema general de espacios libres lineal.

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

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

La ordenación interior del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) En los viarios territoriales se propone una sección S.01, con una mediana central y calzadas en sus laterales con tres carriles por sentido en el caso de la Variante TF-5 y de dos carriles para la Vía de Ronda Sur, con arcenes en los bordes de la calzada.
- b) Respecto a los viarios urbanos de nivel 1 se propone su ordenación con unas secciones tipo S.07, S.08, S.11 y S.12, organizadas de la siguiente manera:
 - b1. La Vía Parque se ordena con una sección tipo S.07, con una mediana central verde de más de 80 metros de ancho y en sus laterales calzadas unidireccionales de 2 carriles y banda de aparcamiento en línea.
 - b2. Para el camino de San Miguel de Geneto se propone una sección tipo S.08, con una calzada de doble sentido de circulación y un carril bici en una de las aceras laterales. Tras su desdoblamiento, después de la rotonda de la Vía de Ronda Sur, se modifica el tipo de sección aplicado, ordenándose mediante la S.12, reduciendo el número de carriles a uno.
 - b3. Para el camino de San Bartolomé de Geneto se propone una sección tipo S.11, con una calzada de doble sentido de circulación, sin posibilidad de incluir aparcamiento y aceras en sus laterales.
 - b4. Por último, para la Vía de Borde de Geneto se propone una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, acera en el margen edificado y arcén en contacto con los viarios territoriales o los espacios verdes viarios.

Con respecto a las afecciones por alineaciones se resalta que en la esquina sureste y parte del lindero sur de la pieza de vivienda unifamiliar, se debe corregir la alineación en el caso de obra nueva, para que la vía que parte de ahí tenga la sección y el radio de giro apropiados.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En el suelo urbano consolidado sólo hay una pieza de residencial unifamiliar (independiente). En el área nueva, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establecerán como principales los usos de oficinas e industrial, tal como se describe y justifica en el capítulo específico sobre las áreas nuevas.

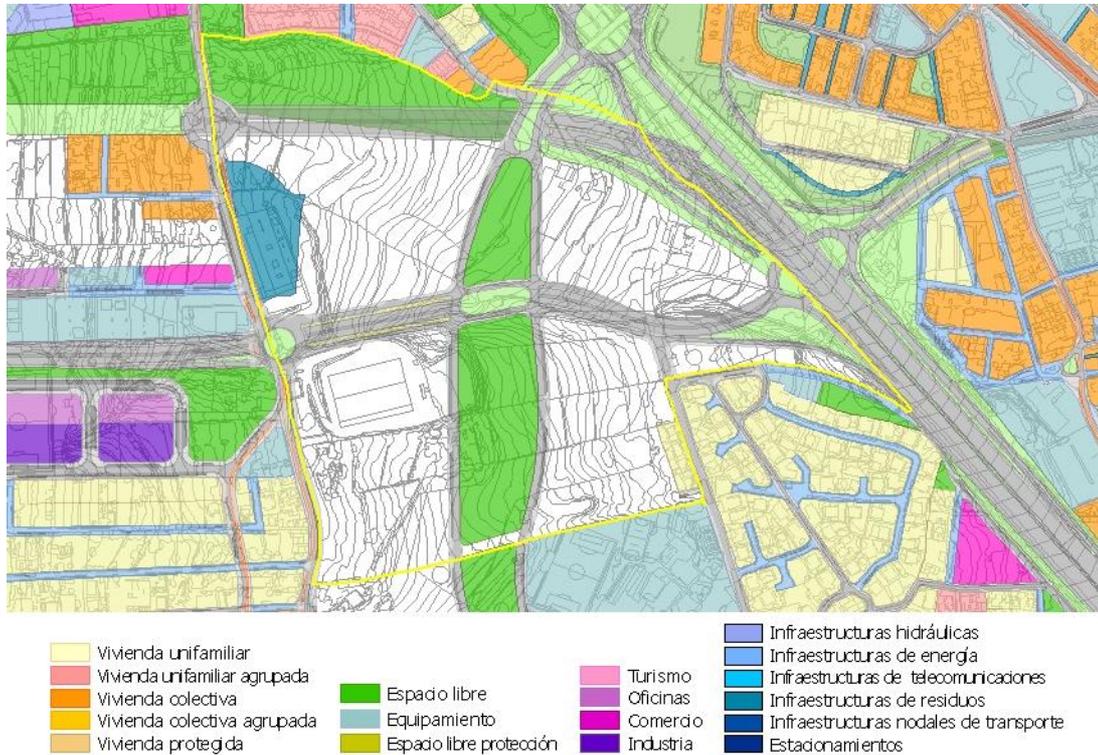


Figura 4.4: Usos pormenorizados principales del AUH

4.4.3. Condiciones de la edificación

Los parámetros edificatorios definidos en suelo urbano se hacen en base a la realidad consolidada. Así, para la pieza residencial unifamiliar se determinan la altura máxima en plantas, el porcentaje máximo de ocupación y la separación mínima a todos los linderos, permitiéndose el pareado lateral. Para evitar la parcelación excesiva se fija la longitud mínima del lindero frontal.

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de gestión urbanística asistemáticas definidas en esta AUH son de modalidad A2. Son aquellas actuaciones necesarias para urbanizar y obtener el suelo para ejecutar el nuevo viario territorial Variante de la TF-5, y su nudo de conexión con la Autopista del Norte, y con la vía de Ronda Sur.

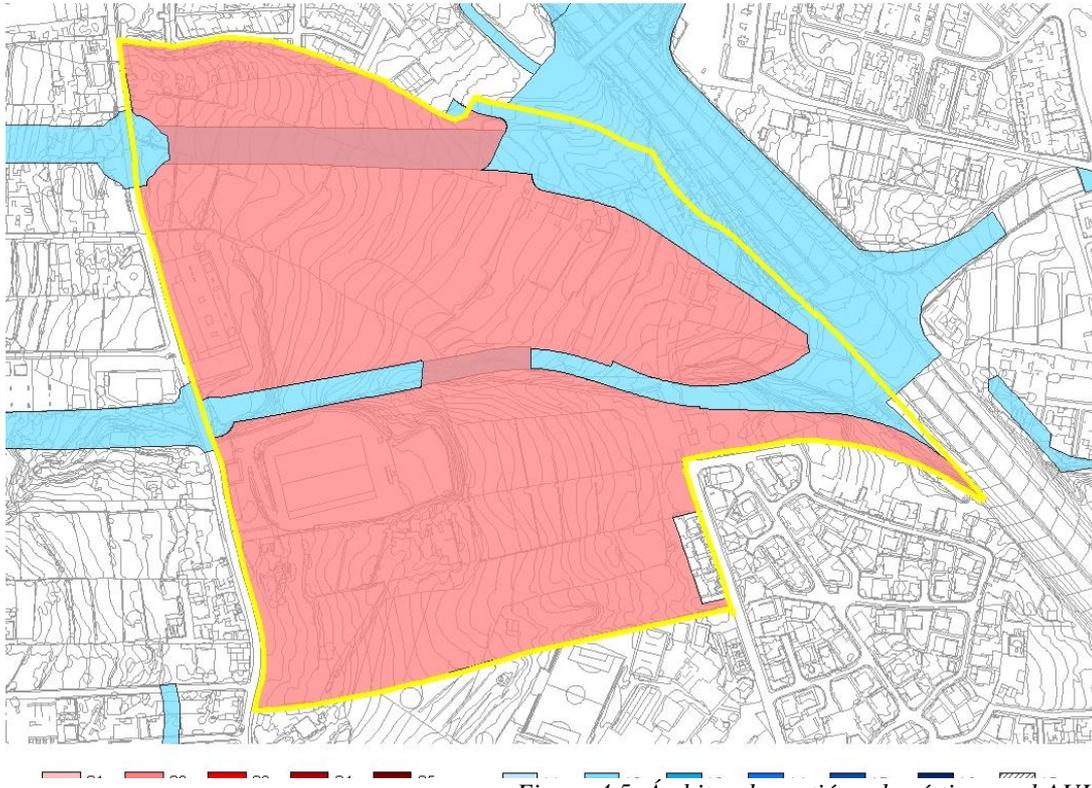


Figura 4.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

4.5. Áreas nuevas

Se delimita en casi la totalidad del AUH, correspondiente a suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el sector 1304_1 Geneto Norte de uso productivo, que se desarrolla a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.

5. AUH-1305: EL MORAL

5.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea se ubica en el centro-oeste del núcleo de Geneto y se delimita como sigue:

- a) Al norte, el AUH-El Cubanito.
- b) Al oeste, el camino de San Francisco de Paula.
- c) Al sur, el AUH-San Miguel 1.
- d) Al este, el camino de San Miguel de Geneto, que la separa de Los Baldios.



Figura 5.1: Delimitación del AUH

Entre las principales características de esta AUH se contempla que su uso mayoritario es el residencial, con una notable presencia de uso industrial y multitud de parcelas vacantes disgregadas por el área, que presentan condiciones de suelo urbano. Dentro de la tipología de vivienda unifamiliar, al este del AUH, existen tres tipos: agrupada, aislada y entre medianeras. La altura de las edificaciones es de una o dos plantas, y en contadas ocasiones hay una tercera planta sin una ocupación total. Las edificaciones industriales, localizadas hacia el oeste del AUH, están alineadas a lindero frontal.

La trama viaria se caracteriza por ser casi en su totalidad viario local, con unas condiciones insuficientes de urbanización, principalmente por la falta de acerado y la necesidad de aumentar su sección. Destaca la calle Leoncio Rodríguez que atraviesa el AUH de este a oeste, funcionando como conexión entre el camino de San Miguel y el camino de San Francisco de Paula.

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

- a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria.
- b) Según el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizan, en consecuencia, los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela: longitud mínima de frente y/o superficie mínima de parcela, separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior, ocupación, edificabilidad y altura máxima en plantas.
- c) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión asistemática, para completar la urbanización del viario público y para garantizar una trama viaria eficiente.

5.3. Ordenación estructural

5.3.1. Categorización de suelo

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

5.3.2. Elementos estructurantes

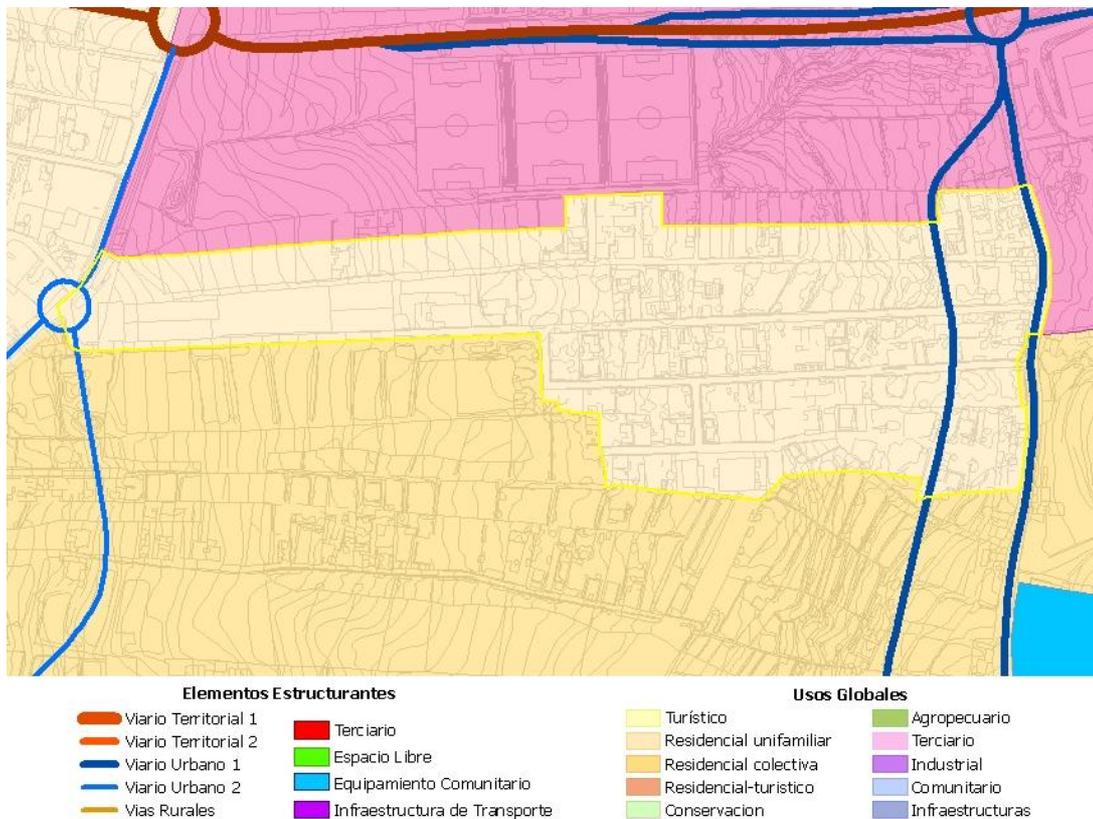


Figura 5.2: Elementos estructurantes

Los elementos viarios estructurantes que condicionan las comunicaciones de esta AUH son el viario urbano de nivel 1, camino de San Miguel de Geneto, al este y el camino San Francisco de Paula, viario urbano de nivel 2, al oeste. Ambos discurren por los límites del AUH y le sirven de conexión con el resto del núcleo y del municipio.

Se propone un nuevo viario de relevancia que corresponde al desdoblamiento del camino de San Miguel de Geneto y que atraviesa el área de norte a sur. Esta vía está proyectada para la agilización del tráfico en una zona de crecimiento. El desdoblamiento tendría sentido norte-sur y complementaría al actual viario principal con sentido sur-norte. Se plantean ambas vías, como ya se indicó anteriormente, con entidad de viario urbano de nivel 1.

Dentro de esta AUH no se localiza ningún elemento estructural no viario.

5.4. Ordenación de áreas existentes

5.4.1. Trama urbana

Interiormente la ordenación está conformada por viarios de tipo local principal que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local secundario. Estos viarios de carácter local principal son la calle Leoncio Rodríguez y el camino Feria (ambas hasta la altura de la calle del Moral), el camino del Moral y el nuevo viario con orientación norte-sur entre las piezas industriales.

Esta red junto con el viario urbano de nivel 1, forma agrupaciones de manzanas, denominadas en este PGO “macromanzanas”, destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Dentro de las “macromanzanas” se ubican los viarios locales secundarios con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de velocidades altas y tráficos de paso, obligando al uso del viario local principal.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Para el viario local principal se proponen unas secciones del tipo S.08 y S.12.
 - a.1. La primera, S.08, con una calzada de dos carriles y aparcamiento en línea donde las dimensiones de la sección lo permitan.
 - a.2. Y la segunda, la S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible ver una propuesta aproximada del resultado).
 - a.3. En los viales colindantes con uso industrial la calzada mínima será de 3,50 metros. La disposición de los sentidos favorece que la entrada y salida de la zona industrial se realice por el camino de San Francisco de Paula sin afectar a la zona residencial de El Moral. A pesar de disponer de un trazado menos competitivo que la vía de San Francisco de Paula habría que limitar la circulación de vehículos pesados en la parte residencial de la calle Leoncio Rodríguez.
- b) Los viarios locales, en el interior de las macromanzanas, se ordenan 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.

Las rectificaciones de alineaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección del viario y/o aumentarla. Estas rectificaciones no suponen una afección a las edificaciones existentes.



5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el uso residencial, localizado al este del área, con predominio de la vivienda unifamiliar, aunque también hay una pieza de vivienda colectiva, combinado con el uso industrial, hacia el oeste. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

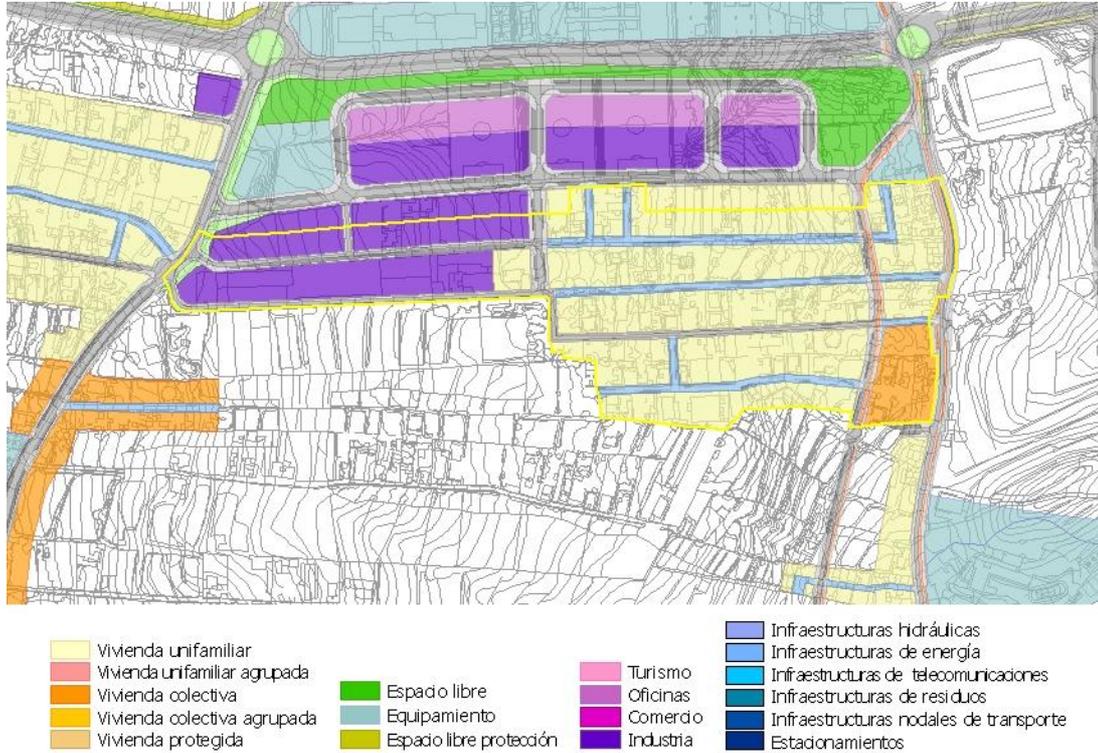


Figura 5.3: Usos pormenorizados del AUH

5.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas de suelo urbano de esta AUH se han determinado los siguientes parámetros según las características de la zona:

- a) Para vivienda unifamiliar como condiciones de parcela, se definen la superficie mínima y el lindero mínimo frontal, para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima. Se le han atribuido como condiciones a la edificación la separación mínima a lindero (frontal, lateral y posterior), estableciendo así la vivienda aislada; un porcentaje de ocupación, para evitar la ocupación excesiva, y una altura máxima en plantas, para dar unidad a la imagen del área.
- b) Específicamente, en la ordenación de tres de las piezas de uso unifamiliar localizadas en la zona central-sur del AUH, se ha fijado el parámetro de separación mínima a lindero frontal, debido a las dimensiones del parcelario y a las edificaciones existentes. Se garantiza la coherencia con el entorno mediante la determinación de ocupación máxima y la altura en número de plantas.
- c) La pieza de uso residencial colectivo, se ha ordenado mediante los parámetros a la edificación de altura máxima en plantas, porcentaje máximo de ocupación y separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior). Con respecto a la parcela se ha limitado la dimensión del lindero frontal y la superficie de parcela.



- d) En las piezas con uso industrial, se han fijado los parámetros oportunos para una coexistencia adecuada con el uso residencial. Por ello, se han determinado condiciones de parcela, para que no se fragmente excesivamente la edificación, separación mínima a lindero frontal y lateral, para aislar prudentemente el uso de la vía pública, una altura máxima en plantas y una edificabilidad proporcional a la del entorno.

5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH, en suelo urbano consolidado, se llevan a cabo las siguientes actuaciones mediante procedimientos asistemáticos:

- a) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2: Las consistentes en garantizar una trama viaria efectiva, así se definen dos ámbitos para la obtención y urbanización de los tramos correspondientes para tal fin.
- b) Cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, para la obtención de los terrenos necesarios para comunicar, con la trama existente, la nueva trama urbana propuesta en los ámbitos de gestión sistemática de modalidad (S2) localizados en las AUH colindante: El Cubanito y San Miguel 1.
- c) Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en las zonas delimitadas: la calle El Fresón y la calle Transversal Feria Segunda Izquierda. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.



Figura 5.4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



6. AUH-1306: GUAJARA

6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Guajara, incluida en el núcleo de Geneto, se extiende de este a oeste, desde la Autopista del Norte hasta el camino de San Bartolomé de Geneto, y de norte a sur, desde la urbanización Guajara Delta hasta la avenida de La Paz.



Figura 6.1: Delimitación del AUH

Esta AUH es de uso predominante residencial, en su mayoría unifamiliares aisladas, de una o dos plantas, aunque aparecen actuaciones puntuales de viviendas pareadas. En el extremo suroeste del área, dando al camino de San Bartolomé de Geneto, hay distintas piezas de viviendas unifamiliares entre medianeras. Completan el AUH, dos áreas de suelo vacante, sin urbanizar, localizadas en el borde este del área, junto a la Autopista del Norte.

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Se observa la siguiente problemática urbanística tras el estudio del AUH, destacando los siguientes aspectos:

- a) Los viarios interiores del AUH son muy estrechos, con una sección transversal de apenas cinco metros en muchos tramos y con pocos puntos de conexión con el exterior del área.
- b) La ordenación del AUH tiene ciertas limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), por lo que no es viable el crecimiento para el uso residencial, salvo el reconocimiento de lo ya existente. Siendo así, sólo podrán proponerse para las áreas nuevos usos compatibles con la legislación al respecto.

- c) Las dos bolsas de suelo vacante, localizadas junto a la Autopista del Norte, hacen que la trama se encierre en sí misma limitando de forma importante la accesibilidad del área y dejando un borde irregular en los muros traseros de las parcelas. Es así que se considera necesario plantear un viario que circunde el AUH por el este y que conecte con los viarios principales, dando salida a las calles existentes y acceso a las zonas sin edificar anteriormente mencionadas.
- d) Se produce una afección por la proximidad de la Autopista del Norte, que marca unas distancias mínimas para la disposición de las edificaciones en cumplimiento del Reglamento de Carreteras de Canarias (Decreto 131/1995, de 11 de mayo).

6.3. Ordenación estructural

6.3.1. Categorización de suelo

La mayoría de suelo del AUH está categorizada como suelo urbano consolidado. Únicamente el borde noreste del área y la zona ubicada al sur, correspondiente al suelo vacante existente, se recoge en la categoría de suelo urbano no consolidado.

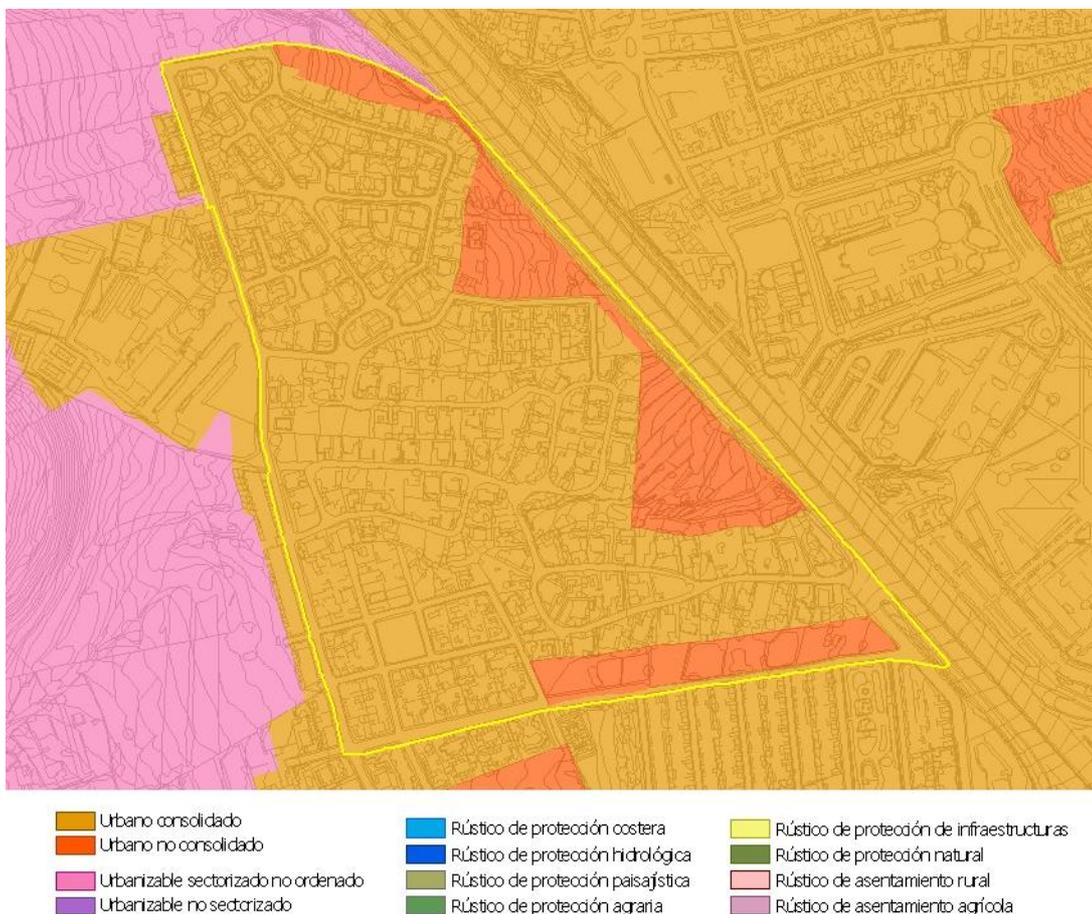


Figura 6.2: Categorización de suelo

6.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH está delimitada por los siguientes viarios estructurantes. Al oeste, discurre el camino de San Bartolomé de Geneto y al sur, la avenida de La Paz, ambos viarios urbanos de nivel 1, que comunican el AUH con el resto del núcleo de Geneto. Al este, como claro condicionante de los límites del área, se encuentra la Autopista del Norte, viario territorial de nivel 1, aunque se ha de resaltar que paralelamente a esta se desarrolla la denominada Vía de Borde de Geneto, viario urbano de nivel 1, que funciona como conexión con el resto del municipio y de la isla para el área.

En esta AUH no hay elementos estructurales no viarios.

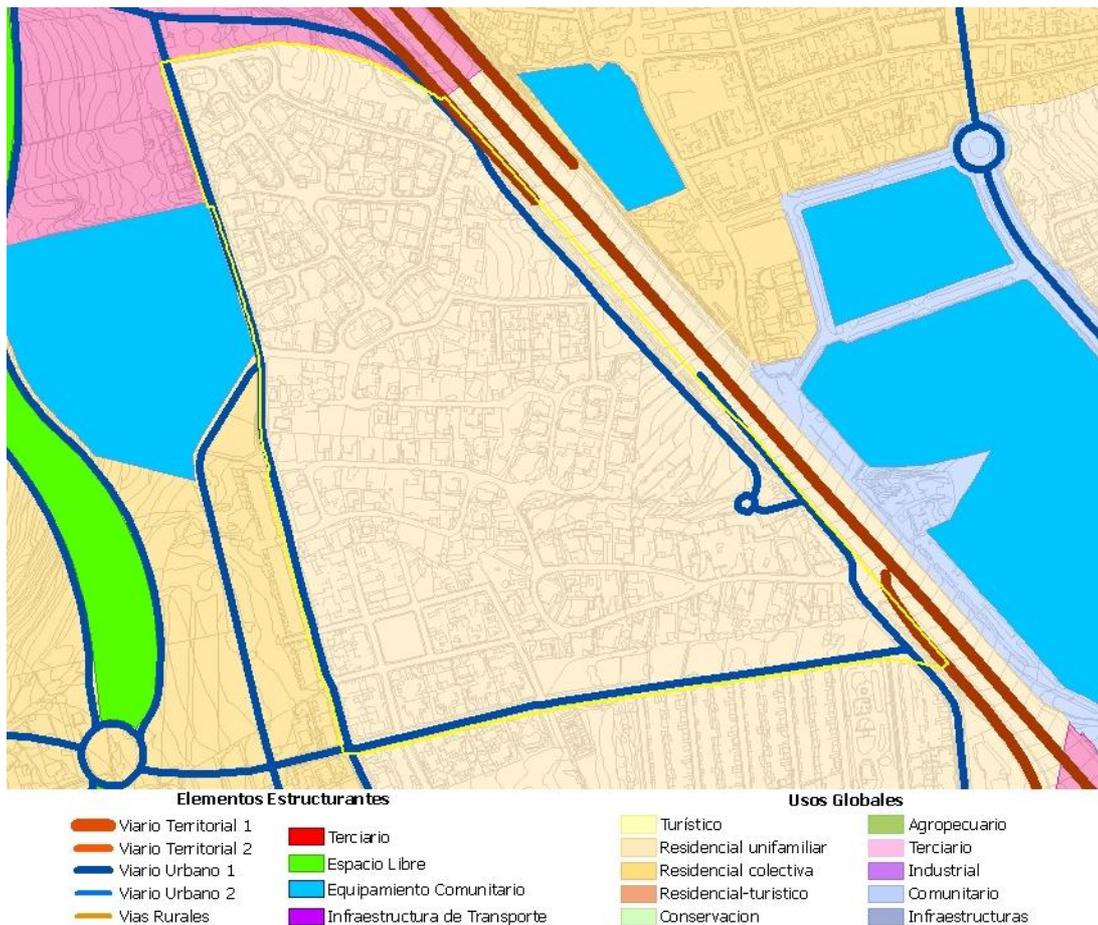


Figura 6.3: Elementos estructurantes

6.4. Ordenación de áreas existentes

6.4.1. Trama urbana

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

Se plantea un nuevo anillo viario, denominado Vía de Borde de Geneto, para crear un entramado óptimo para el núcleo, proporcionar la conexión adecuada para el área, dar continuidad a la trama viaria local y acceso a los terrenos sin edificar del borde este del AUH. Este viario urbano de nivel 1, además de conectarse al camino de San Bartolomé de Geneto en un punto exterior al área, se propone con tres accesos al AUH Guajara: al norte, por la calle Urbanización Guajara Delta, en la zona central, por la prolongación de la calle El Puente y al sur, por la avenida de La Paz.

En el extremo suroeste se formó una incipiente trama ortogonal que quedó sin continuidad. Se accede a ella desde el camino de San Bartolomé de Geneto y la avenida de La Paz, pero únicamente la transversal a esta última, entre la calle Gitama y la calle El Puente, la conecta con el área adyacente. Hay varias calles de titularidad privada, una de ellas es el único acceso a ocho viviendas, por lo que la parcela queda con uso de unifamiliar agrupada.

Internamente la ordenación viaria está conformada por vías locales principales que organizan los tráfico dentro de la trama urbana del AUH, canalizándolos hasta el viario local secundario. Se trata de las calles Urbanización Guajara Delta, Tajinaste, Las Dalías, El Puente y su prolongación hasta la Vía de Borde de Geneto y las calles La Milagrosa y Urbanización Guajara Baja. Estas calles, junto con el viario urbano principal, conforman agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Dentro de las “macromanzanas” se ubican los viarios locales secundarios de coexistencia y con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento en detrimento de los tráfico de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario local principal.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) El viario territorial de nivel 1, Autopista TF-5, se ordena mediante sección S. 01 con dos calzadas separadas por una mediana ajardinada y vías de servicio a ambos lados.
- b) Los viarios urbanos principales, se ordenan con las siguientes secciones:
 - b1. El camino de San Bartolomé de Geneto se ordena, en su primer tramo, con S.11, de dos carriles y aceras y, tras desdoblarse, la sección se convierte en la S.12, con un único carril y aparcamiento donde las dimensiones viarias lo permitan.
 - b2. La Vía de Borde de Geneto se ordena mediante una sección tipo S.12, con un único carril, aparcamiento en un lateral y aceras en ambos márgenes.
 - b3. La avenida de La Paz se ordena con una sección S.08 con calzada de doble sentido de circulación, banda de aparcamiento en un lado y aceras en sus márgenes.
- c) Para el viario local principal se proponen las secciones S.11, S.12 y S.15. La S.11 para la prolongación de la calle El Puente, con dos carriles y dos aceras, y el resto con S.12 de un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente, exceptuando el primer tramo de la calle El Puente con una sección S.15 asimilándose a la realidad existente con un único carril.
- d) El viario local secundario se ordena mediante sección 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 vegetación.

Las afecciones por alineaciones se producen en lugares puntuales para regular el ancho de las vías cuando alguna edificación avanza hacia el viario o para completar los cuatro chaflanes de un cruce donde ya exista alguno. La adecuación a esta determinación la hará la edificación de nueva planta.



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

6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario de esta AUH es el de vivienda unifamiliar, con la presencia única en la zona central de una pieza de vivienda unifamiliar agrupada. Hay cuatro piezas de espacios libres localizadas principalmente al sur del área.

En las áreas nuevas por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establece como principal el uso comercial, tal como se describe y justifica en el capítulo específico sobre este ámbito, excepto la franja existente de vivienda unifamiliar.

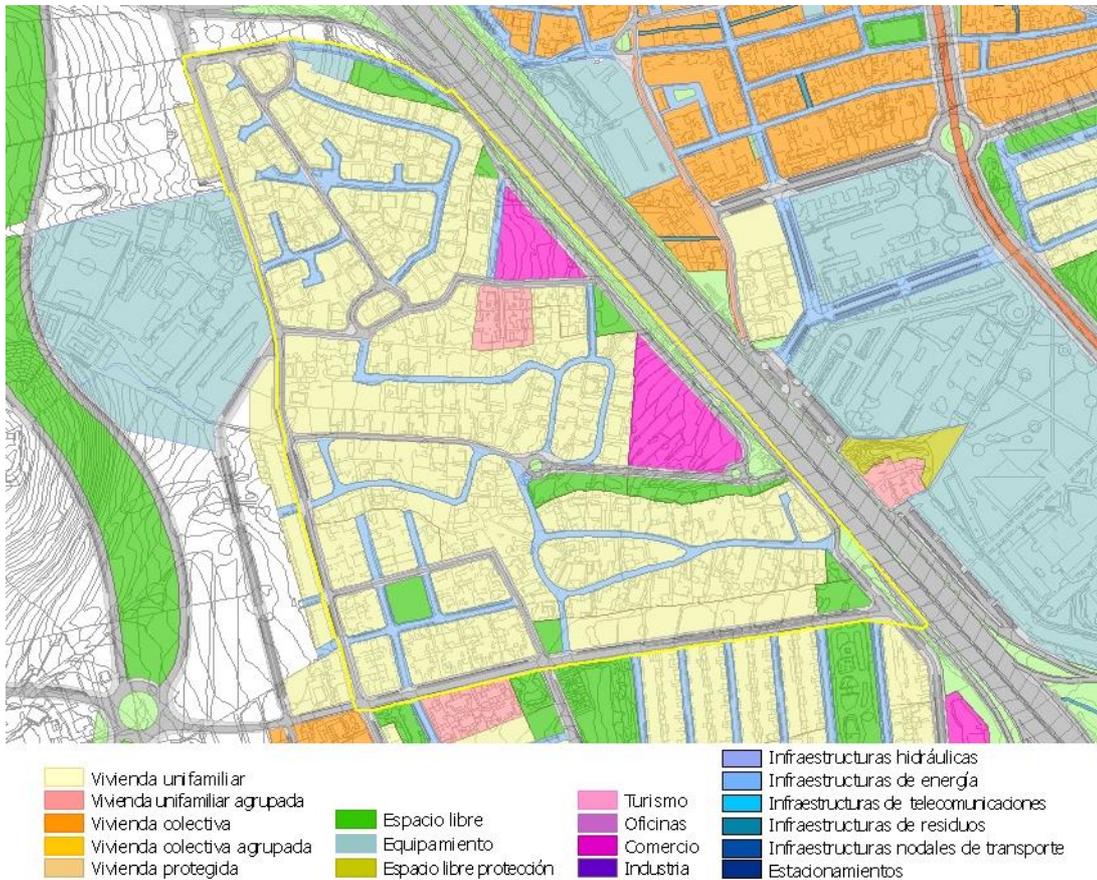


Figura 6.4: Usos pormenorizados principales del AUH

6.4.3. Condiciones de la edificación

Se establecen los siguientes parámetros edificatorios en función del uso y de los valores consolidados:

- a) En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar se establecen para la parcela los parámetros de superficie mínima y círculo mínimo inscribible, para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima para la edificación. Se establece altura máxima en nº de plantas, separación mínima a linderos laterales y porcentaje de ocupación máxima, en la mayoría de las piezas de este tipo.



- b) Se añaden las siguientes excepciones sobre distintas piezas unifamiliares:
 - b.1. Las piezas anexas a la Autopista del Norte, cuya separación mínima hacia la vía se delimita gráficamente, marcando la distancia mínima obligatoria para el cumplimiento de la legislación correspondiente, y para tres piezas, dos localizadas al suroeste y la tercera en la calle Las Dalias, se permite el pareado lateral, en reconocimiento de la realidad edificada.
 - b.2. Al suroeste del AUH, se localizan cuatro piezas en las que se ordena la edificación mediante la altura máxima y la edificabilidad máxima, y la parcelación mediante la superficie mínima de parcela. Esta diferencia en los parámetros establecidos dentro del mismo uso se debe a que su localización y su trama tienen un carácter más urbano, a lo que se suma una parcelación más fragmentada y una realidad ya consolidada equivalente a las determinaciones establecidas.
- c) La pieza con uso vivienda unifamiliar agrupada, con una vía de acceso privado común a varias viviendas. Vista la realidad se mantiene la misma ordenación que para el resto de las piezas de uso residencial unifamiliar, pero con la peculiaridad para los parámetros de parcelación de establecer la parcelación vinculante.

Para los espacios libres se establece una separación mínima a lindero frontal, altura máxima en plantas y una ocupación máxima, para edificaciones compatibles con este uso.

6.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de gestión en áreas existentes de esta AUH son un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, necesario para obtener y urbanizar la prolongación de la calle El Puente que completa el eje este-oeste que cruza el área por la zona central. Respetando la gestión tramitada del PGO 2004, se delimita un ámbito de gestión sistemática transitorio de modalidad (S5), al sureste del AUH (denominado U.A. GE17).

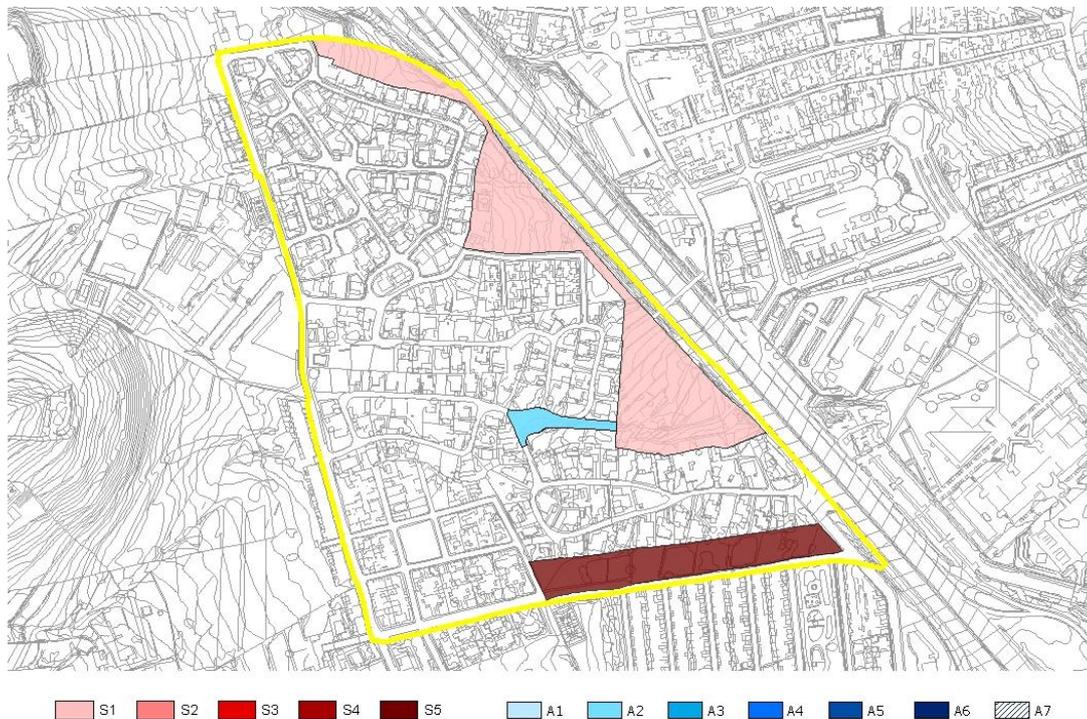


Figura 6.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

6.5. Áreas nuevas

6.5.1. Ámbito de gestión sistemática Guajara Noreste

Este ámbito de gestión, situado junto a la Urbanización Guajara Delta, comprende los suelos vacantes localizados al noreste del AUH entre la edificación existente y el trazado propuesto para la Vía de Borde de Geneto, estableciéndose como límite sur del ámbito el cruce de la Vía de Borde con la calle El Puente.

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

La ordenación establecida consiste en prolongar la calle Urbanización Guajara Delta, así como la calle El Puente, hasta conectar con la Vía de Borde de Geneto, dando servicio y acceso a las bolsas de terreno que han quedado vacías y, a su vez, mejorando la conectividad general de la zona norte de esta AUH. Al Norte, se propone un nuevo viario perpendicular a la calle Las Dalias que desemboca en la Vía de Borde, proporcionando así los servicios necesarios para la pieza residencial propuesta en esta zona (donde ya existen edificaciones residenciales deficitariamente comunicadas). Y al sur, la prolongación de la calle El Puente.

Estos viarios se ordenan con secciones S.12 en el caso del viario de borde, con sección S.11, en la prolongación de calle El Puente, y con sección S.16 de coexistencia en la perpendicular a calle Las Dalias.

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

- a) En las dos piezas de uso comercial, se establece una separación mínima a los linderos laterales y posteriores. En el caso de la separación mínima a lindero frontal se fija de forma gráfica, respetando la servidumbre de carreteras. También se limita la altura máxima en plantas, la edificabilidad máxima y la superficie mínima de parcela.
- b) La pieza de uso residencial unifamiliar, a fecha de la redacción del presente PGO, se encuentra edificada fuera del suelo urbano consolidado. La pieza mantiene este uso y los mismos parámetros que el resto de las piezas de la misma tipología edificatoria en la zona. La separación mínima a todos los linderos, la ocupación máxima y la altura máxima en plantas. Para evitar una futura parcelación excesiva se establecen límites para la superficie mínima de parcela y un círculo mínimo inscribible.

Las piezas de espacios libres y la pieza de equipamiento, se ordenan con una separación mínima de la edificación a todos los linderos, una altura máxima en plantas y una edificabilidad máxima.



Figura 6.6: *Ámbito de gestión sistemática Guajara Noreste*

7. AUH-1307: SAN MIGUEL 1

7.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, situada en el núcleo de Geneto, queda delimitada como sigue:

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



Figura 7.1: Delimitación del AUH

Esta AUH está conformada por una serie de edificaciones que se disponen en torno a uno de los ejes norte-sur de comunicación del núcleo de Geneto, el camino de San Miguel de Geneto. Estas edificaciones tienen un uso residencial casi único, con una mínima presencia de uso comercial y dos equipamientos, una iglesia y un campo de fútbol. Presenta el uso residencial colectivo entre medianeras, unifamiliar entre medianeras y unifamiliar aislado. La altura de las edificaciones es de una o dos plantas, salvo las de vivienda colectiva que llega a tres plantas.

La trama viaria que compone el AUH se caracteriza por el camino de San Miguel de Geneto, que es el eje de comunicación de la zona con el resto del municipio, y por viarios de carácter local, de escasa sección y con carencias en su urbanización, que surgen perpendiculares a dicho camino. Una gran parte del suelo delimitado en esta área se encuentra vacante, destinado actualmente a cultivo.



7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

Para establecer la ordenación se estudiará el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizarán los parámetros de ordenación más oportunos. Siendo así, los equipamientos y espacios libres se ordenarán con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo.

Con la ordenación de las áreas nuevas, que se localizan al oeste del camino de San Miguel de Geneto se procurará completar la trama urbana dándole permeabilidad y solucionando el problema de congestión viaria, a la vez que se intentará dar respuesta a las necesidades existentes de instalaciones deportivas convencionales y no convencionales, delimitando el sistema general equipamiento deportivo.

7.3. Ordenación estructural

7.3.1. Categorización de suelo

Los suelos colindantes al camino de San Miguel de Geneto se categorizan como suelo urbano consolidado, y el resto del suelo, como urbanizable sectorizado no ordenado.

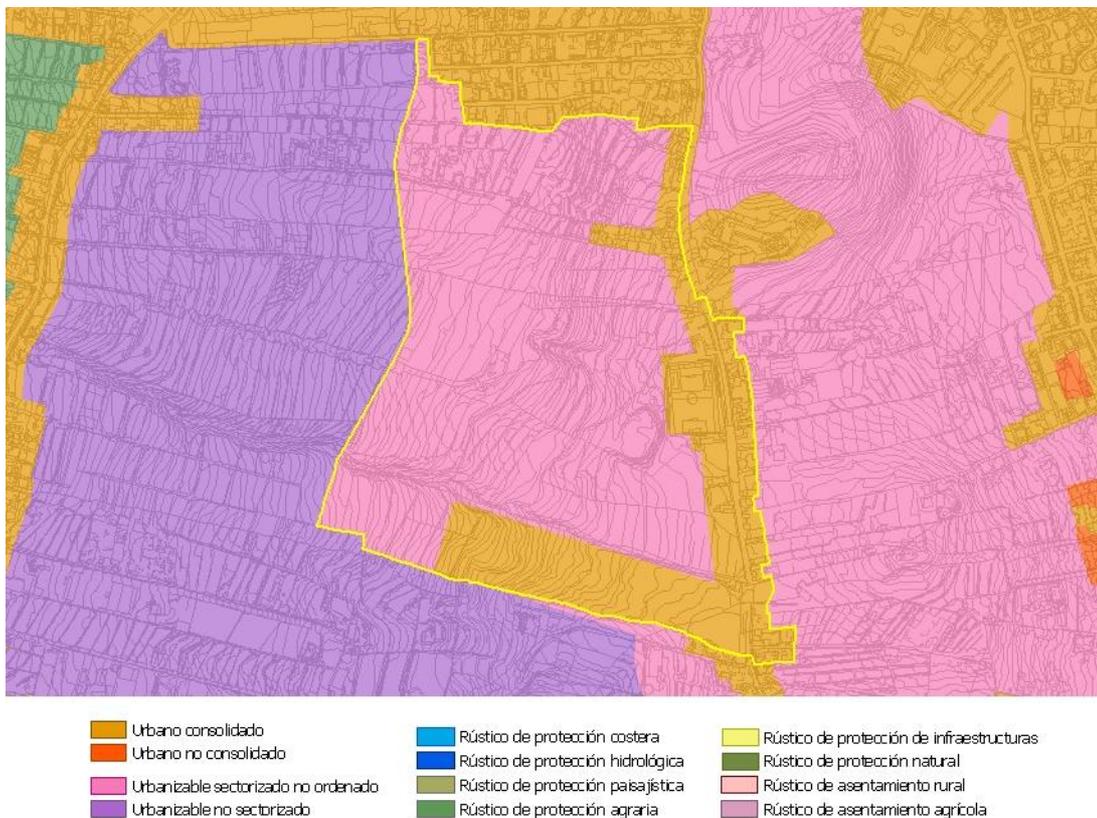
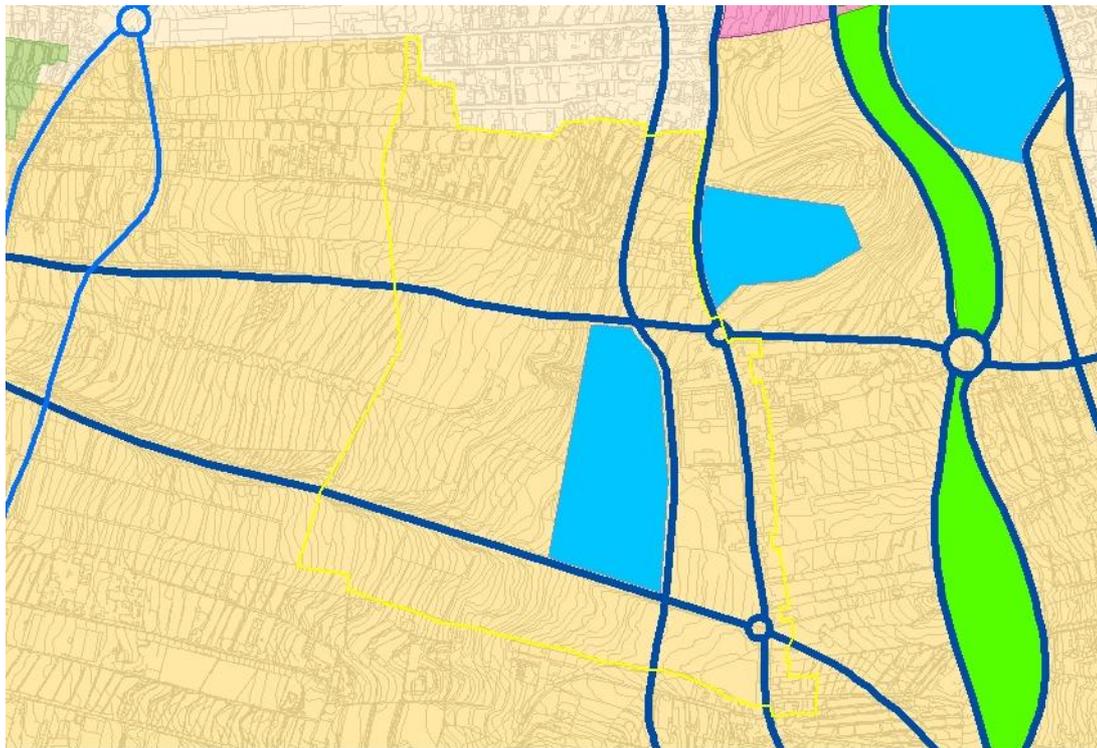


Figura 7.2: Categorización de suelo

7.3.2. Elementos Estructurantes

Por esta AUH discurre el camino de San Miguel de Geneto, viario urbano de nivel 1, que sirve de conexión con el resto del municipio. Se proponen nuevos viarios de relevancia, como el desdoblamiento del camino de San Miguel de Geneto, vía urbana de nivel 1. Esta vía, proyectada para la agilización del tráfico en una zona de crecimiento, completa el actual viario urbano que pasaría a ser de un único sentido sur-norte y el desdoblamiento en sentido contrario, norte-sur. Las vías transversales, prolongaciones de las avenidas de La Libertad y de La Paz, de carácter urbano de nivel 1, engloban las nuevas áreas.

Se delimita un elemento estructural no viario, el sistema general equipamiento deportivo, “Complejo Deportivo de San Miguel de Geneto”.



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

Figura 7.3: Elementos estructurantes

7.4. Ordenación de áreas existentes

7.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH tiene como eje principal el camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento. Esta nueva vía de desdoblamiento se concibe para la agilización del tráfico en una zona prevista para el crecimiento urbano, completando al camino de San Miguel y estableciéndose ambas como vías urbanas de nivel 1, de un solo sentido y creando un circuito para facilitar el tráfico rodado. Estos ejes, al igual que el camino de San Bartolomé, discurren de norte a sur por casi todo el núcleo, sirviendo de conexión entre las distintas AUH.

Por otro lado, como ejes este-oeste de la zona centro del núcleo se encuentran las prolongaciones de las avenidas de La Paz y La Libertad, que conectan desde la TF2 hasta el camino de San Francisco de Paula.

Al sur de la prolongación de la avenida de La Libertad, como viario local secundario, hay una vía paralela a esta y varias perpendiculares que crean un pequeño entramado de viarios de coexistencia y peatonales.

Entre los viarios descritos, los urbanos de nivel 1 y 2 son los que organizan los tráfico dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta los viarios locales principales y secundarios. Conforman agrupaciones de manzanas, denominadas en este PGO “macromanizas”. Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales secundarios, enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivadores de los tráfico de paso, que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario.

Se plantean las siguientes secciones viarias en función de la jerarquía:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, camino de San Miguel de Geneto, su desdoblamiento y las vías transversales, se ordenan mediante secciones S.07, S.08 y S.12.
 - a.1. En el caso de San Miguel y su desdoblamiento se propone la sección S.12, con una calzada unidireccional de un carril, banda de aparcamiento en línea en un lateral, aceras en sus extremos y un carril bici en una de las aceras.
 - a.2. en el caso de las vías transversales, se utiliza la sección tipo S.07 para la prolongación de la avenida de La Paz, con calzada de dos carriles y aparcamiento a ambos lados de la calle, mientras que para la prolongación de la avenida de La Libertad se usa la sección tipo S.08 que siendo similar a la anterior, sólo contará con aparcamiento en aquellos sitios donde la dimensión transversal lo permita.
- b) El viario local secundario localizado al sur del AUH se ordena mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia y peatonales. El diseño de las calles de coexistencia garantizarán 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.

Las rectificaciones de alineaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección viaria. Se han fijado como alineaciones secundarias las localizadas en vías no ejecutadas, ligadas a ámbitos de gestión sistemáticos.

7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, combinado con el uso comercial en planta baja de los edificios de vivienda colectiva. También existe un espacio libre y dos equipamientos, uno deportivo y otro religioso.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el general establecido por este PGO con respecto al uso principal.

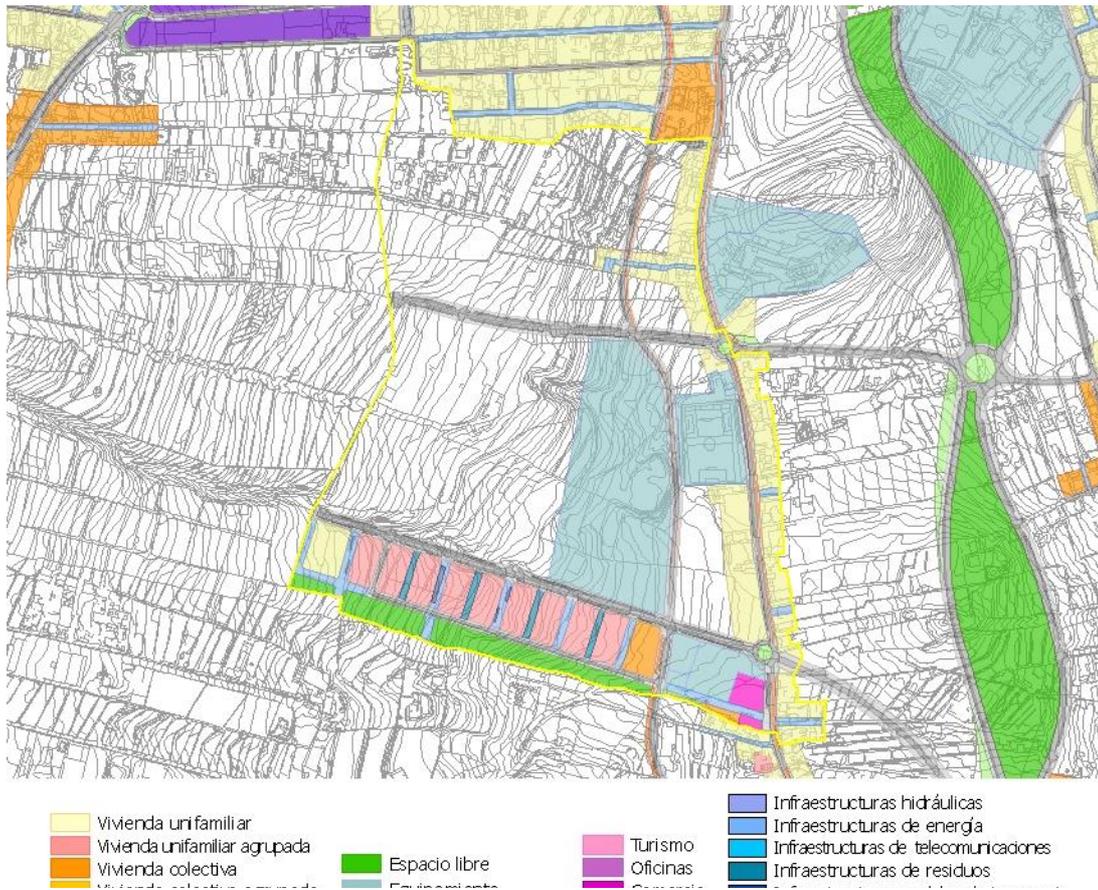


Figura 7.4: Usos pormenorizados principales del AUH

7.4.3. Condiciones de la edificación

Se han definido los parámetros edificatorios de las piezas de suelo urbano consolidado en base a las condiciones consolidadas y en función del uso y localización de las piezas.

- En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, situadas en torno al camino de San Miguel de Geneto y la calle Vicente Rodríguez Galván, se les ha aplicado en su totalidad la altura máxima en plantas. En concreto, aquellas que están al este del camino de San Miguel de Geneto, se les ha limitado la ocupación, debido a que la superficie de las propiedades es considerable y no responde a la imagen de la zona edificadas una ocupación superior. Y por otro lado, las piezas ubicadas al oeste del camino de San Miguel, se han ordenado de una manera más restrictiva, con separación mínima a lindero frontal, para dar continuidad a una línea de fachada preexistente y a la sección viaria, y la edificabilidad máxima que se establece para evitar edificaciones excesivas. Las condiciones de parcelación se determinan mediante la superficie mínima de parcela, el lindero mínimo frontal o ambas a la vez, dependiendo de la superficie, de la ubicación y de las dimensiones de la pieza.
- Para las piezas de vivienda unifamiliar agrupada, al sur del área han fijado las determinaciones sobre la edificación de altura máxima en plantas y línea de disposición obligatoria, asumiendo la realidad edificada. Y para la parcelación se ha establecido la superficie mínima de parcela para garantizar una estructura de la propiedad adecuada, no excesivamente dividida.



- c) Las piezas de vivienda colectiva independiente, se ordenan mediante de altura máxima en plantas. En el caso de la localizada en la calle Afrodita, no se limita ninguna otra condición sobre la edificación aunque sí se establece una superficie mínima de parcela, ya que la pieza tiene una dimensión escasa y una forma irregular. Por otro lado, la segunda pieza de vivienda colectiva, que forma un conjunto con las viviendas unifamiliares agrupadas, tiene atribuida una línea de disposición obligatoria para dar coherencia al criterio establecido y, por tanto, a la imagen generada.
- d) Las piezas de uso equipamiento se establece la parcelación vinculante y la edificabilidad máxima.
- e) Hay una pequeña pieza de comercial que, como su entorno, está regulada con la altura máxima en plantas y la superficie mínima de parcela.
- f) la pieza de espacio libre tiene establecidas las determinaciones de altura máxima en plantas, separación mínima a lindero lateral y ocupación máxima, para ordenar las edificaciones auxiliares que pudieran surgir para complementar el uso principal.

7.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se llevan a cabo las siguientes actuaciones por procedimientos asistemáticos:

- a) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para parte del viario estructurante, la avenida de La Libertad.
- b) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A4, que delimita el actual campo de fútbol en el camino de San Miguel de Geneto, con la finalidad de publicar el equipamiento deportivo.
- c) Los ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, para dar conexión a la trama viaria propuesta en las áreas nuevas con el sistema viario existente.
- d) Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, delimitados en las calles Vicente Rodríguez Galván y Afrodita. Estos ámbitos se plantean para la mejora de la urbanización viaria hasta cubrir las necesidades legalmente exigibles para el suelo urbano consolidado.
- e) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A7, doble ordenación, localizado al sur del AUH junto al camino de San Miguel de Geneto. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.
- f) Un ámbito de gestión sistemática de modalidad S5, transitorio, que se encuentra situado al suroeste del AUH. Se trata de la U.A. Geneto 10 del PGO 2004 que se encuentra en tramitación, aunque recibida parcialmente, siendo asumida la ordenación aprobada por este plan.

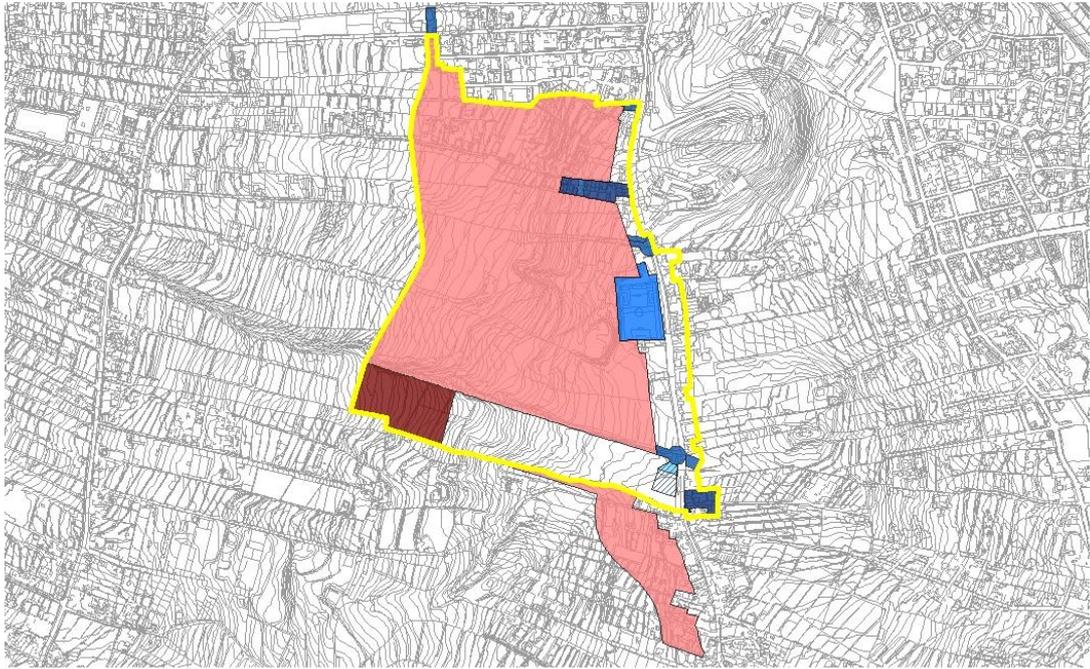


Figura 7.5: Ámbitos de gestión urbanística

7.5. Áreas nuevas.

Se delimita en casi la totalidad del AUH, correspondiente a suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el sector 1307_1 San Miguel 1, de uso residencial colectiva, que se desarrolla a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.

En este sector se incluirá un gran equipamiento deportivo de carácter estructurante, “Complejo Deportivo de San Miguel de Geneto”, convirtiéndose en una zona de ocio y encuentro necesaria para los vecinos de San Miguel. Se incluirán también diversos elementos estructurantes viarios.



8 AUH-1308: EL DRAGO

8.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada en el núcleo de Geneto, limita con el camino de San Bartolomé de Geneto, al este, y con el camino de San Miguel de Geneto, al oeste. Al norte, incluye La Casa de Venezuela y al sur, llega hasta la avenida de La Paz.



Figura 8.1: Delimitación del AUH

El AUH-El Drago comprende principalmente terrenos vacantes entre los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto. En la zona este, junto al camino de San Bartolomé, hay cuatro piezas de viviendas unifamiliares adosadas. Y en la zona noreste, con acceso también desde el camino de San Bartolomé, se encuentra La Casa de Venezuela. Por otro lado, en el camino de San Miguel hay algunas viviendas y el Complejo Asistencial Acamán.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta área, ha quedado al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna, pero por su localización en relación a las vías territoriales está llamada a desarrollarse en un futuro cercano. El camino de San Bartolomé de Geneto, parte del viario estructurante, necesita mayor sección, para albergar los dos sentidos actuales y aceras que cumplan la normativa vigente. Por ello, desde la zona central y en dirección sur, se desdobra en dos vías de un sentido cada una para dar cabida al tráfico que va a soportar

Los suelos vacantes que ocupan casi la totalidad del área, necesitan una trama urbana que les de acceso y proporcione continuidad con los viarios de las AUH colindantes. Por tanto, habrá que completar la trama apoyándose en el viario estructural, conectándolo transversalmente y mejorar también la sección y urbanización de las calles existentes.

8.3. Ordenación estructural

8.3.1. Categorización de suelo

Casi la totalidad del AUH se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Únicamente son categorizados como suelo urbano consolidado los terrenos colindantes a los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto, y dos zonas conectadas a estos viarios, ocupadas por la Casa de Venezuela y el Complejo Acamán.

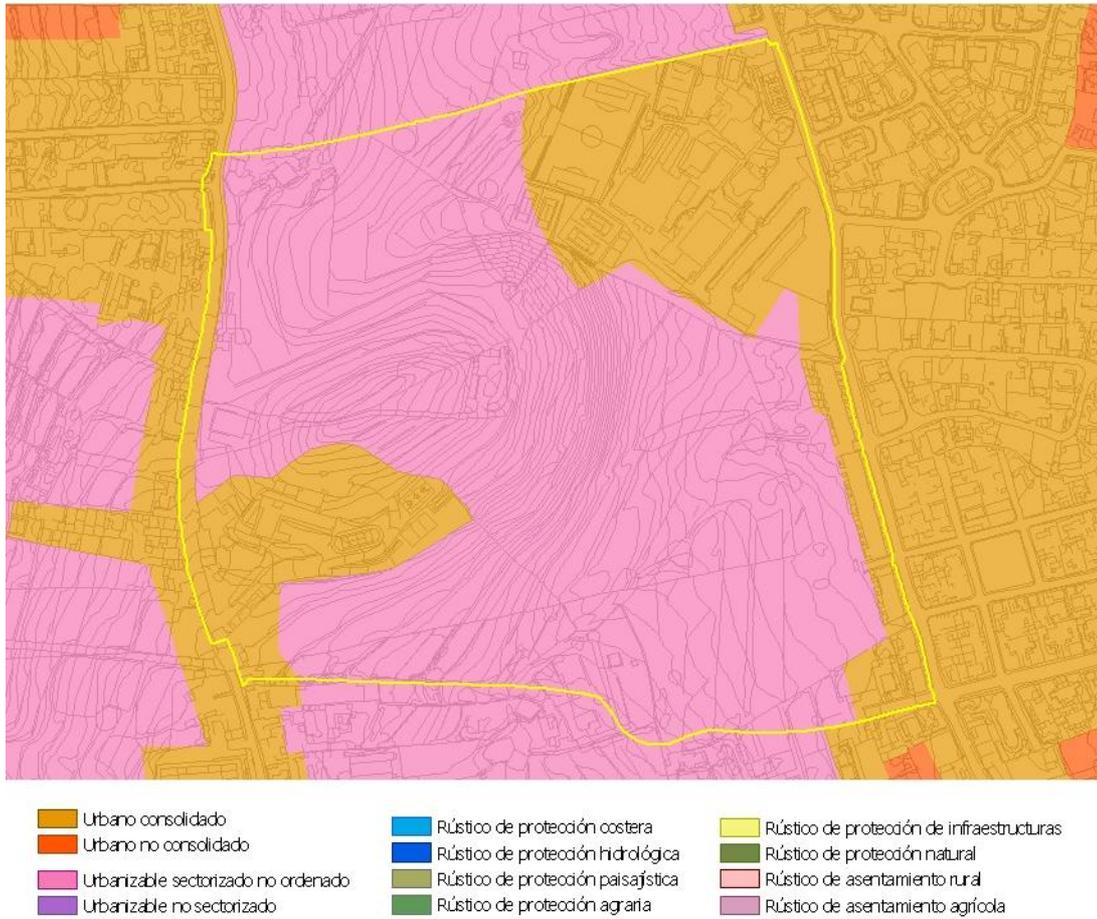


Figura 8.2: Categorización de suelo

8.3.2. Elementos estructurantes

La trama estructural viaria del área es compartida por las AUHs de San Bartolomé de Geneto y Bocatuerta. Los sistemas estructurales viarios existentes son, el camino de San Miguel de Geneto y el camino de San Bartolomé de Geneto. Este último se desdoblará en dos vías de un sentido de circulación cada una. Además, se proyecta la Vía Parque de Geneto en medio de ambos viarios, con un sistema general de espacios libres estructural asociado. Estos tres ejes que dan conexión al AUH a nivel de núcleo, municipal e insular, están categorizadas como viarios urbanos de nivel 1.

Por otro lado, en el límite sur del área la prolongación de la avenida de La Paz, también viario urbano de nivel 1, conecta las vías citadas anteriormente y conforma un eje que conecta la TF-2 con el núcleo de Los Baldíos, en dirección este-oeste.

En esta AUH se localizan los siguientes elementos estructurantes no viarios: la Casa de Venezuela, equipamiento privado deportivo, el Complejo Acamán, equipamiento asistencial, y el nuevo Corredor Verde de Geneto, espacio libre.

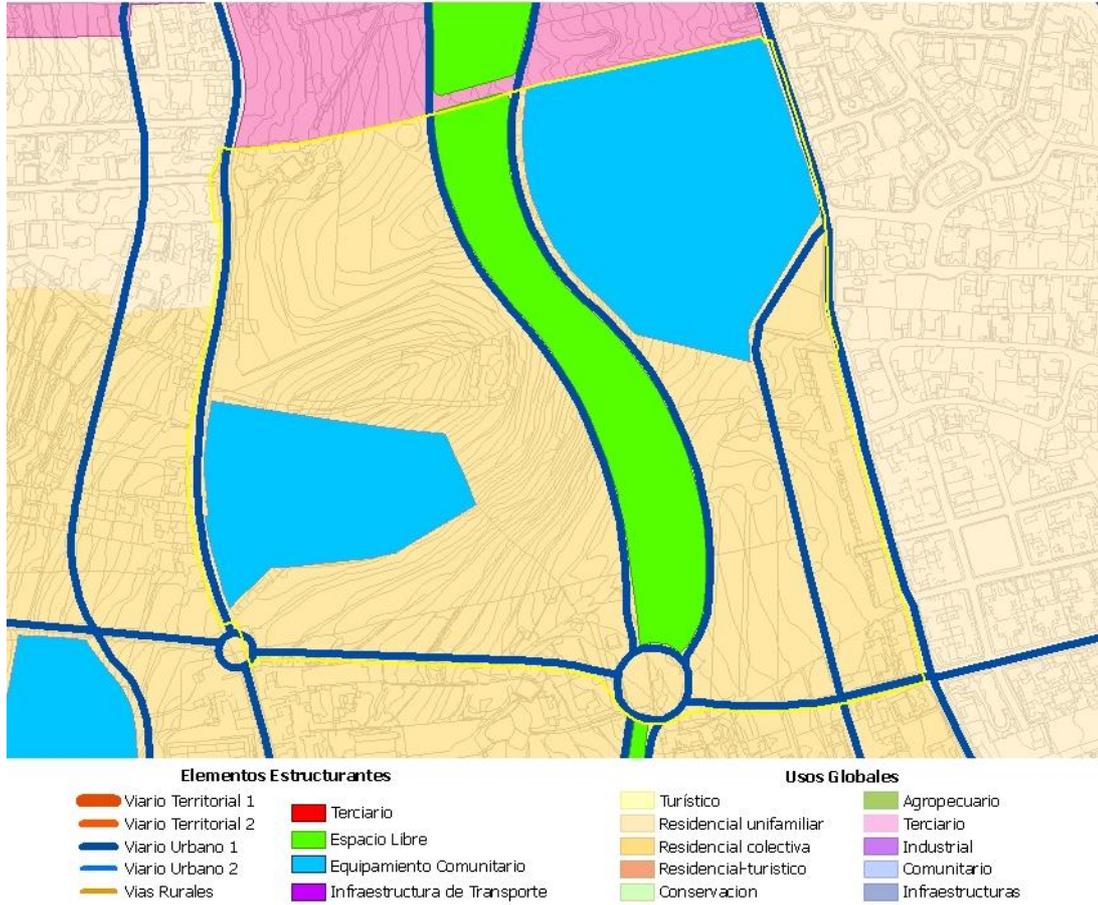


Figura 8.3: Elementos estructurantes

8.4. Ordenación de áreas existentes

8.4.1. Trama urbana

La trama urbana preexistente se reduce al camino de San Miguel de Geneto y al camino de San Bartolomé de Geneto, sin ninguna vía que los conecte. Como se ha indicado se prevé el desdoblamiento de ambos caminos, en dos vías de un sentido cada una. Su ordenación se plantea mediante una sección S.12, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea. En el caso de San Miguel de Geneto también se incorpora un carril bici en la acera.

Sensiblemente paralela a éstas se plantea la Vía Parque de Geneto, que cose las distintas áreas del núcleo, acompañada de un sistema general de espacios libres. Se propone sección S.07, con un parque central, calzadas en sus extremos, dos carriles por sentido, aparcamiento en línea y aceras amplias. En el Parque Central se prevé un carril bici interior.

Estas tres parejas de vías se conectan mediante una vía transversal, la prolongación de la avenida de La Paz, para la que se propone una sección tipo S.08, con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permite y aceras amplias.

También se dispondrá un nuevo viario, que atraviesa el suelo urbanizable, que parte de la avenida de La Paz, discurre paralelo a la Vía Parque y muere en el camino de San Miguel de Geneto. Esta vía con carácter local principal, sirve para articular el tráfico interior del área nueva, se propone con una sección del tipo S.14, con un carril de circulación y una línea de aparcamiento en línea o en batería dependiendo de la disponibilidad de espacio.

La estructura viaria conformada por estos viarios de tipo urbano de nivel 1 y local principal se encarga de organizar los tráficos motorizados dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local secundario. Esta red conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanizas”.

El resto de viario urbano local situado en el interior de las macromanizas se ordena mediante la sección del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso y altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En el suelo urbano hay cinco piezas de vivienda unifamiliar, cuatro de ellas localizadas en torno al camino de San Bartolomé de Geneto y la quinta en la esquina formada por la avenida de La Libertad y el camino de San Miguel de Geneto. También hay dos piezas de equipamiento (ya citadas en el apartado sobre Elementos estructurantes), la Casa de Venezuela, deportivo, y el Complejo Acamán, asistencial.

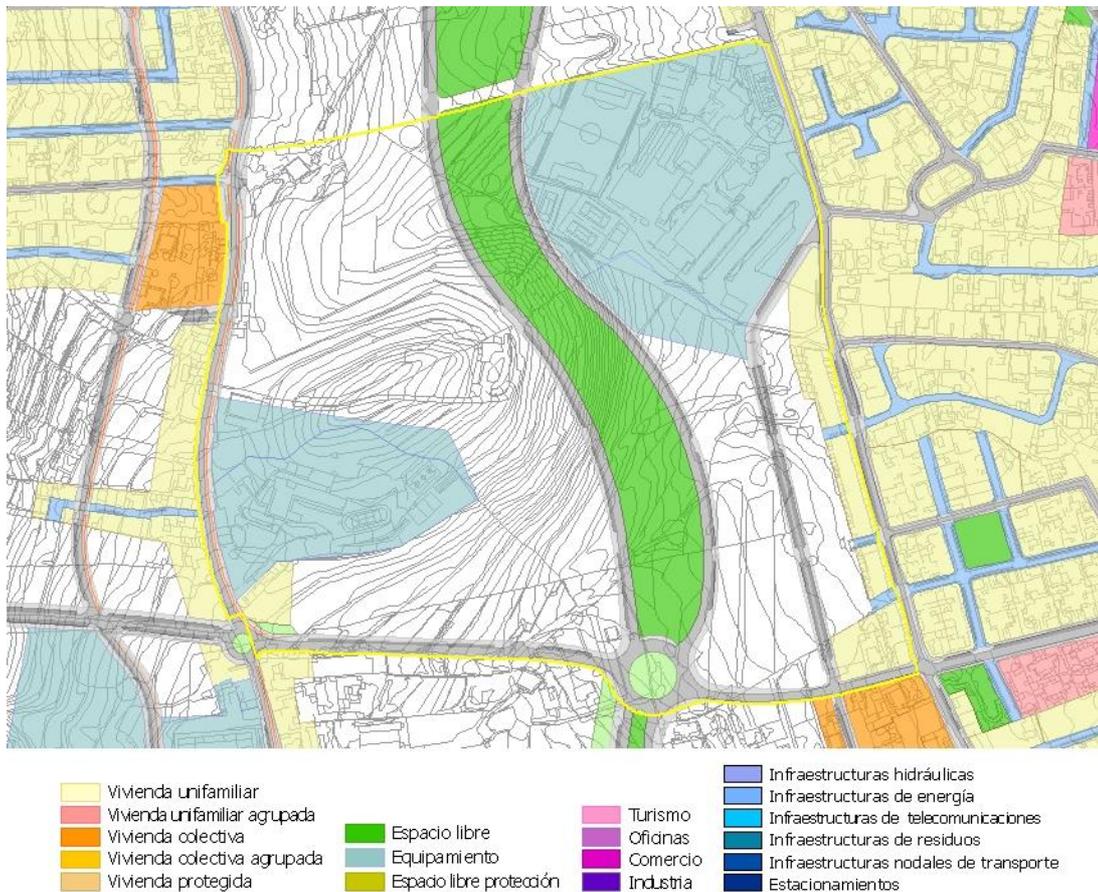


Figura 8.4: Usos pormenorizados principales del AUH



8.4.3. Condiciones de la edificación

Se establecen los siguientes parámetros edificatorios en las piezas de suelo urbano consolidado, en función de su uso y localización:

- a) Para vivienda unifamiliar independiente se limita la altura máxima en plantas en consonancia con el entorno, y para evitar la parcelación excesiva, se determina una superficie mínima y una longitud mínima de lindero frontal. Para la pieza localizada en el encuentro entre el camino de San Bartolomé de Geneto y la avenida de La Paz, a los parámetros anteriores se le añade un fondo máximo edificable, debido a que la pieza tiene mayores dimensiones que las anteriores, evitando así una ocupación excesiva y garantizando las condiciones necesarias de salubridad.
- b) La pieza unifamiliar en el encuentro entre el camino de San Miguel de Geneto y la avenida de La Paz, tiene unas dimensiones y una localización muy diferenciadas de las piezas del párrafo anterior. Se ordena de una forma distinta, mediante altura máxima y separación mínima a lindero frontal, dando continuidad al criterio establecido para este margen del camino de San Miguel.
- c) Las piezas de equipamiento se ordenan mediante edificabilidad máxima y parcelación vinculante, dando libertad de disposición en la parcela para optimizar usos públicos. Excepcionalmente, a la pieza de equipamiento al suroeste se le añade la separación mínima frontal para dar continuidad al camino de San Miguel de Geneto.

8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, con la finalidad de adquirir los suelos necesarios para conectar las áreas nuevas con la trama urbana preexistente, el camino de San Miguel de Geneto y el camino de San Bartolomé de Geneto.

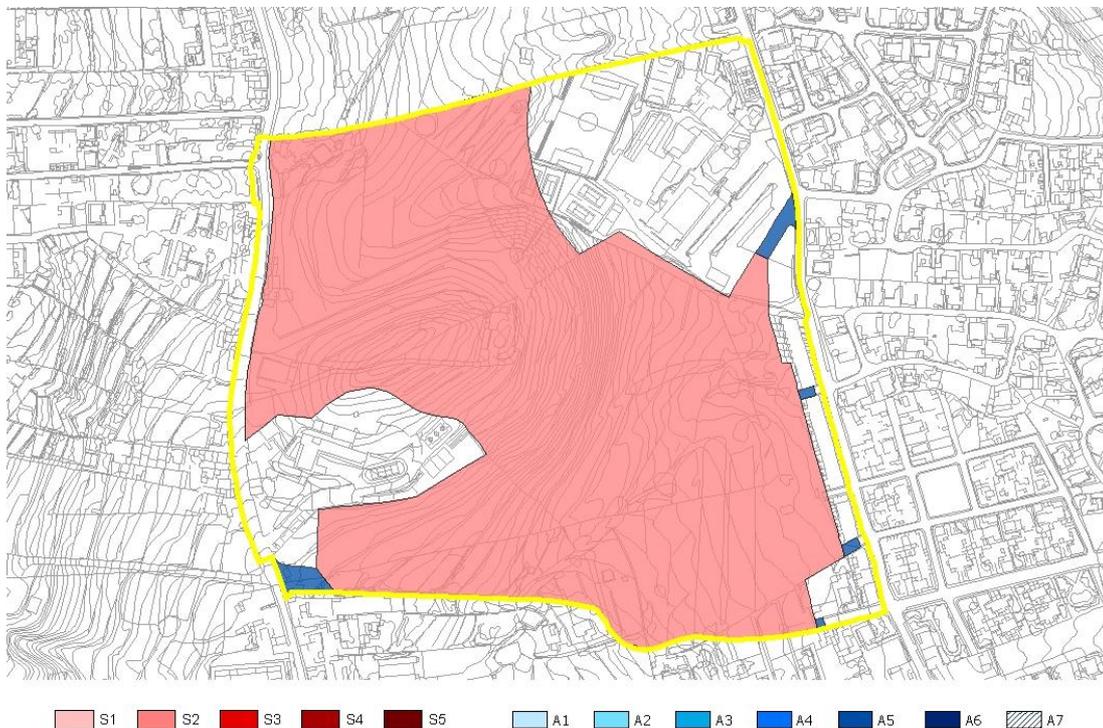


Figura 8.5: Ámbitos de gestión del AUH

8.5. Áreas nuevas

Se delimita en casi la totalidad del AUH, correspondiente a suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el sector 1308_1 El Drago, de uso residencial colectiva, que se desarrolla a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.

La ordenación de estas áreas nuevas está condicionada por la complicada topografía del terreno, la huella del aeropuerto que condiciona los usos atribuibles a las edificaciones y por la estructura del sistema viario a nivel municipal.



9. AUH-1309: SAN BARTOLOMÉ

9.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, la prolongación de la avenida de La Paz.
- b) Al sur, el camino de Bocatuerta y el AUH del mismo nombre
- c) Al este, la autovía TF-2, las calles Achamán Taco, Alcampo, Rector Gumersindo Trujillo, la avenida de la Unión Guajara y el camino de San Bartolomé de Geneto
- d) Al oeste, el camino de San Miguel de Geneto, la calle Santa Teresa y el AUH Bocatuerta.



Figura 9.1: Delimitación del AUH

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

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

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

Este Plan se plantea entre sus objetivos:

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

9.3. Ordenación estructural

9.3.1. Categorización de suelo

La categorización de suelo de esta AUH se desglosa de la siguiente forma. Los suelos urbanos, que por cumplir con las condiciones necesarias establecidas son reconocibles como suelos urbanos consolidados. Localizados principalmente en torno al camino de San Bartolomé de Geneto, a las calles Adargoma, Guacimara, Sansofé y al camino Tamaragua.

Los suelos que, siendo urbanos no alcanzan la condición de los anteriores, en este caso por faltarles parte o toda la urbanización de viario y cesiones obligatorias. Se delimitan cuatro bolsas junto a las calles Andamada, Camape, al norte de la calle Adargoma y en el extremo sur del AUH, colindante a la calle Bocatuerta.

Y por último, los suelos vacantes sin urbanizar, que corresponde a la gran extensión de suelo localizado al este del AUH, que se categorizan como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

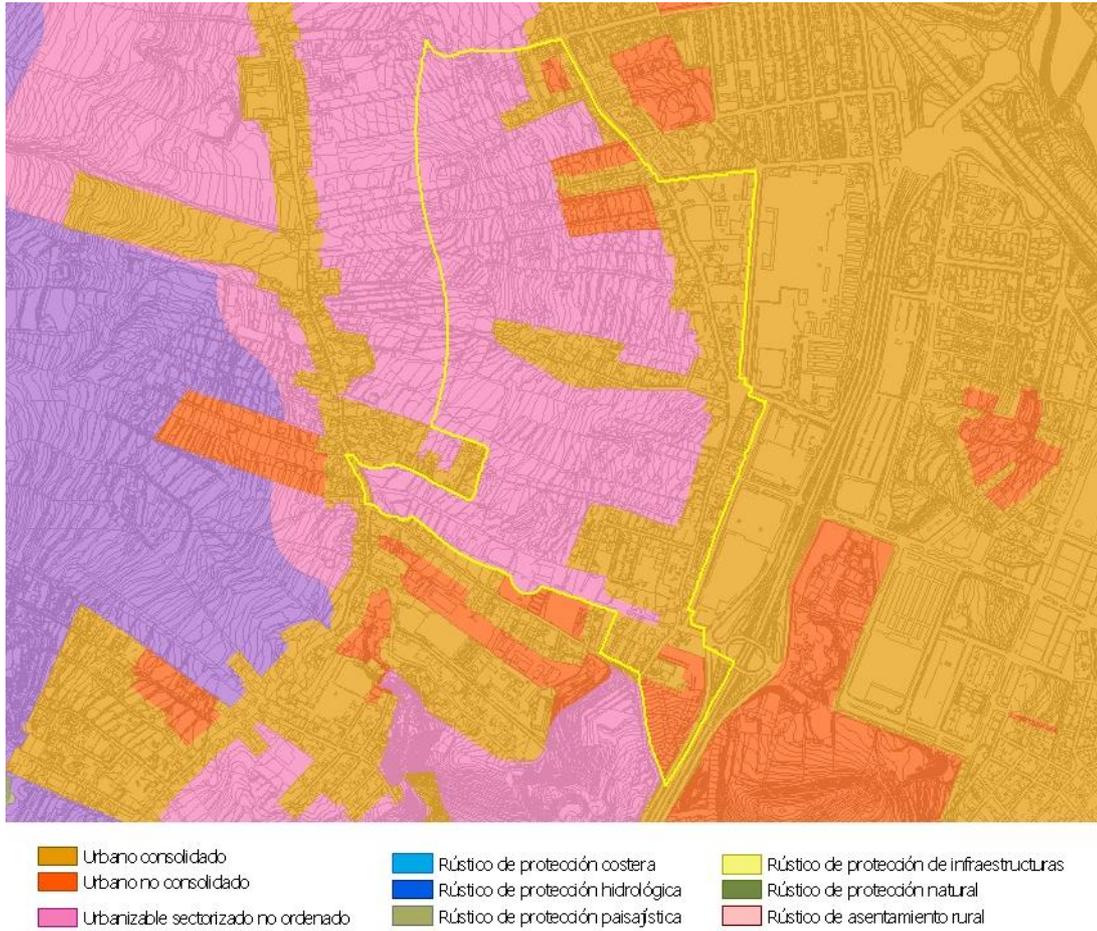


Figura 9.2: Categorización de suelo

9.3.2. Elementos estructurantes

Las vías estructurantes que organizan el área en cuatro cuadrantes son, la Vía Parque, el camino de San Bartolomé de Geneto y una nueva vía intermedia en dirección norte-sur, el desdoblamiento del camino de San Bartolomé, varios urbanos de nivel 1, que se erigen como ejes de comunicación dentro del núcleo y que se conectan con viarios territoriales proporcionando conexión con el resto del municipio.

En dirección este-oeste, la prolongación de la avenida de La Paz, la avenida de La Libertad y el eje de Bocuarta, una nueva avenida al norte del camino de Bocuarta, varios urbanos de nivel 1, y la avenida de La Unión, viario urbano de nivel 2; todos ellos conectores de las distintas AUH de Geneto.

Se define como elemento estructurante no viario, el sistema general de espacios libres, nuevo Corredor Verde de Geneto, localizado en el interior de la Vía Parque, al este del AUH, y con continuidad en el AUH colindante al norte.

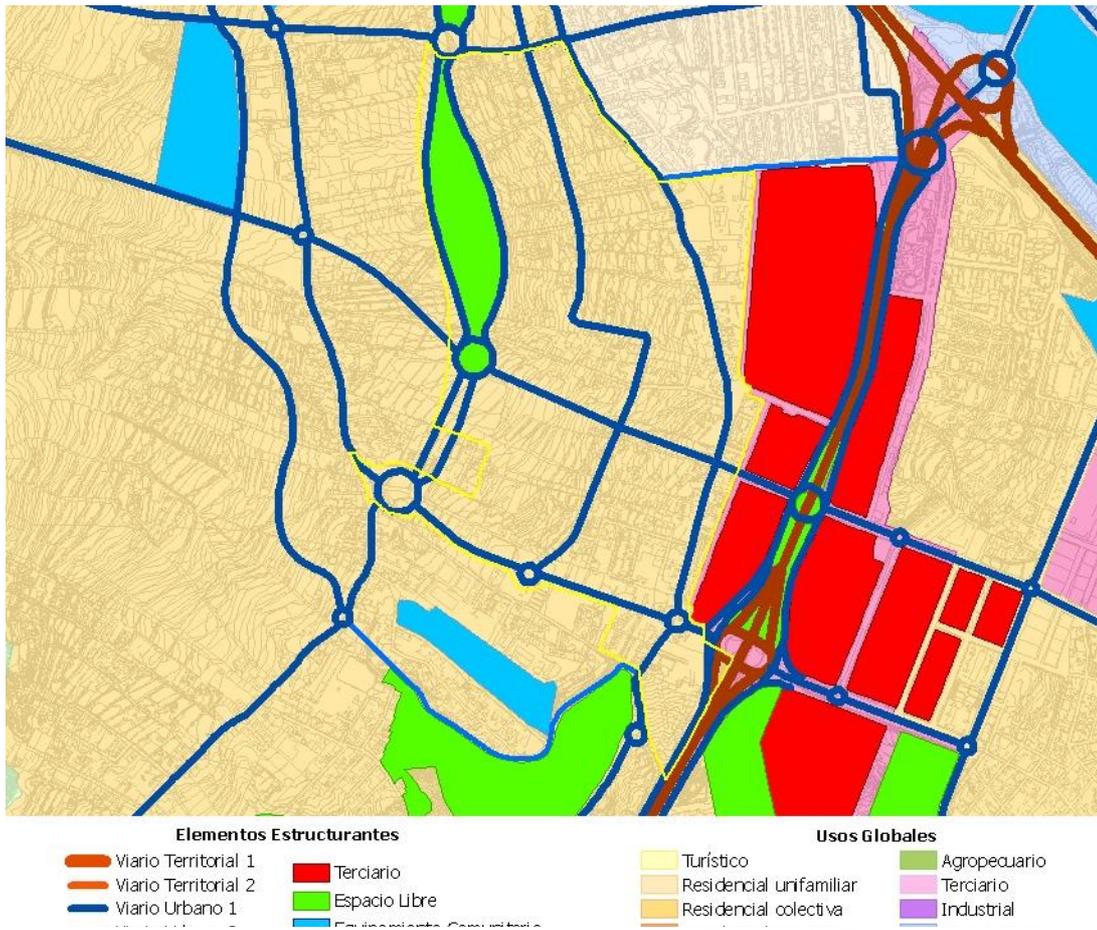


Figura 9.3: Elementos estructurantes

9.4. Ordenación de áreas existentes

9.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH está vertebrada e interconectada, dentro del área y con el núcleo, de tal manera que es un conjunto indisoluble, por lo que a continuación se expone la estructura de la trama viaria, tanto de las áreas existentes como de las nuevas. Los elementos estructurantes desde el punto de vista viario, son los siguientes:

- a) En sentido norte sur:
 - a1. Los desdoblamientos de los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto, viarios urbanos de nivel 1, representan el primer estadio de la reorganización de un sistema viario de origen rural cuya sección actual se manifiesta insuficiente e imposible de ampliar. El desdoblamiento previsto del camino de San Bartolomé de Geneto, que atraviesa distintos tipos de suelo, no constituye un eje en sí, como consecuencia de evitar las afecciones en la zona de Bocatuerta, y es una sucesión de viarios secundarios en solución de transversalidad. Se apoya en el tramo de la calle Transversal Adargoma Primera Derecha. Este nuevo viario abarca desde el AUH del Drago, hasta el nuevo viario transversal al anterior, que discurre paralelo al Eje de Bocatuerta, para terminar utilizando la actual calle Tijarafe Geneto y calle Sansofé hasta el Eje de Bocatuerta.



a2. En segundo lugar, la Vía Parque de Geneto, viario urbano de nivel 1 adscrito al conjunto de los suelos urbanizables, representa la mayor apuesta de este Plan para la estructuración de los pequeños barrios existentes y sus desarrollos, que como se señala en la problemática, carecen de la mínima estructura de ciudad.

b) En sentido este-oeste:

b.1. Se prevé la implantación de tres grandes ejes urbanos de nivel 1, que vendrán a vertebrar el AUH de Geneto hasta la variante exterior. Estos ejes son el Eje de Bocuarta, prolongación de la avenida de La Libertad y la colindante prolongación de la avenida de La Paz, perteneciente al AUH El Drago.

Esta red conformada por los viarios de tipo urbano de nivel 1 y local principal, son los que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH, canalizándolos hasta el viario local secundario que se ubica dentro de las “macromananzas”, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromananza adyacente obligando al uso del viario secundario.

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

La ordenación se podrá llevar a cabo gracias a que se contempla con cargo a las nuevas zonas a urbanizar; lo que obliga a mantener un cuidadoso equilibrio entre la renovación urbana viable y los criterios restrictivos de activación de nuevos suelos señalados para esta zona por la consulta ciudadana.

El viario local principal se localiza en las áreas nuevas del AUH, previendo este Plan la reestructuración del camino de San Bartolomé de Geneto modificando su sección viaria, según el desarrollo de cada ámbito de gestión, a medida que entre en servicio el desdoblamiento efectivo del mismo.

En las áreas nuevas la trama y el viario establecidos se basarán en el reconocimiento de las preexistencias, las condiciones topográficas del sitio y la mejor funcionalidad de las manzanas resultantes conforme a las tipologías edificatorias a contemplar. Dicho viario se organiza de la siguiente forma:

- a) Calles en sentido poniente-naciente: Son las vías con mayor pendiente (hasta 10%) que se apoyan y amplían en los caminos o tramos de calles preexistentes: prolongación de la calle Yaiza, calles Adargoma, Camape, Andamada, calles nuevas paralelas a la calle Andamada y al camino Tamaragua, camino Tamaragua, prolongación de la avenida de La Libertad, paralela al sur de la avenida de La Libertad, continuación de la calle Santa Teresa y Eje de Bocuarta. Además de estas vías se localizan peatonales complementarios que definen el tamaño de las manzanas y procuran una red de espacios libres continua a lo largo y ancho del nuevo barrio.
- b) Calles perpendiculares a la pendiente máxima del terreno: Son vías que necesariamente deberán salvar las ondulaciones existentes en el terreno minimizando su efecto sobre las manzanas y acuerdos con las calles transversales.
 - b1. En la zona localizada al norte de la prolongación de la avenida de La Libertad se ordena la trama urbana a partir de vías de doce metros paralelas al eje estructurante (desdoblamiento del camino de San Bartolomé de Geneto).



- b2. En la zona ubicada al sur de la prolongación de la avenida de La Libertad se completan los pequeños tramos de viario que faltan por rematar, conectando esta zona con el AUH Bocatuerta a través de la continuación de la calle Santa Teresa. El desdoblamiento del camino de San Bartolomé de Geneto que acaba en la zona norte, en la calle Tijarafe, se prolonga en esta zona sur del AUH ampliando y prolongando a doce metros de sección hasta el Eje de Bocatuerta.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1 del AUH utilizan las siguientes secciones:
 - a1. La Vía Parque de Geneto tendrá una sección S.07 con dos calzadas unidireccionales, con dos carriles cada una, y aceras y aparcamientos en el lateral exterior junto a las edificaciones.
 - a2. El Eje de Bocatuerta una sección S.06, con dos carriles por sentido separados por una mediana central ajardinada y aceras laterales sin aparcamiento.
 - a3. La rambla nueva, continuación de la avenida de La Libertad, tiene una sección S.06 con paseo central con arbolado de gran porte, un carril por sentido, aparcamientos en línea en los dos márgenes y aceras. Entre las piezas edificables y los recintos viarios se dispone una franja de espacio libre en los dos márgenes.
 - a4. El camino de San Bartolomé de Geneto se ordena con una sección S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un lateral o en ambos en función del ancho disponible y aceras con anchos superiores a 2,00 metros.
- b) Los viarios locales principales, en dirección norte-sur son la prolongación de la calle Tijarafe Geneto y la perpendicular a la calle Santa Teresa; y los viarios en sentido este-oeste, las calles Adargoma, Andamada y nuevo viario entre la calle Princesa Iraya que va desde el camino de San Bartolomé de Geneto hasta la Vía Parque y la prolongación de la calle Santa Teresa se ordenan con una sección tipo S.12, con un carril unidireccional, aparcamientos en un lateral y aceras con dotación de alcorques.
- c) El viario local secundario de las macromanzanas se resuelve mediante la sección tipo S.16 de coexistencia y paseos peatonales en rampa en sentido de la pendiente (este-oeste). El diseño de la calle evitará los tráficos de paso y mejorará la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Salvo los ámbitos de gestión delimitados en esta AUH, se establecen en el suelo urbano consolidado escasas rectificaciones de alineaciones.

9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial colectivo, con la compatibilidad de usos que se establece en la normativa de este Plan. Este Plan mantiene el carácter colectivo del tejido residencial, tanto para el suelo existente como para los nuevos desarrollos, al tiempo que se intensifican los usos posibles propiciando una trama urbana eficiente. Además del uso residencial también está presente el uso equipamiento y el uso espacio libre.

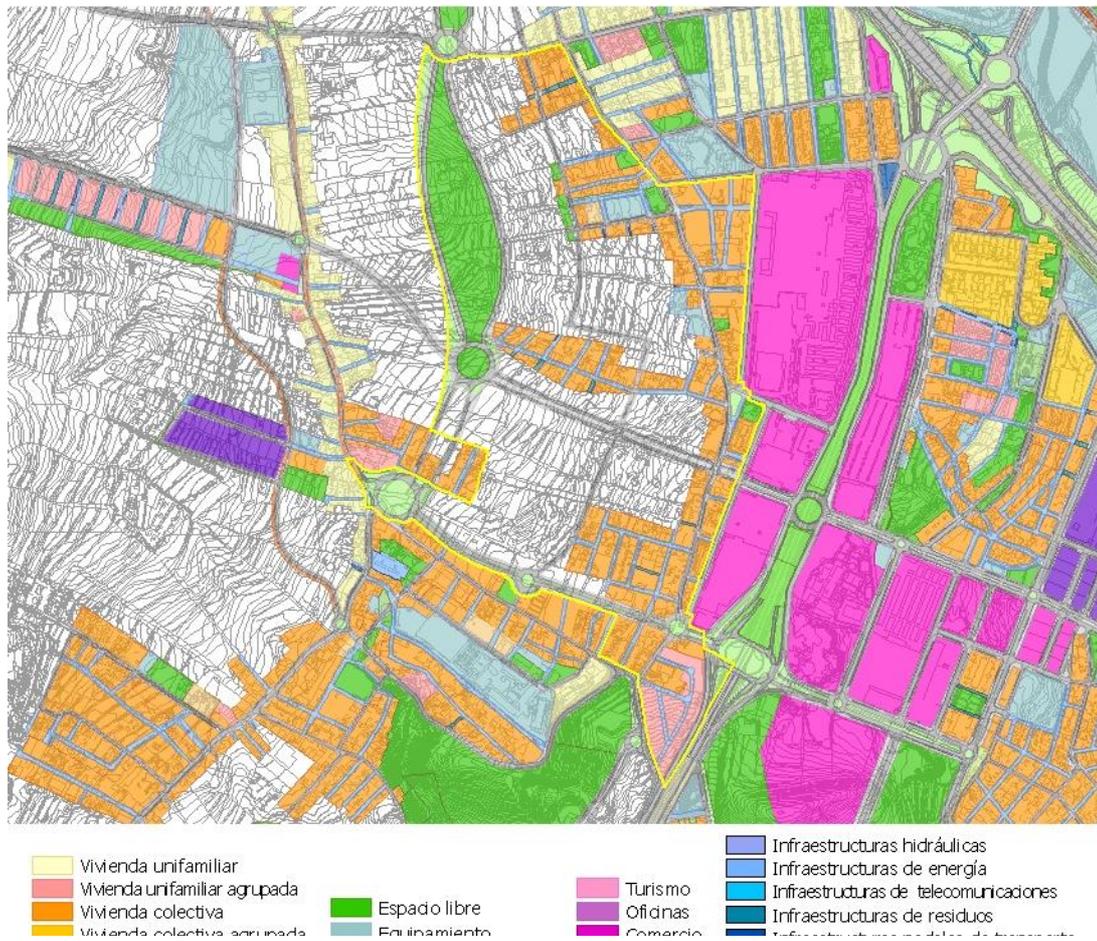


Figura 9.3: Usos pormenorizados principales del AUH

9.4.3. Condiciones de la edificación

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

- En las piezas de vivienda colectiva independiente, se establece altura máxima en plantas, separación mínima a lindero frontal, superficie mínima de parcela, círculo mínimo inscribible y lindero mínimo frontal. Se hacen distintas excepciones sobre la disposición de la edificación en la parcela, liberando o limitando separaciones mínimas a lindero y líneas de disposición obligatoria, según las peculiaridades de cada pieza: localizadas entre espacios libres, en un estado de consolidación del entorno elevado o ubicadas junto a áreas nuevas.
- Para las dos piezas de equipamiento sólo se determina, para una la altura máxima en plantas y para la otra la edificabilidad máxima, basándonos en la superficie y geometría de la pieza. Para ambas se establece la parcela como vinculante.
- Para los espacios libres se limita la altura máxima en plantas, la separación mínima a lindero frontal y la ocupación máxima, para aquellas edificaciones auxiliares que pudieran ser necesarias como complemento del uso principal.

9.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida, se delimitan varios ámbitos de gestión mediante procedimientos asistemáticos, en suelo urbano consolidado:

- a) Cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2: Tres de ellos en el camino de San Bartolomé de Geneto, para obtener y urbanizar los suelos para garantizar la continuidad de la sección viaria en la prolongación de la avenida de La Libertad, dotar de los espacios libres necesarios para la zona y adquirir una propiedad que ha quedado inutilizada por el trazado viario y convertirla en espacio público. El cuarto ámbito, en la calle Transversal Adargoma Primera Derecha, para darle la sección adecuada al viario respecto a los usos e intensidades de estos, a los que da servicio.
- b) Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A4. El primero, en la pieza de encuentro entre el camino de San Bartolomé de Geneto y la calle Vanesa de los Volcanes, para dotar de espacios libres. Y el segundo, en la calle Princesa Iraya para la obtención de suelo con destino equipamiento por el método ya explicado.
- c) Doce ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5. Estos ámbitos se delimitan con la finalidad de obtener el suelo necesario para proporcionar a los diversos ámbitos de gestión sistemática S2 la conexión necesaria con la trama urbana preexistente.
- d) Un ámbito de gestión asistemática A6, en la calle Princesa Iraya, planteado para que se complete la urbanización hasta los niveles legalmente exigibles.

Se delimita un ámbito de gestión sistemática transitorio, S5, al sur denominado GE29, definido y tramitado por el PGO-2004. Este ámbito es discontinuo, teniendo dentro de su delimitación suelos pertenecientes al AUH Los Andenes.

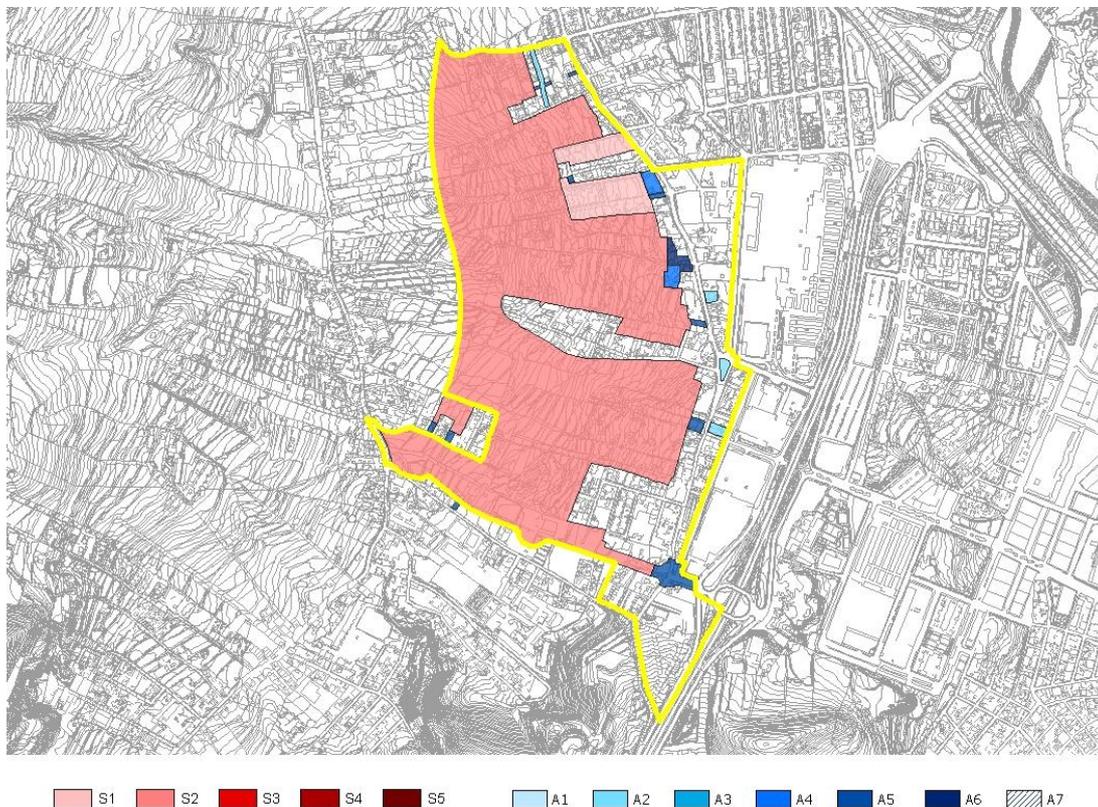


Figura 9.4: Ámbitos de gestión urbanística



9.5. Áreas nuevas

Se delimita al oeste del AUH, correspondiente a suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el sector 1315_1 San Bartolomé, de uso residencial colectiva, que se desarrolla a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO. La ordenación de estas áreas nuevas está condicionada por la topografía del terreno y por la estructura del sistema viario a nivel municipal.

Al este del AUH se delimitan tres ámbitos de gestión sistemática (s2) para desarrollar los suelos urbanos no consolidados, que se describen a continuación.

9.5.1. Ámbito de gestión sistemática San Bartolomé 1

Este ámbito está situado al norte de la calle Guacimara y el objetivo de la ordenación es completar la red viaria de segundo orden y obtener las dotaciones y espacios libres complementarios de las ya existentes en el suelo urbano consolidado de esta AUH.

La propuesta posibilita el paso de un viario estructurante y completa la estructura de espacios libres con un gran parque urbano que vincula la ordenación de otros tres ámbitos de gestión S2. Se complementan las obligaciones de espacios libres con una segunda pieza que facilita la condición de parcela a una propiedad edificada con frente a la misma.

Las determinaciones sobre la pieza lucrativa, de uso residencial colectivo, son la altura máxima en plantas, la edificabilidad máxima y la separación mínima a lindero frontal, procurando dar sensación de amplitud del espacio público, calle, mediante espacios públicos privados. Con respecto a la parcela se limita el lindero mínimo frontal y la superficie mínima de parcela para evitar la excesiva subparcelación.

Las piezas de espacio libre se ordenan bajo los criterios establecidos para tal uso por el PGO, siendo así se determina una separación mínima a lindero frontal, altura máxima en plantas y ocupación máxima.



Figura 9.5: Ámbito de gestión sistemática, San Bartolomé 1



9.5.2. Ámbito de gestión sistemática San Bartolomé 2

Situada al sur de la calle Guacimara, tiene como objetivo de ordenación completar la red viaria, compatibilizar la ordenación de tipologías y usos de cada manzana con los suelos clasificados colindantes y la obtención de una parcela deportiva ya urbanizada.

La ordenación establecida por este Plan atiende a la continuidad de la trama urbana completando la estructura de espacios libres para un gran parque urbano que vincula la ordenación de otros tres ámbitos de gestión.

Las piezas de uso residencial colectivo se ordenan mediante los parámetros de altura máxima en plantas, ocupación máxima y separación mínima a lindero frontal, adaptándose al entorno y fomentando los espacios libres privados. Se exceptúa de estos criterios de ordenación una de las piezas con el mismo uso, localizada al noroeste del ámbito de gestión y que conforma una manzana con otra pieza de vivienda en régimen de protección pública. Ambas piezas tienen asignados los parámetros de altura máxima en plantas, fondo máximo y adosamiento obligatorio, esta decisión diferenciada se debe a la ubicación aislada de edificaciones preexistentes y los usos públicos de las piezas de su entorno. Con respecto a la parcelación, para la totalidad de las piezas de uso residencial se limita el lindero mínimo frontal, la superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible.

Las piezas de uso público: equipamiento y espacio público, se ordenan con los criterios generales establecidos por el PGO. La pieza de equipamiento con una edificabilidad máxima y la parcela vinculante. Y los espacios libres con separación mínima a lindero frontal, altura máxima en plantas y ocupación máxima.



Figura 9.6: *Ámbito de gestión sistemática, San Bartolomé 2*

10. AUH-1310: LA HORNERA

10.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, localizada en el núcleo de Geneto, está delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, por la avenida de La Paz.
- b) Al este, por la Autopista del Norte TF-5 y la conexión entre TF-5 y TF-2.
- c) Al sur, por la avenida de La Unión.
- d) Y al oeste, por el camino de San Bartolomé de Geneto.



Figura 10.1: Delimitación del AUH

El AUH-La Hornera es un área fundamentalmente residencial, en la que se distinguen:

- a) La zona localizada al este de las calles Piedad y Justicia tiene una trama viaria ortogonal totalmente consolidada y se compone principalmente por manzanas de uso residencial, tanto unifamiliares de dos plantas en hilera (algunas de ellas agrupadas) como colectivas de tres plantas.
- b) La zona oeste, junto al camino de San Bartolomé de Geneto, existe una realidad más heterogénea y desordenada que la zona este. Se reconoce el uso residencial, tanto colectivo como unifamiliar, con edificaciones alineadas a lindero frontal o aisladas en la parcela y un entramado viario incompleto y, en muchos casos, con dimensiones inadecuadas.
- c) La zona central, que se encuentra vacante, carente de ordenación y uso.

10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación



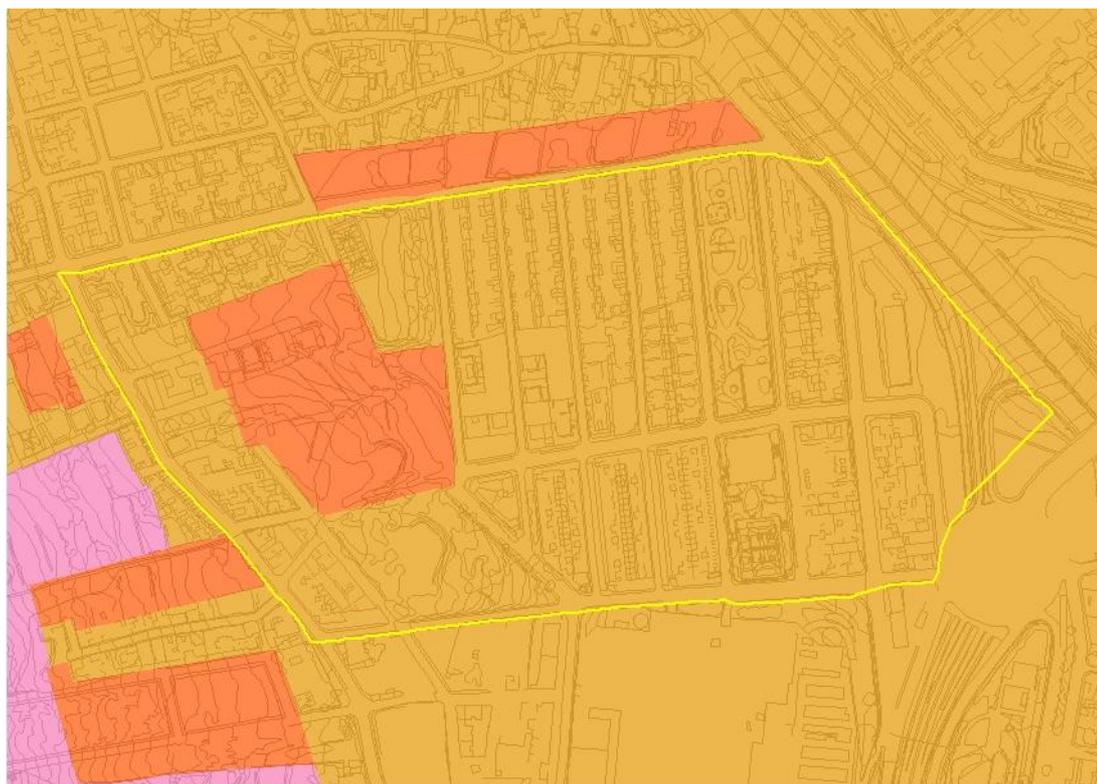
En el área se distinguen claramente dos zonas edificadas, la zona este, totalmente ordenada y consolidada, y la zona oeste, por el contrario es heterogénea en tipologías edificatorias y tiene unas carencias evidentes en su trazado viario. En medio de ellas, han quedado terrenos vacantes, que impiden tanto el desarrollo de una trama continua que conecte el área y se prolongue en las áreas vecinas, como la colmatación de la zona.

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

10.3. Ordenación estructural

10.3.1. Categorización de suelo

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



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

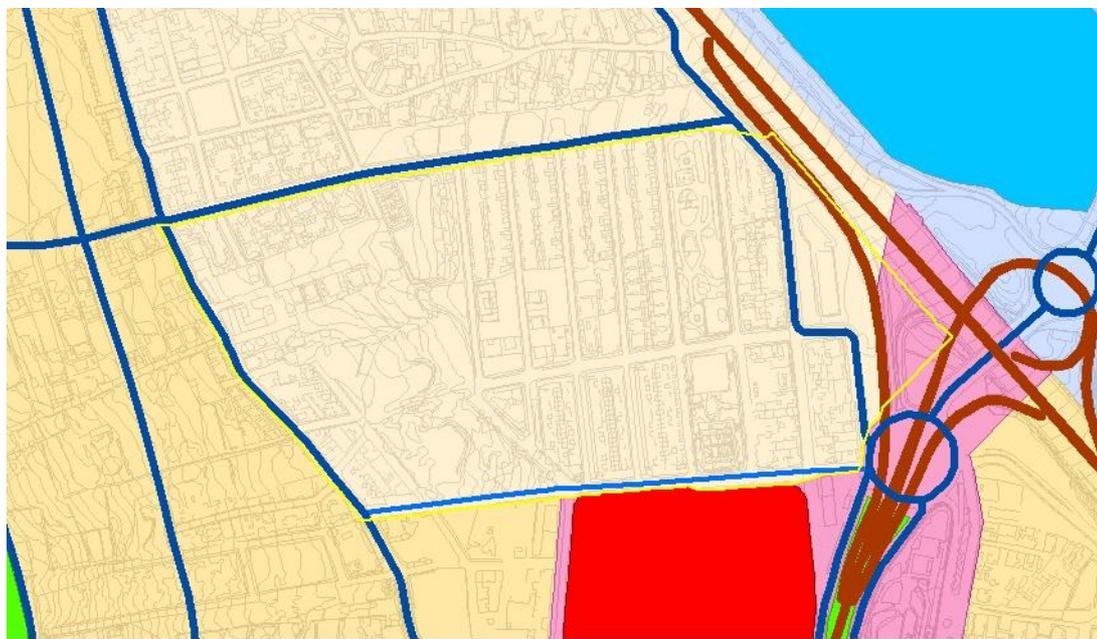
Figura 10.2: Categorización de suelo

10.3.2. Elementos estructurantes

Se definen como estructurantes cuatro viarios que delimitan claramente los bordes del AUH, y la insertan en las vías de comunicación del núcleo, del municipio y de la isla, y son:

- La calle Libertad, viario urbano de nivel 1, forma parte de la Vía de Borde de Geneto que comunica el AUH con el resto del núcleo.
- El camino de San Bartolomé de Geneto, viario urbano de nivel 1, es uno de los ejes norte-sur del núcleo, conectando las AUH de la zona este entre sí y con el resto del municipio.
- La avenida de La Paz, viario urbano de nivel 1, es un eje de conexión este-oeste para comunicación interna del núcleo de Geneto.
- La avenida de La Unión, viario urbano de nivel 2, discurre desde el camino de San Bartolomé de Geneto hasta la rotonda que conecta con la Carretera General del Sur y la Zona Comercial.

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



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

Figura 10.3: Elementos estructurantes

10.4. Ordenación de áreas existentes

10.4.1. Trama urbana

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



Desde la calle Justicia hacia el oeste los viarios, en su estado actual, ven interrumpido su trazado al llegar a los suelos vacantes, impidiendo la conexión. La ordenación de esta zona central contribuirá a la mejora de la estructura del conjunto. Únicamente la calle Gitama resultará sin continuidad para evitar la afección de la edificación existente en su extremo sur.

En el área nueva se plantea la prolongación de la avenida Progreso, viario local principal, hasta la calle Garabato, completando un eje este-oeste hasta el camino de San Bartolomé de Geneto. Por otro lado, la calle Justicia, también local principal, que a su vez es prolongación de la calle Rector Gumersindo Trujillo, se prolonga hasta la avenida de La Paz, dando continuidad norte-sur y garantizando la conexión de las vías principales con las vías locales.

La ordenación interna está conformada por las dos vías citadas, y sus prolongaciones hasta los viarios urbanos. Estos viarios locales principales organizan el tráfico dentro del AUH y canalizarán los tráficos hasta el viario local secundario, además de conformar agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanizas”. En el interior de las macromanizas se ubican estos viarios locales secundarios, con tratamiento claramente estancial, en detrimento de los tráficos de paso con el objetivo de recuperar el espacio público para otros usos, lugar de estancia, aparcamiento, juego.

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

El diseño interior viario se hace según los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1 se ordenan con secciones S.08 y S.12.
 - a.1. La sección S.12 se ha utilizado para la ordenación de la avenida La Unión con dos carriles y aceras a ambos lados de la calle.
 - a.2. la sección S.08 para el camino de San Bartolomé de Geneto y la Vía de Borde de Geneto con un único sentido de circulación y aparcamiento en línea en los tramos que permiten su inclusión.
- b) Todos los viarios de carácter local principal se ordenan mediante secciones S.10 y S.11, en función de la disponibilidad de anchura suficiente para incluir el aparcamiento. Ambas secciones tipo permiten el doble sentido en el tramo viario.
- c) El viario local secundario se ordena mediante la sección tipo S.16, en el que coexisten el peatón y el tráfico motorizado, tomando medidas de calmado de tráfico y añadiendo vegetación en las calles que carecen de ella.

Las afecciones por alineaciones se producen como consecuencia del ensanchamiento de la avenida de La Unión en su tramo oeste, para regularizar el ancho de su sección para minimizar los quiebros existentes en el camino de San Bartolomé de Geneto y para obtener mayor visibilidad en el cruce de la calle Garabato y el camino de San Bartolomé de Geneto.

10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal mayoritario es el residencial (unifamiliar y colectiva). Se admite en algunos casos el uso de vivienda unifamiliar agrupada para recoger la realidad. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el establecido con carácter general por este PGO con respecto de la vivienda unifamiliar o colectiva libre.



También se atribuye a algunas piezas los usos de equipamiento y espacio libre, localizados al este del área ocupando dos manzanas que cruzan el área de norte a sur, en la zona central junto a los terrenos vacantes y una pieza aislada al noroeste del AUH. Y por último, hay una pieza de uso comercial entre la Vía de Borde de Geneto y la Autopista del Norte.



Figura 10.4: Usos pormenorizados principales del AUH

10.4.3. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general los siguientes parámetros: ocupación máxima, altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos.

- En vivienda unifamiliar se limita la altura máxima y la ocupación máxima, en función de las dimensiones y de la localización de la pieza. También se determinan las distancias mínimas a linderos, especialmente en la zona noreste, y de una manera más restrictiva se aplica el adosamiento lateral obligatorio, para mantener la imagen de calles de viviendas unifamiliares en hilera, tal y como está configurada la zona en la actualidad. De esta última determinación se prescinde en el noroeste, donde existen viviendas unifamiliares aisladas. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias en el uso residencial unifamiliar se establece como parámetro necesario la longitud mínima del lindero frontal. En aquellas piezas donde el uso pormenorizado es el de vivienda unifamiliar agrupada se establece como condición la parcela vinculante.
- En vivienda colectiva, al sureste se determinan los parámetros de separación mínima a linderos y altura máxima en plantas, reconociendo la realidad edificada. Y al suroeste, se añade la obligación de adosarse al lindero lateral y la ocupación máxima en consonancia con el entorno. Con respecto a las condiciones de parcela, dependiendo de la estructura de la propiedad previa, se determina una superficie mínima de parcela o un lindero mínimo frontal para no fomentar una parcelación excesiva que limite las condiciones de confort de las edificaciones resultantes.



- c) En la pieza de uso comercial se establece una ocupación máxima, separaciones mínimas a linderos y altura máxima en plantas. Para evitar la excesiva parcelación limita la superficie mínima de parcela.
- d) Las piezas de equipamientos se ordenan mediante la separación mínima a linderos, edificabilidad máxima y parcelación vinculante.
- e) En los espacios libres se les atribuyen las determinaciones de separación mínima a lindero frontal, ocupación máxima y altura máxima en plantas para dar cabida a posibles edificaciones auxiliares al uso principal.

10.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan los siguientes ámbitos de gestión con procedimientos asistemáticos:

- a) Tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, con la finalidad de obtener los suelos necesarios para insertar el ámbito de gestión sistemático, localizado en la zona central del AUH, en la trama urbana proporcionándole la conexión necesaria para los usos establecidos.
- b) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6, para la mejora de las condiciones de urbanización del tramo viario que da acceso a un grupo de parcelas unifamiliares en la calle de la Alhóndiga.

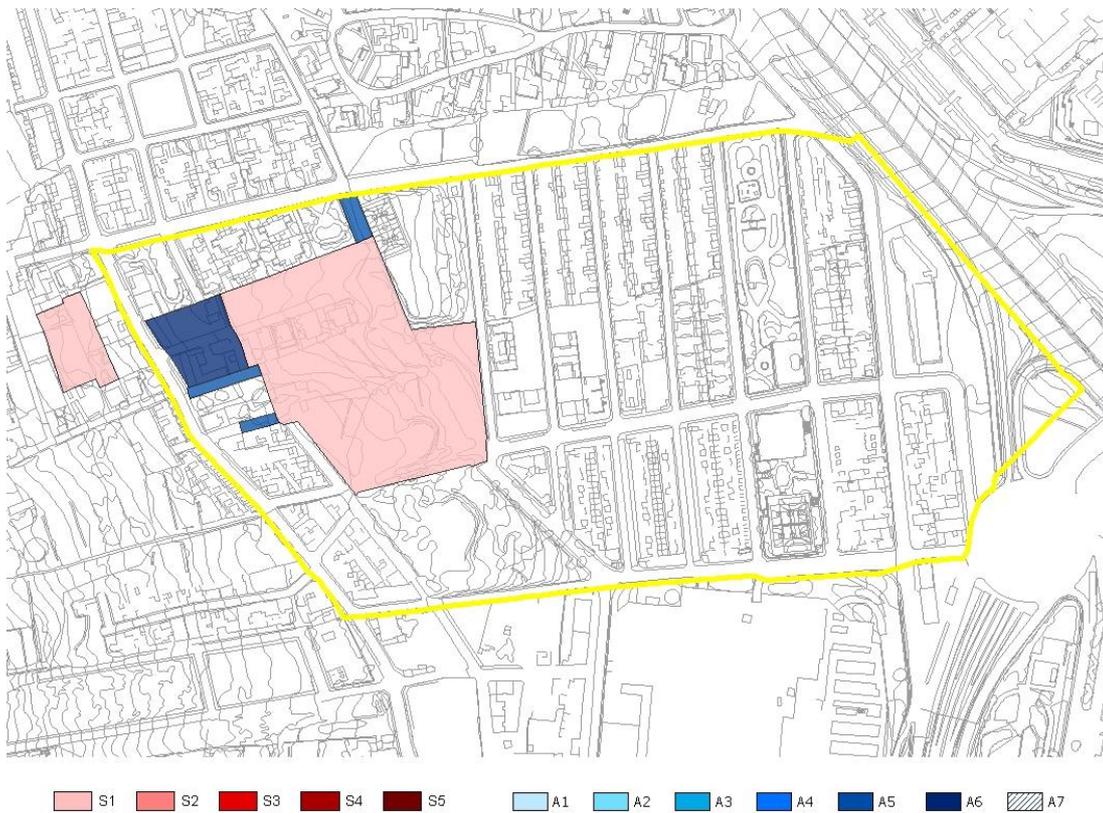


Figura 10.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



10.5. Áreas nuevas

10.5.1. Ámbito de gestión sistemática Zona noroeste de La Hornera

Este ámbito discontinuo, situado en el cuadrante noroeste del AUH, y en parte del AUH- San Bartolomé, comprende los terrenos vacantes con una superficie de 25.073 m², entre la calle Yaiza, la calle Piedad y al norte de la calle Adargoma. La delimitación de este ámbito se plantea para resolver la ausencia de viario interior. Se posibilita la colmatación urbana de la zona y la conexión de las calles existentes sin salida con el resto de la trama.

La ordenación al este, consiste en prolongar la avda. Progreso y la calle Justicia, viarios de carácter local principal, que terminarían de estructurar el área hasta la calle Garabato, que enlaza con el camino de San Bartolomé de Geneto y la avenida de La Paz respectivamente. El resto de la trama se configura continuando la calle de la Alhóndiga y la calle Yaiza y creando una nueva calle paralela a ambas desde el camino de San Bartolomé de Geneto hasta la calle Justicia. Al oeste se crea un viario central con trazado paralelo a la calle Adargoma.

De la ordenación resultan seis piezas lucrativas, cuyas condiciones son las siguientes:

- a) Tres piezas de vivienda unifamiliar independiente para las que se establece separación mínima a linderos, ocupación máxima, edificabilidad máxima y altura máxima en plantas. Exceptuando la pieza de mayores dimensiones para la que se permite adosamiento lateral. Se posibilita el desarrollo, tanto con edificación aislada como en hilera. Para impedir parcelación excesiva se establece lindero mínimo frontal.
- b) Tres piezas de vivienda colectiva independiente, que se ordena mediante ocupación máxima, altura máxima y una separación mínima a lindero frontal. La parcelación se limita mediante la superficie mínima de parcela.

A las piezas restantes se les atribuye uso público, una de ellas como pieza de equipamiento regulada con parcelación vinculante y edificabilidad máxima, y las dos restantes de espacio libre regulados mediante los parámetros de ocupación máxima, altura máxima en plantas y separación mínima a lindero frontal, posibilitando pequeñas edificaciones que pudieran ser necesarias para complementar el uso principal de espacio libre.



Figura 10.6: *Ámbito de gestión sistemática, Zona noroeste de La Hornera*

11. AUH-1311: PARQUE COMERCIAL

11.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, localizada en el núcleo de Geneto, se extiende desde la Autopista del Norte hasta Montaña Pacho al sur, incluye un parque dotacional y abarca varios centros comerciales, a ambos lados de la Autovía TF-2. Se compone de grandes superficies comerciales y de ocio, incluyendo el Parque Municipal de Las Chumberas y el Parque Deportivo, Recreativo y Comercial de Montaña Pacho. La Autopista TF-5, la autovía TF-2 y las conexiones con la trama urbana son de fundamental importancia para estos usos.



Figura 11.1: Delimitación del AUH

11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

El principal problema de esta AUH es que el viario territorial TF-2 la atraviesa desde el noreste al suroeste. Esta vía es infranqueable para el peatón y se conforma como una barrera para las comunicaciones. Ante esta situación se propone la unión de los márgenes de la vía mediante la generación de un espacio libre a una cota superior a la del viario actual, resultando este soterrado bajo la ordenación propuesta.

11.3. Ordenación estructural

11.3.1. Categorización de suelo

Gran parte del AUH está categorizada como suelo urbano consolidado, la que se localiza fundamentalmente al norte del área. Únicamente el ámbito de Montaña Pacho, al sur del AUH, delimita suelo urbano no consolidado.

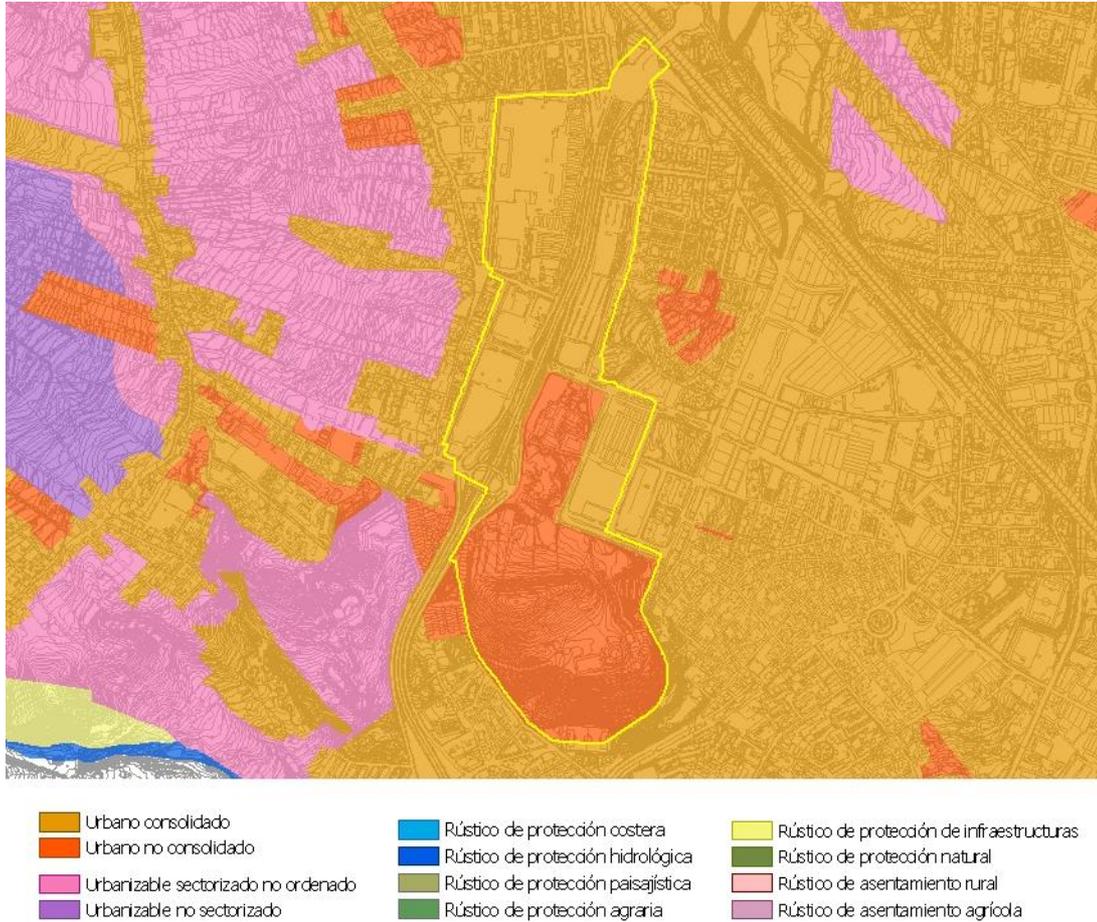


Figura 11.2: Categorización de suelo

11.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos viarios estructurantes (territoriales y urbanos) presentes o que condicionan esta AUH son los siguientes:

- La Autopista del Norte (TF-5), que conecta el Área Metropolitana con el norte de la isla, y la autovía TF-2, que conecta la Autopista del Norte con la del Sur (TF-1) (viajeros territoriales de nivel 1).
- La avenida de La Libertad, viario urbano de nivel 1, que se prolonga en la calle Aceviño y enlaza Los Majuelos con San Bartolomé de Geneto.
- Una nueva avenida que va desde la avenida del Paso hasta la rotonda de Bocatuerta, al comienzo sur de la vía Parque de Geneto, pasando por el nudo al sureste de Leroy Merlín, viario urbano de nivel 1.



- d) Las vías de servicio de la Autovía TF-2 funcionan como viarios urbanos de nivel 1 que conectan con las AUH del sur del núcleo.
- e) La avenida de la Unión, viario urbano de nivel 2, que pertenece al AUH-1310: La Hornera y delimita esta AUH al norte, conecta el camino de San Bartolomé de Geneto con el nudo de la Autopista del Norte (TF-5).

Los elementos estructurantes no viarios de esta área son, el sistema general Parque Deportivo de Montaña Pacho, el Parque Municipal de las Chumberas y el equipamiento estructurante comercial, que engloba los centros comerciales a ambos lados de la Autovía TF-2.

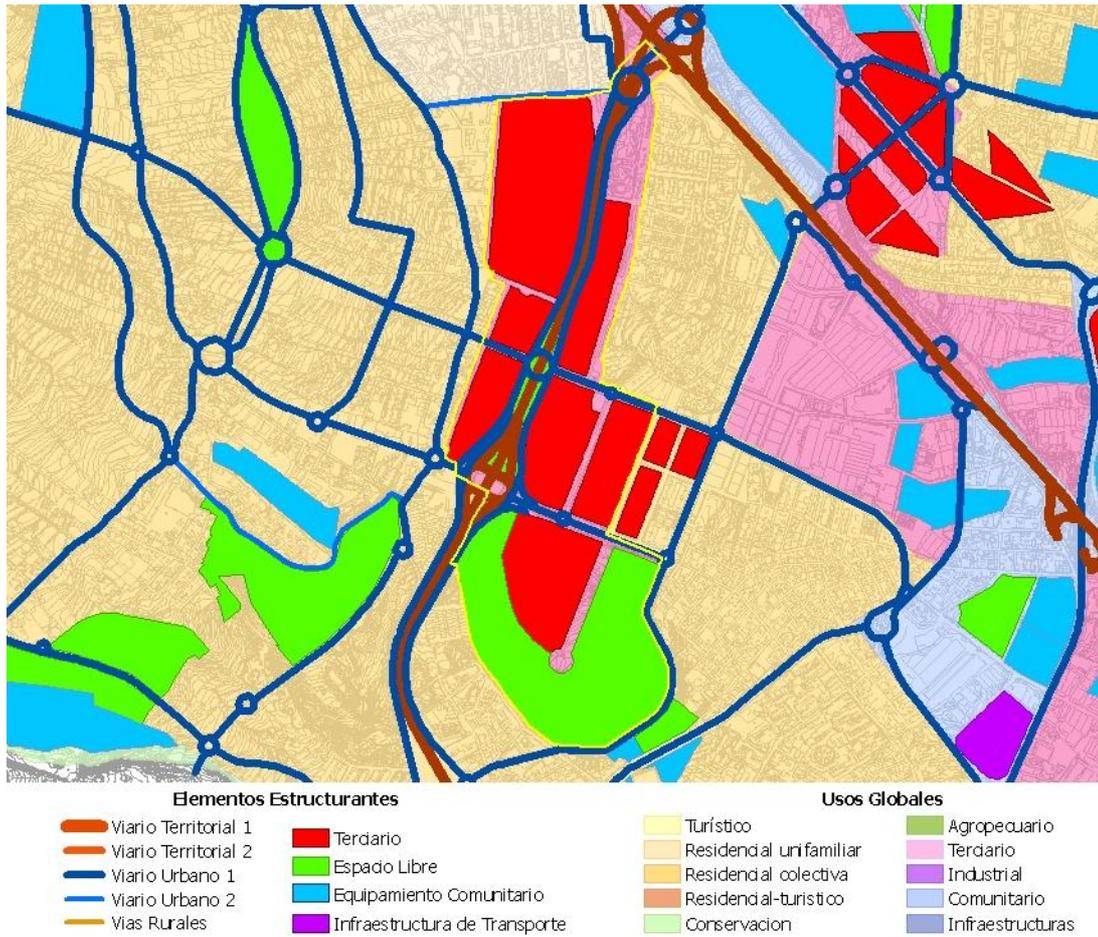


Figura 11.3: Elementos estructurantes

11.4. Ordenación de áreas existentes

11.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH se compone de vías territoriales y urbanas, descritas anteriormente, a las que se suman las vías locales principales de acceso a las grandes manzanas.

El viario territorial, TF-2, atraviesa el área desde el noreste hasta el suroeste dividiéndola en dos, esta situación se articula en el momento de redacción de este PGO mediante tres pasos a nivel. La ordenación propuesta conecta los márgenes de la TF-2, resultando de la operación la vía cubierta por un espacio libre.

Los viarios locales principales de esta área son, la prolongación de la calle Nuestra Señora de la Ternura, la calle San Juan Bosco y el camino de la Hornera, al este de la autovía TF-2, son los viarios encargados de organizar el tráfico en el área comercial; y la calle Achamán, la calle Rector Gumersindo Trujillo y la calle Alcampo, que organizan el tráfico al oeste de la TF-2.

El diseño interior del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios territoriales, TF-2 y TF-5, se ordenan mediante sección S.01.
 - a1. En el caso de la TF-5 la sección está conformada por una mediana central ajardinada, dos calzadas en los márgenes de 3 y 4 carriles y arcenes en sus laterales.
 - a2. Para la TF-2 la sección está compuesta por una mediana central con dos calzadas de dos carriles por sentidos a nivel -1, cubierto por espacio libre a nivel con los márgenes del viario, y vías de servicio en sus laterales. Cuando las vías de servicio llegan al enlace de la TF-2, situado al suroeste el carril de la izquierda continúan hasta las AUHs Los Andenes y El Gramal mediante pasos inferiores, mientras que el carril derecho entra en el enlace y tiene opción de realizar los múltiples movimientos que éste permite.
- b) Los viarios urbanos de nivel 1 se ordenan mediante la sección tipo S.06 y S.11:
 - b1. La avda. La Libertad con su prolongación en la calle Aceviño y la nueva avenida que nace perpendicular a la avenida del Paso hasta la rotonda de Bocatuerta, se ordenan con sección S.06, con mediana central y calzadas laterales con dos carriles por sentido y aceras en sus extremos, salvo el tramo de la calle Aceviño en el que la calzada lateral dispone de un carril con aparcamiento y amplias aceras.
 - b2. Las vías de servicio de la TF-2 se ordenan mediante una sección del tipo S.11 con una calzada de dos carriles unidireccional y aceras en sus extremos.
- c) Los viarios locales principales se ordenan con secciones S.06, S.10 y P.11:
 - c1. La calle San Juan Bosco y la calle Achamán, tramo comprendido entre la calle Aceviño y la calle Alcampo, se ordenan mediante una sección del tipo S.10 con una calzada de dos carriles y aparcamiento en batería y en línea según la disponibilidad de espacio. La calle San Juan Bosco tiene doble sentido de circulación y en el tramo de la calle Achamán los dos carriles son de un único sentido.
 - c2. La calle Rector Gumersindo Trujillo y el primer tramo de la calle Achamán se ordenan con sección S.11, con una calzada de dos carriles y aceras laterales. La calle Rector Gumersindo Trujillo y la calle Alcampo disponen de doble sentido de circulación mientras que el primer tramo de calle Achamán es unidireccional.
 - c3. La nueva calle, prolongación de la calle Nuestra Señora de la Ternura y el camino de la Hornera, se ordena con sección tipo S.06, con mediana central, calzadas laterales de uno o dos carriles, aparcamiento y aceras en sus extremos (en la planta de ordenación puede verse una propuesta aproximada del resultado).

Las afecciones por las nuevas alineaciones se aplicarán para la edificación de nueva planta y se producen en dos lugares concretos. El primero, como consecuencia de la nueva avenida al sur de la pieza en la que se encuentra Leroy-Merlín y que enlaza con la rotonda de Bocatuerta. El segundo se produce como consecuencia del ensanchamiento de la calle Aceviño prolongando la avenida de La Libertad. Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, todas se consideran principales.

11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el comercial. Exceptuando una pieza localizada junto a la rotonda de Alcampo cuyo uso es de infraestructuras de transporte, en la actualidad hay una gasolinera. El resto de piezas son de uso público: espacios libres, un parque deportivo perteneciente al ámbito de gestión de Montaña Pacho, un equipamiento y una infraestructura hidráulica.

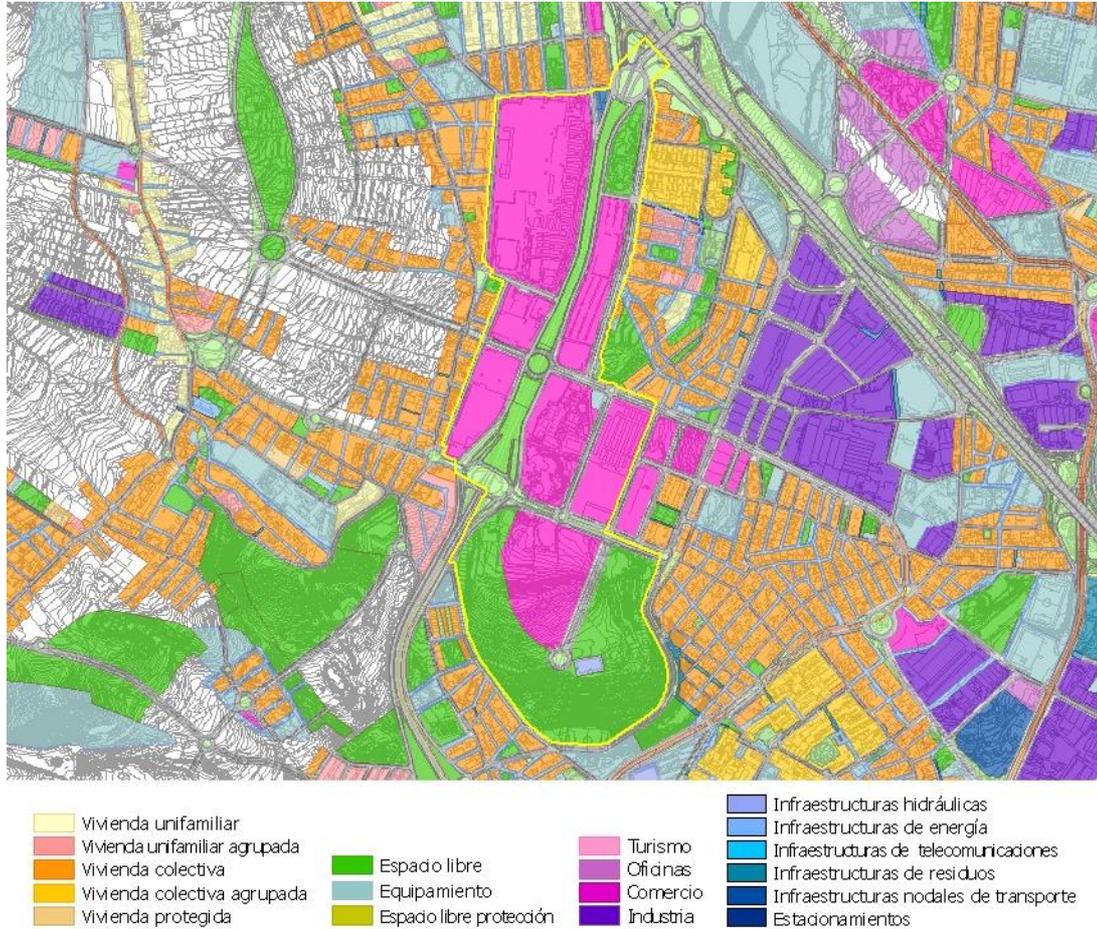


Figura 11.4: Usos pormenorizados principales del AUH

11.4.3. Condiciones de la edificación

Las piezas de uso comercial en suelo urbano consolidado se han ordenado mediante los parámetros de altura máxima en plantas, edificabilidad máxima y separación mínima a linderos. A las localizadas al oeste de la TF-2 se les han limitado las condiciones de parcelación estableciendo la parcela como vinculante, y a las ubicadas al este se les ha marcado el parámetro de superficie mínima de parcela. Con estos parámetros se reconoce la realidad y se da continuidad a las condiciones establecidas en el PGO 2004.

Para las piezas de uso comercial en suelo urbano no consolidado, incluidas en un ámbito de transitorio, se asumen los parámetros establecidos en el documento de la Revisión Parcial del PGO 2004 en el Ámbito de Montaña Pacho. Siguiendo el mismo criterio, la pieza de equipamiento y la infraestructura hidráulica, contenidas en el mismo ámbito, se ordenan mediante edificabilidad máxima y parcelación vinculante la primera, y la segunda sólo con parcelación vinculante.

Con respecto a la pieza de uso infraestructura nodal de transporte, al norte del AUH, se ha limitado la altura máxima en plantas, la edificabilidad máxima y se le ha determinado la parcela como vinculante, en reconocimiento de la realidad edificada.

Y por último, los espacios libres, tanto los contenidos en el ámbito de gestión transitoria como los externos a este, se ordenan mediante la altura máxima en plantas, la ocupación máxima y la separación mínima a lindero frontal estableciendo unos límites para las posibles edificaciones necesarias para completar el uso principal.

11.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan los siguientes ámbitos de gestión con procedimientos asistemáticos:

- a) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, para la obtención y urbanización de la cubierta con un espacio libre del trazado de la TF-2, proporcionando conexión a nivel entre los márgenes de esta.
- b) Un ámbito de gestión asistemática A4, para completar la sección del camino La Hornera y una pieza de espacio libre, lo que conlleva la obtención y urbanización.

Se delimita un ámbito de gestión sistemática (S5), transitorio, definido y tramitado por el PGO 2004, donde se transcribe totalmente su ordenación por este Plan General.

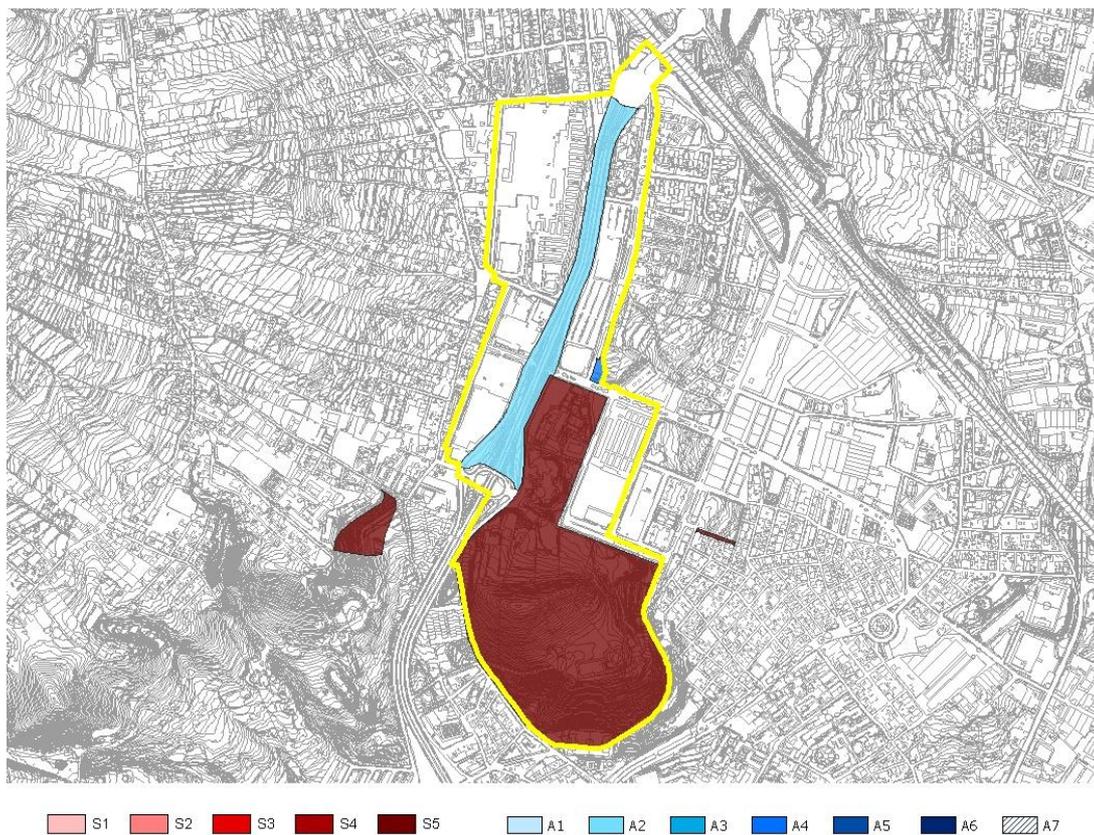


Figura 11.5: Ámbitos de gestión urbanística



12. AUH-1312: BOCATUERTA

12.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea en el núcleo de Geneto, se delimita como sigue:

- a) Al norte, por el AUH El Drago.
- b) Al sur, por el nuevo enlace entre el camino de San Miguel de Geneto y el eje de Bocatuerta.
- c) Al este, por el AUH San Bartolomé de Geneto.
- d) Al oeste, por las traseras de las edificaciones con frente al camino de San Miguel de Geneto.



Figura 12.1: Delimitación del AUH

El sur del AUH coincide con un pequeño barrio organizado en torno a la calle Santa Teresa, en la zona conocida como Bocatuerta junto al camino de San Miguel de Geneto. Por las características del sitio y el grado de urbanización se considera que esta zona sur tiene la condición de suelo urbano consolidado, aún cuando sea necesario completar pequeños tramos de viario local. El resto del AUH, de características bien diferenciadas de lo anteriormente expuesto, constituido por la zona norte y la central, son suelos vacantes que en la actualidad se destinan prácticamente en su totalidad al cultivo.

12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

Con respecto a los terrenos vacantes, la ordenación será complementaria a la propuesta para las áreas nuevas pertenecientes a la colindante AUH-San Bartolomé de Geneto. Las líneas a seguir para la toma de decisiones será proporcionar la accesibilidad necesaria para los usos propuestos y completar las zonas ya edificadas, con parámetros en consonancia con las preexistencias.

La ordenación del viario que se plantea trata de compatibilizar la operatividad del tejido de nuevo trazado y del existente, insertándolo en el entramado estructural municipal. En el suelo urbano consolidado, para hacer la trama viaria viable a corto plazo se propone la prolongación y ampliación hacia el este de la calle Santa Teresa y la previsión de los sistemas generales viarios colindantes.

12.3. Ordenación estructural

12.3.1. Categorización de suelo

Un alto porcentaje del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, exceptuando la zona sur, que se encuentra en situación de suelo urbano consolidado por la edificación, según los criterios establecidos en la legislación vigente. Se resalta el sureste del AUH donde hay una pequeña extensión de terreno calificada también como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

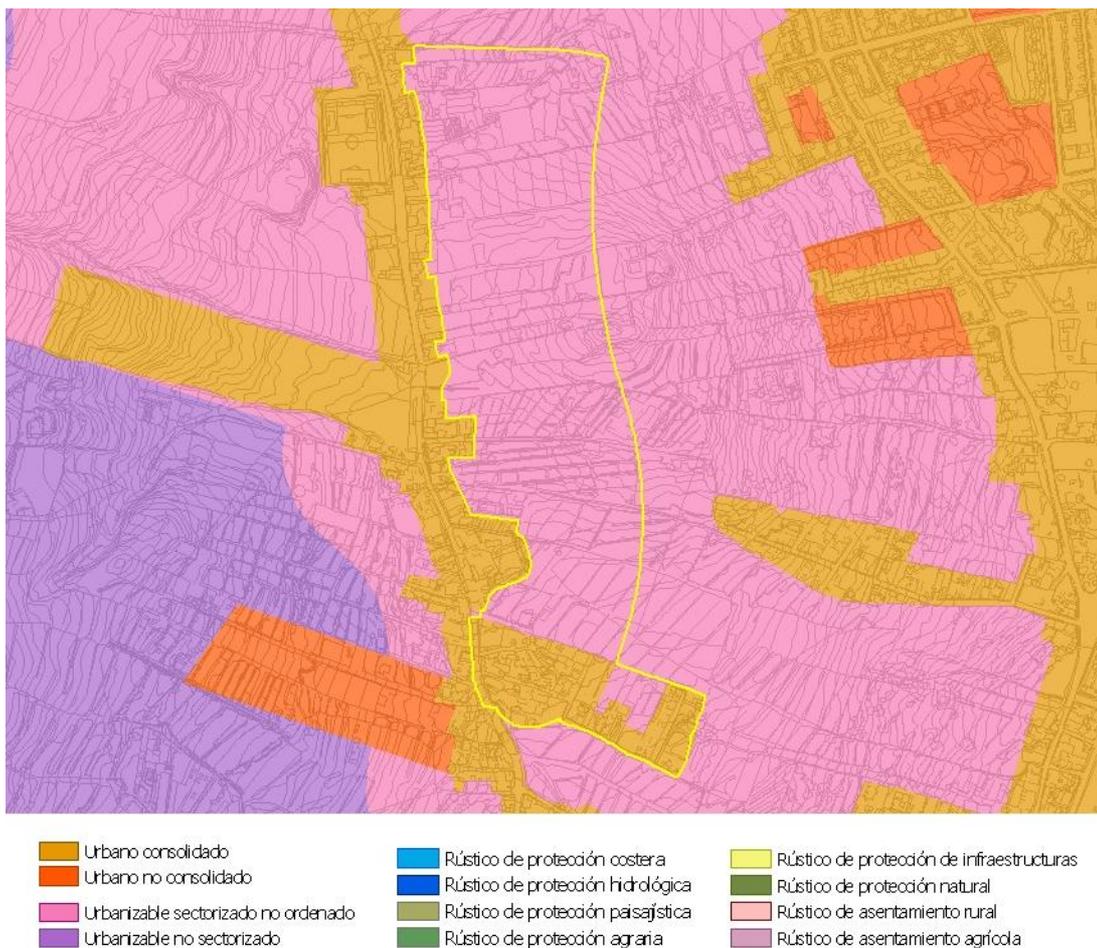


Figura 12.2: Categorización de suelo

12.3.2. Elementos estructurantes

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

- Vía Parque, nuevo eje estructurante de Geneto, que albergará los tráficos en dirección norte y sur, categorizada como viario urbano de nivel 1. Sus calzadas se encuentran separadas por un parque urbano.
- Camino de San Miguel de Geneto, viario urbano de nivel 1, al este.
- Prolongación de la avenida de La Libertad, viario urbano de nivel 1, que completa el eje este-oeste desde la TF-1 hasta el núcleo de Los Baldíos.

En esta AUH no se localiza ningún elemento estructural no viario.



Figura 12.3: Elementos estructurantes

12.4. Ordenación de áreas existentes

12.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH se articula, principalmente, a partir de los viarios estructurales que la circundan o atraviesan. Es así que el viario local parte de estas vías, con escasa sección intentando respetar la realidad edificada, incluso algunos acaban en fondo de saco.

Los objetivos de ordenación de esta AUH se basan en subsanar el déficit de urbanización, señalado en el punto anterior dedicado a la problemática.

La ordenación del viario existente se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, se ordenan en general con la sección S.12, con un carril y aparcamiento donde las dimensiones de la vía lo permitan. La vía da continuidad a la avenida de La Libertad, en suelo urbanizable, se propone con sección S.11, con una calzada con dos carriles y aceras a ambos lados.
- b) 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 altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Salvo en los ámbitos de gestión delimitados en esta AUH, se establecen en el suelo urbano consolidado escasas rectificaciones de alineaciones.

12.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del conjunto del AUH es el residencial colectivo, con la compatibilidad de usos que se establece en la normativa de este Plan. El PGO-2004 recogía para el ámbito de esta AUH dos tipos de usos principales, correspondientes a las tipologías de residencial colectiva y residencial mixta, ambas de carácter plurifamiliar. Este Plan mantiene el carácter plurifamiliar del tejido residencial.

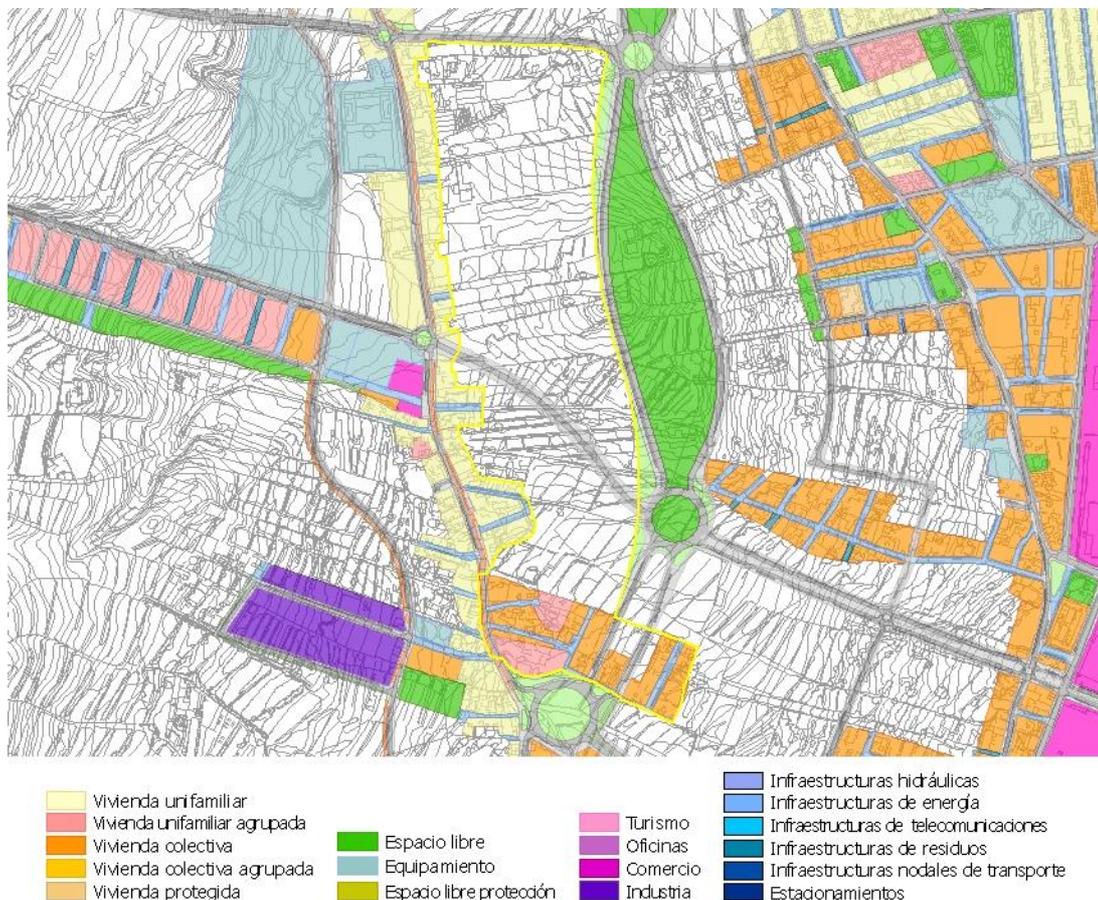


Figura 12.4: Usos pormenorizados principales del AUH



12.4.3. Condiciones de la edificación

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación del conjunto de las piezas que configuran el tejido residencial mantienen las características básicas de la trama existente. Si bien, se flexibilizan las condiciones de las mismas para el conjunto del AUH, a fin de propiciar nuevos o variados modelos de hábitat con el objetivo de renovar el barrio. Estas determinaciones vienen reguladas para la mayoría de las piezas por: altura máxima en plantas, línea de disposición obligatoria, obligando al adosamiento lateral. Con respecto a las condiciones de parcela, para evitar la excesiva subparcelación, se establece un lindero mínimo frontal y una superficie mínima de parcela.

Para las piezas de vivienda unifamiliar agrupada, con un tratamiento diferente por sus peculiares características, se limita la ocupación máxima, la altura máxima en plantas, la distancia mínima a todos los linderos y el número mínimo de unidades de vivienda.

12.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión mediante procedimientos asistemáticos.

- a) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6, consistente en la reurbanización de un pequeño tramo por completar y ampliar, transversal a la calle Santa Teresa. Esta actuación compete a los propietarios de parcelas con frente a las mismas.
- b) Dos ámbitos de gestión asistemática A5 para conectar, con la trama existente, el sistema viario propuesto en parte del sector desarrollado en el AUH colindante.

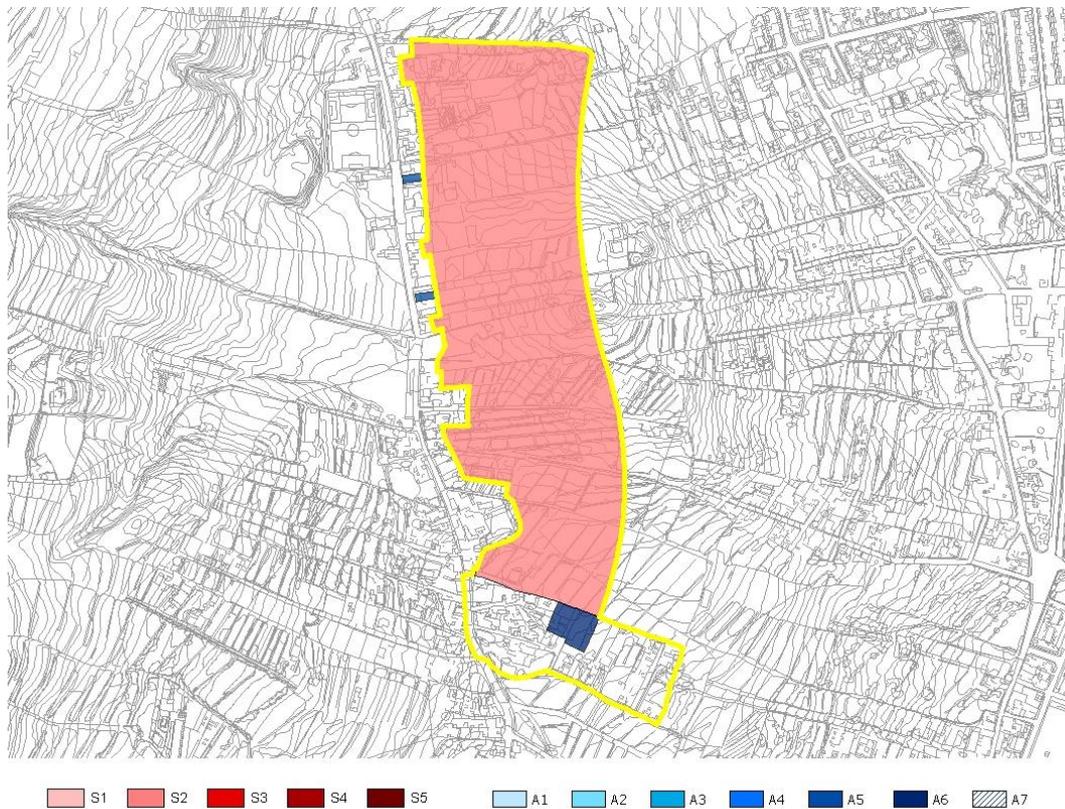


Figura 12.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

12.5. Áreas nuevas

Se delimita en casi la totalidad del AUH el sector 1312_1 Bocatuerta y parte del sector 1309_1 San Bartolomé, que continua en el AUH colindante San Bartolomé, correspondiente a suelo urbanizable sectorizado no ordenado incluido en este área. Ambos desarrollan un uso residencial colectivo, y se llevarán a cabo través del desarrollo de un Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.

La ordenación de las áreas nuevas de esta AUH tiene como objetivos: completar las traseras de las piezas que dan al camino de San Miguel de Geneto conformando manzanas regulares; por otro lado, completar la trama viaria existente, proporcionando continuidad y conexión entre San Miguel y San Bartolomé de Geneto y, por último, dotar a la zona de los equipamientos y espacios libres necesarios



13. AUH-1313: EL HURÓN

13.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea El Hurón, localizada en el núcleo de Geneto, limita:

- a) Al norte, con la avenida que conectará la rotonda en la que confluyen San Miguel de Geneto y la Vía Parque, con la autovía TF-2.
- b) Al oeste, con el camino de San Miguel de Geneto.
- c) Al suroeste, limita con las traseras de la calle San Severino, abarcando también las transversales de ésta hasta las traseras de la calle Nuestra Señora de las Mercedes. Al otro lado del barranco el límite discurre, sin incluirla, junto a una nueva vía de borde que llega hasta la calle Bocatuerta.
- d) Al este, limita con el camino de San Bartolomé de Geneto, la calle Bocatuerta y la calle La Cuestilla.



Figura 13.1: Delimitación del AUH

El Hurón es un AUH de crecimiento reciente, fundamentalmente residencial en la que conviven las nuevas promociones de adosados y vivienda colectiva, con las viviendas unifamiliares aisladas o entre medianeras que ya existían en la zona. En el centro, en una gran manzana alargada, se encuentra el Colegio Echeide II. Y al norte del equipamiento docente se localizan varios edificios de uso industrial, muy deficientemente conectados y relacionados con la trama viaria.



13.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Los problemas principales de esta AUH están ocasionados por la falta de adaptación de la ordenación a los diferentes usos existentes. Entre ellos, se destaca la localización de actividad industrial en la zona, desvinculada de las áreas industriales, sin la adecuada accesibilidad y en difícil convivencia con el uso mayoritario, el residencial. También se encuentra el Colegio Echeyde II que genera problemas de tráfico.

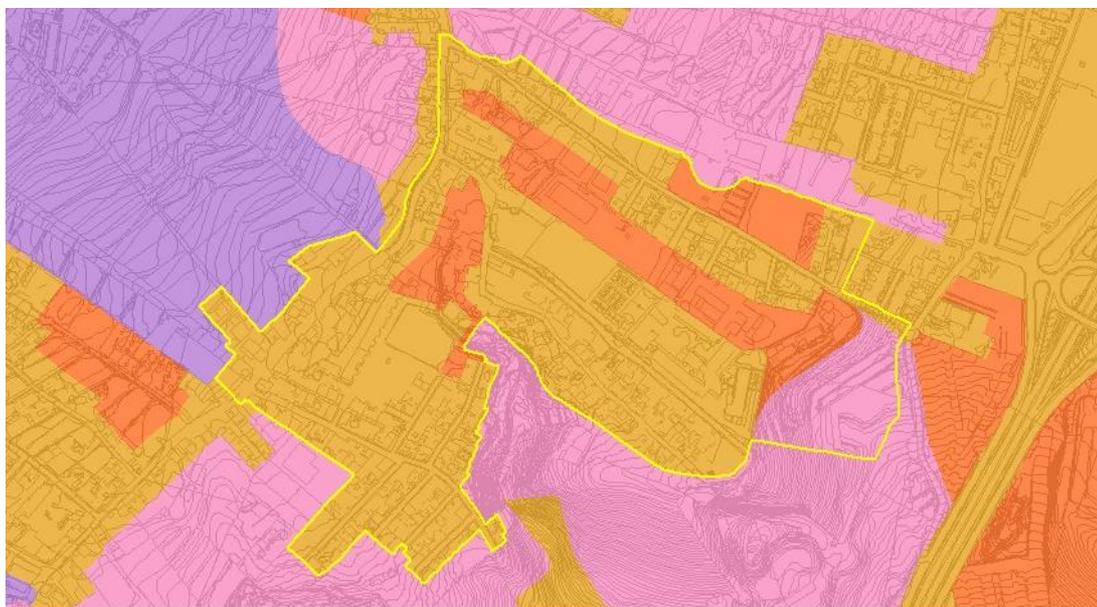
Otro de los problemas es la existencia de bolsas de terreno vacante, en la zona interior del AUH, impidiendo la conexión entre las diferentes zonas y la prolongación de la trama hacia las áreas vecinas, así como la colmatación urbana. Por lo tanto, habrá que completar la trama y la urbanización de las calles e intentar solucionar las conexiones de las numerosas vías sin salida, que existen tanto en el interior del área como en su perímetro. Además, el barranco que cruza el AUH de noroeste a sur agrava esta situación de fractura y, además, la pendiente excesiva de sus márgenes será un factor a tener en cuenta en el trazado de las vías.

En el AUH hay dos ámbitos de gestión transitorios, cuya ordenación es asumida por este PGO. El primero se localiza junto al camino de Bocatuerta y el segundo, es un espacio libre que forma parte de un ámbito discontinuo compartido con el AUH-Parque Comercial.

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

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 mayor parte del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado. Exceptuando las tres bolsas localizadas en la mitad norte de suelo urbano no consolidado, y al este, una pequeña extensión de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

13.3.2. Elementos estructurantes

Los sistemas estructurales viarios que discurren por el AUH, la comunican a distintos niveles y la condicionan en su posición municipal, son los siguientes:

- a) La rotonda que enlaza el camino de San Miguel de Geneto, la Vía Parque y el eje de Bocatuerta, y esta última vía que limita el AUH por el norte y que culmina en la conexión con la TF-2, son clasificados como viario urbano de nivel 1, que comunican el área a nivel municipal e insular.
- b) El camino de San Miguel de Geneto, viario urbano de nivel 1, que funciona como uno de los ejes norte-sur del núcleo de Geneto.
- c) Un viario urbano de nivel 2 de nuevo trazado, Vía de Borde del Barrio del Hurón, que discurre desde el camino de San Miguel de Geneto hasta la calle Bocatuerta.

Hay un elemento estructural de equipamiento comunitario, ubicado en la zona central del área, el Colegio Echeyde II.

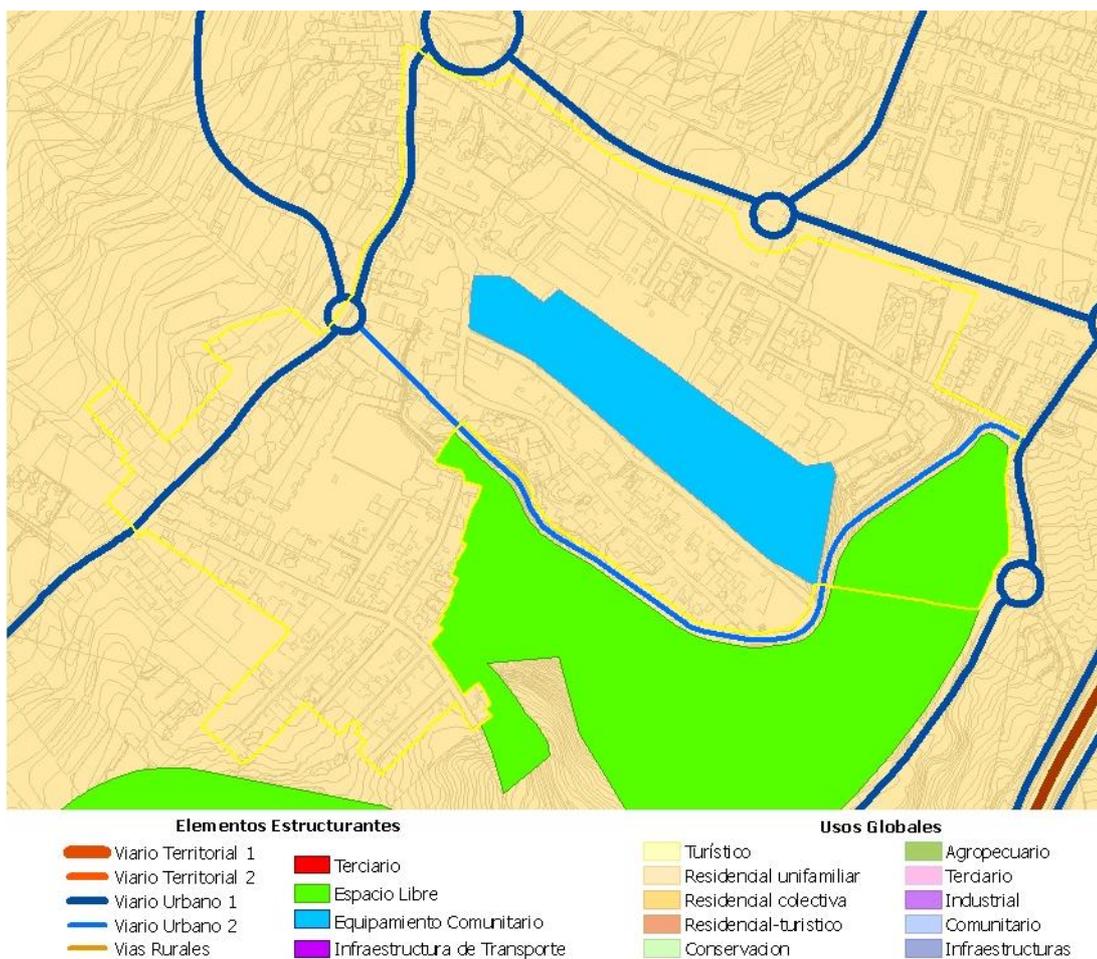


Figura 13.3: Elementos estructurantes

13.4. Ordenación de áreas existentes

13.4.1. Trama urbana

Tal y como se expuso, el AUH está dividida por el barranco, conectándose únicamente a través del camino de San Miguel de Geneto. Al sur del barranco existe una incipiente trama urbana que queda interrumpida de forma abrupta en sus bordes, tanto hacia el suelo urbano no consolidado interior como hacia el exterior del área.

Asimismo se prolongan hacia el norte dos vías existentes, la calle El Hurón y la calle Sagrada Familia para conectar con la Vía de Borde del Barrio del Hurón. Esta vía de borde, que nace en el camino de San Miguel de Geneto y continúa hasta la calle Bocatuerta, articula las zonas norte y sur del área y facilita el acceso al Colegio Echeide II.

En la zona norte, las calles sin salida se prolongan hacia el sur y se recogen en una nueva vía de único sentido paralela a la calle Bocatuerta, que discurre junto a la medianera noroeste del Colegio Echeide II y las traseras de las naves industriales actuales, con la categoría de viario urbano nivel 2. Esta nueva vía en su extremo oeste llega hasta la prolongación de la calle El Hurón.

Entre las intervenciones en los viarios locales principales destaca la prolongación de la calle El Hurón hasta la calle Bocatuerta, paralela al camino de San Miguel de Geneto. La calle Chascona se prolonga para dotarla de salida a la nueva avenida. Una perpendicular a la calle Los Ángeles también se prolonga para salir a la Vía de Borde del Barrio del Hurón.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) El viario urbano de nivel 1, localizado en el AUH, el camino de San Miguel de Geneto, y el viario urbano de nivel 2, la Vía de Borde del Barrio del Hurón, se ordenan mediante la sección S.08, con una calzada de doble sentido y aceras en sus márgenes. En el caso del camino de San Miguel de Geneto se añade aparcamiento en línea en una lateral cuando la sección transversal lo permite.
- b) Para la totalidad del viario local principal se propone una sección S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos con ancho suficiente (en la planta de ordenación se puede ver una propuesta aproximada del resultado).
- c) El viario local secundario, interior de las macromananzas, se ordena mediante secciones 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.

Las afecciones por rectificación de las alineaciones se producen principalmente como consecuencia del ensanchamiento del camino de San Miguel de Geneto para regularizar y aumentar el ancho de su sección, ya que es un viario estructurante que articula las distintas áreas de Geneto. En la calle Chascona las afecciones tienen como objetivo lograr un ancho de calle adecuado. En otras calles se producen afecciones donde la edificación o los muros de cerramiento de las parcelas han avanzado hacia la calle con respecto a los de su entorno. El ajuste a estas alineaciones deberá ser asumido por los proyectos de obra nueva.



13.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de la mayor parte del AUH es el de vivienda colectiva, con presencia de viviendas en régimen de protección pública. También hay dos piezas de vivienda unifamiliar, una independiente y otra colectiva.

Asimismo, se ubican tres piezas de equipamiento al norte, una infraestructura de energía y espacios libres principalmente en torno a la calle El Hurón, junto al eje de Bocatuerta, en las áreas nuevas y el último, de gran extensión, en la zona este formando parte de un ámbito de gestión discontinuo, perteneciente al AUH Parque Comercial.

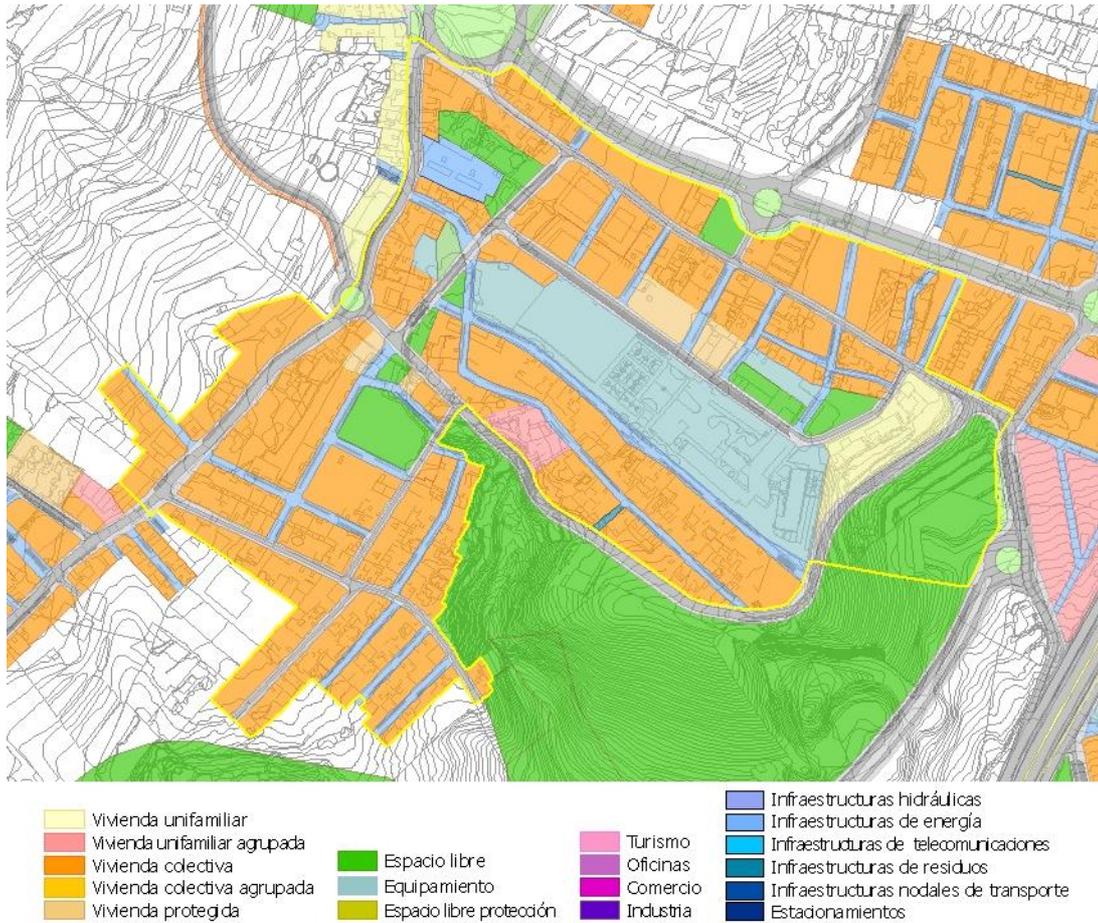


Figura 13.4: Usos pormenorizados principales del AUH

13.4.3. Condiciones de la edificación

Con los parámetros establecidos se procura la posibilidad de continuar con la imagen ya consolidada en la zona de vivienda plurifamiliar entre medianeras.

- a) para las piezas de vivienda colectiva se establece sobre la edificación, el parámetro de altura máxima en plantas, y sobre la parcela, superficie mínima de parcela y círculo mínimo inscribible, dependiendo el valor numérico de la limitación de las condiciones previas de la estructura de la propiedad. Aún así, para las dos piezas localizadas al norte del camino de San Miguel de Geneto se determinan también la separación mínima a lindero posterior, ocupación máxima y se disponen dos recintos MANO en previsión del paso de futuras vías.

- b) En cuanto a la pieza de vivienda unifamiliar agrupada, que por sus dimensiones y la disposición de las viviendas requiere espacios de uso común para acceder a las mismas, se ordenada con el parámetro de altura máxima en plantas, número máximo de unidades de vivienda y parcela vinculante.

La pieza de equipamiento, localizada en la zona central del AUH, se ha ordenado con edificabilidad máxima, sin condiciones de disposición para la edificación dando libertad para que el uso se establezca de la manera más adecuada. También se le ha fijado la parcela como vinculante.

Por otro lado, hay una pieza de espacio libre a la que se le atribuyen los parámetros de altura máxima en plantas, ocupación máxima y separación mínima a lindero frontal para limitar y ordenar aquellas edificaciones que fueran necesarias como uso auxiliar al principal.

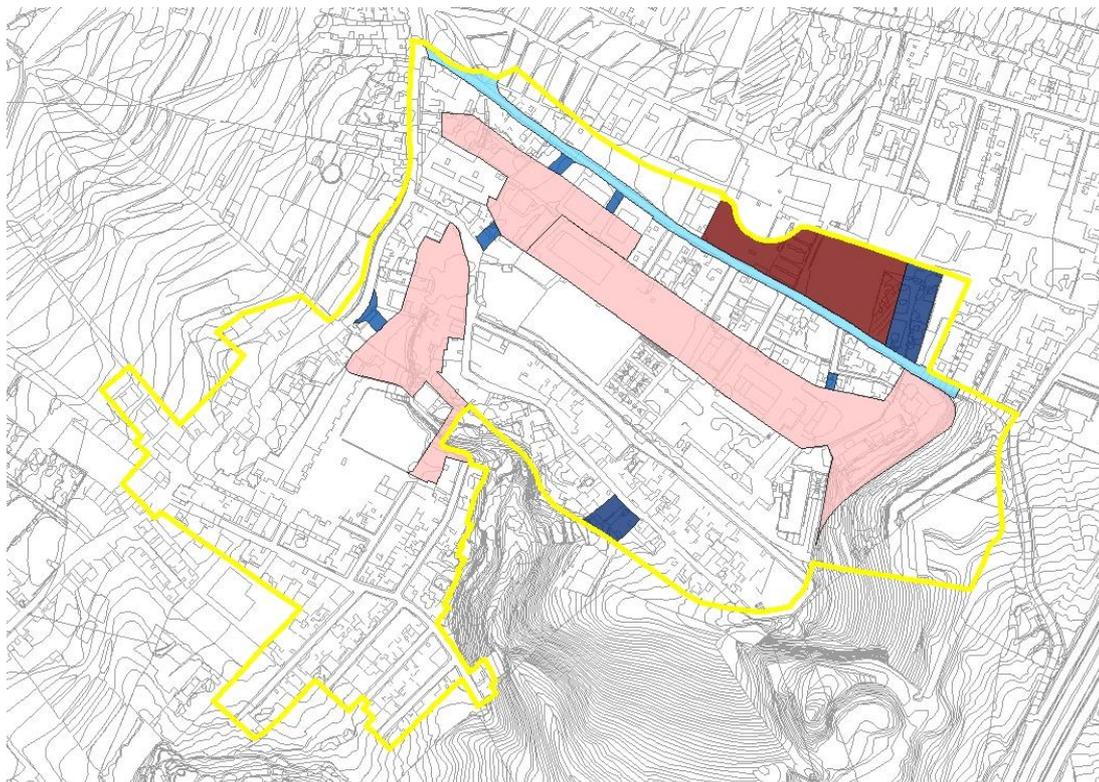
Junto al camino de San Miguel de Geneto se localiza una infraestructura de energía cuya ordenación sobre la edificación se establece únicamente con el parámetro de altura máxima en plantas y, con respecto a la parcela, se fija el círculo mínimo inscribible.

13.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan los ámbitos de gestión asistemática enumerados a continuación:

- a) Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2:
 - a.1. El primero abarca el camino Bocatuerta y se plantea para obtener pequeñas superficies de suelo, aún privado, proporcionando una sección de vía continua, también se propone la urbanización del camino hasta los niveles convenientes.
 - a.2. El segundo ámbito de gestión A2 es necesario para dar conexión viaria a la calle Chascona y, consecuentemente, urbanizarla.
- b) Seis ámbitos de gestión asistemática modalidad A5: que proporcionan la conexión de la trama urbana existente con las tramas propuestas dentro de las áreas nuevas.
- c) Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6: Uno en la calle Chascona y el otro en la calle Transversal Segunda Los Ángeles. Ambos se plantean para completar la urbanización de las vías hasta los niveles legalmente exigibles.

Se delimitan además dos ámbitos de gestión sistemática (S5) transitorios, que fueron definidos y tramitados por el PGO 2004, pero que aún están dentro del proceso urbanizador, es así que se transcribe totalmente su ordenación por este Plan General. El primero se localiza entre el camino Bocatuerta y el nuevo eje de Bocatuerta planteado por la ordenación del sistema viario estructural. Y el segundo forma parte de un ámbito discontinuo ubicado principalmente en el AUH Parque Comercial.



13.5. Áreas nuevas.

En esta AUH se delimitan tres ámbitos de gestión sistemática de modalidad (S2) que comprenden dos franjas de suelo urbano no consolidado que forman una L en la zona centro-norte del área.

La problemática fundamental radica en que la zona ocupada por el uso industrial, en torno a la calle Bocatuerta y algunas perpendiculares, no cuenta con una accesibilidad adecuada; a lo que se suma que el propio uso no es compatible con el uso residencial que es el mayoritario del área.

La ausencia de viario interior impide la ocupación urbana de parte del suelo y la articulación de las diferentes zonas entre sí y con las áreas vecinas. La ordenación se plantea para resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para su viabilidad. Como efecto colateral se mejora sustancialmente el acceso al Colegio Echeide II.

13.5.1. Ámbito de gestión sistemática El Hurón Centro

El ámbito de gestión El Hurón Centro, incluye los suelos ubicados entre el camino de San Miguel de Geneto y la calle Los Ángeles. Se estructura mediante la prolongación de la calle El Hurón y la calle Sagrada Familia hacia el noreste y una perpendicular a éstas que las conecta con el camino de San Miguel de Geneto. Esta perpendicular, viario urbano de nivel 2, es una vía que discurre al borde del barranco y que continúa fuera de este ámbito de gestión, marcando el límite del área prolongándose en un tramo de vía existente que llega hasta la calle Bocatuerta.



También se prolonga la calle El Pajarito hasta la calle El Hurón y se proyecta una perpendicular a la calle Nuestra Señora de la Candelaria para darle salida hacia el oeste, más al sur de lo que estaba previsto, debido a la pendiente excesiva de la ubicación planteada en el borde del barranco. El diseño interior de la trama viaria sigue los criterios utilizados para todo el AUH (que se especifican las secciones utilizadas en el apartado 13.4.1. Trama urbana).

Las piezas de uso residencial, siguiendo los criterios utilizados en la ordenación del suelo urbano consolidado del AUH, se han ordenado con la altura máxima en plantas como condición para la edificación y con la superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible como condiciones para la parcela.

La pieza de equipamiento se ordena con los parámetros de altura máxima en plantas y parcela vinculante, dando libertad al uso público a la vez que se limita la altura para dar continuidad a la imagen de la zona. Y por su parte, sobre las piezas de espacio libre se establecen las determinaciones de altura máxima en plantas, ocupación máxima y separación máxima a lindero frontal (a una de las piezas se le exceptúa de la aplicación de este parámetro por sus escasas dimensiones), con estos parámetros se limitan las condiciones para las edificaciones auxiliares que se pudieran proponer.

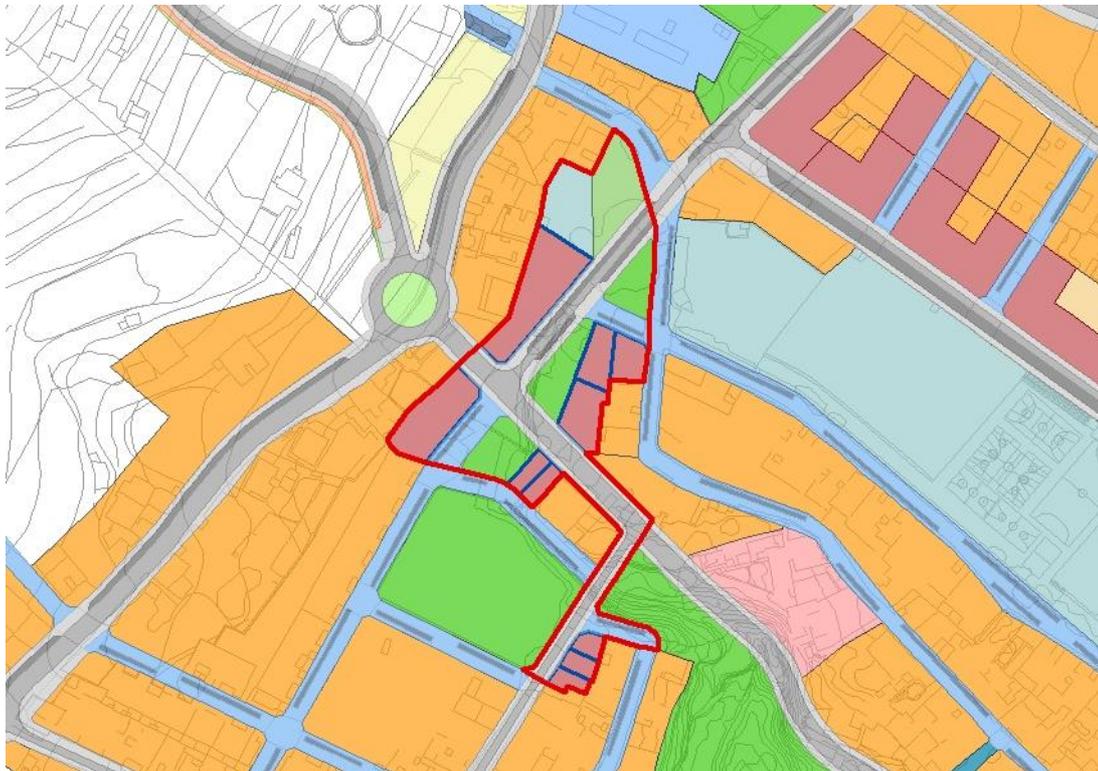


Figura 13.7: *Ámbito de gestión sistemática, El Hurón Centro*

13.5.2. Ámbitos de gestión sistemática El Hurón Norte 1 y 2

Estos dos ámbitos de gestión, numerados de oeste a este, tienen varios objetivos comunes, establecer el uso residencial ya que actualmente parte de estos suelos tienen un uso industrial que no parece compatible con el entorno, y la mejora de las comunicaciones viarias. Es así que se propone el trazado de una nueva vía paralela al camino de Bocatuerta y varias vías perpendiculares a esta. De esta manera, se crea un entramado urbano que soluciona la comunicación interna del AUH, da acceso al suelo aislado dentro de manzanas existentes de dimensiones excesivas.



Para la trama viaria se continúa con la prolongación de la calle El Hurón, planteada en el ámbito El Hurón Centro, desde la calle Los Ángeles hasta el camino de Bocatuerta. También se plantea una perpendicular a ésta, entre el camino de Bocatuerta y la calle El Pajarito, que en su trazado cambia de dirección desembocando en el camino de Bocatuerta. Este viario recoge las calles preexistentes sin salida, conformando finalmente una trama ortogonal. El diseño interior de la trama viaria sigue los criterios utilizados para todo el AUH, que se especifican las secciones utilizadas en el apartado 13.4.1. Trama urbana.

Las piezas lucrativas residenciales se ordenan como sigue:

- a) Las piezas de uso vivienda colectiva, tanto las de régimen libre como las que están bajo régimen de protección pública, se ordenan mediante altura máxima en plantas, adosamiento obligatorio y fondo máximo edificable, procurando completar las manzanas en concordancia con la realidad edificada. Respecto a parcela se han limitado la superficie mínima y el lindero mínimo frontal, evitando excesiva subparcelación.
- b) La pieza de vivienda unifamiliar aislada tiene asignado altura máxima en plantas, separación mínima a linderos y porcentaje máximo de ocupación, reflejando lo existente. Y como parámetro para la parcelación, se atribuye un lindero mínimo frontal.

Respecto a las piezas de uso público, espacios libres y equipamientos, se establecen las determinaciones correspondientes a los criterios básicos establecidos por este PGO. Siendo así, se le ha asignado al equipamiento una edificabilidad máxima y parcela vinculante, y a los espacios libres una altura máxima en plantas, una distancia mínima a lindero frontal y un porcentaje de ocupación máxima.

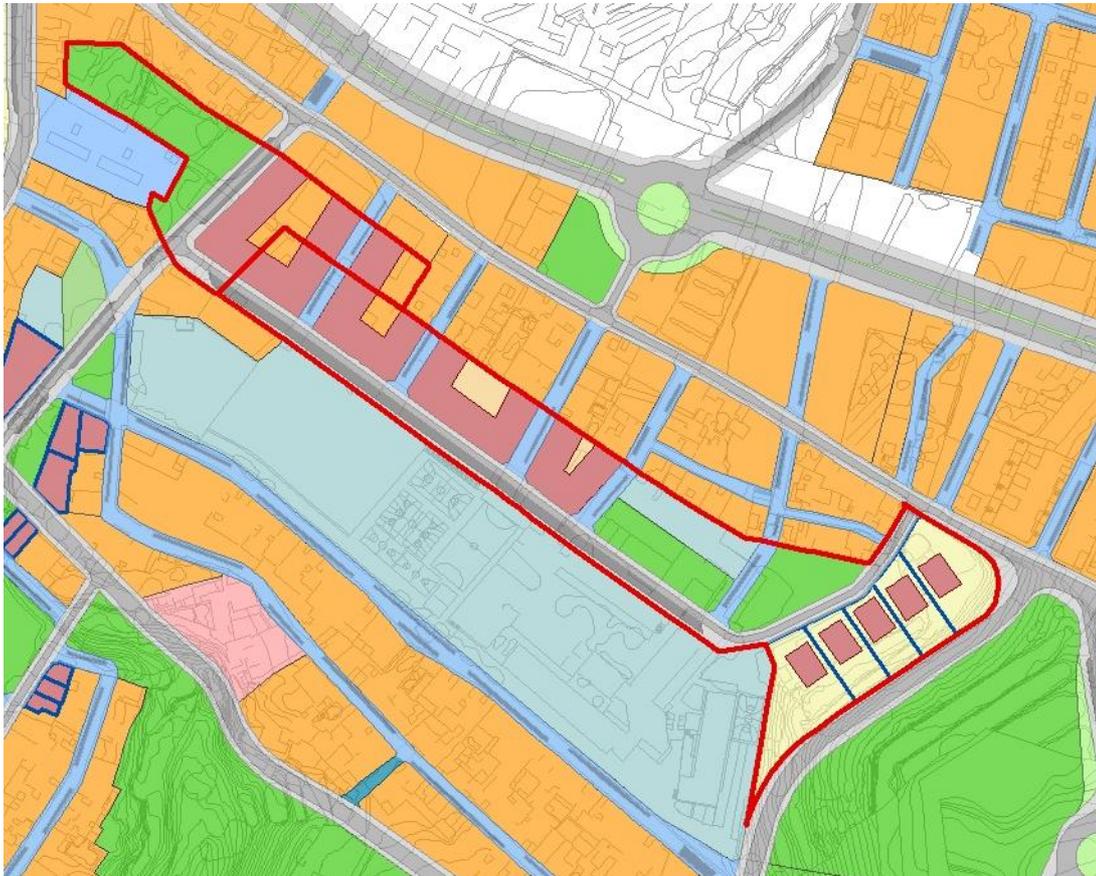


Figura 13.8: Ámbito de gestión sistemática, El Hurón 1 y 2

14. AUH-1314: LA PICONERA

14.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se localiza en el núcleo de Geneto, y se delimita:

- Al norte, con parte del AUH-1313 El Hurón y con la bolsa de suelo urbanizable no sectorizado diferido, localizado entre los núcleos de Los Baldíos y Geneto.
- Al sur y al oeste, limita también con suelo urbanizable no sectorizado diferido.
- Al este, limita con el AUH 1315-La Vistilla.



Figura 14.1: Delimitación del AUH

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

14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH se mezcla la antigua vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras, en muchos casos de autoconstrucción, con edificaciones de uso industrial-almacenaje. Uno de los problemas del área es la actividad industrial de extracción de áridos al suroeste, en la calle de la Piconera. Este uso se encuentra desvinculado de las áreas industriales, sin la adecuada accesibilidad y en difícil convivencia con el uso mayoritario, el residencial.



Otro problema, es el terreno sin uso, que impide el desarrollo de una trama urbana continua, que se prolongue en las áreas vecinas, así como la colmatación de la zona. Es necesario completar las calles que no están urbanizadas y aumentar las conexiones, tanto en el entramado interior como en el camino de San Miguel de Geneto. Se desarrollan varios ámbitos de gestión, con la intención de colmatar el área y mejorar la conectividad.

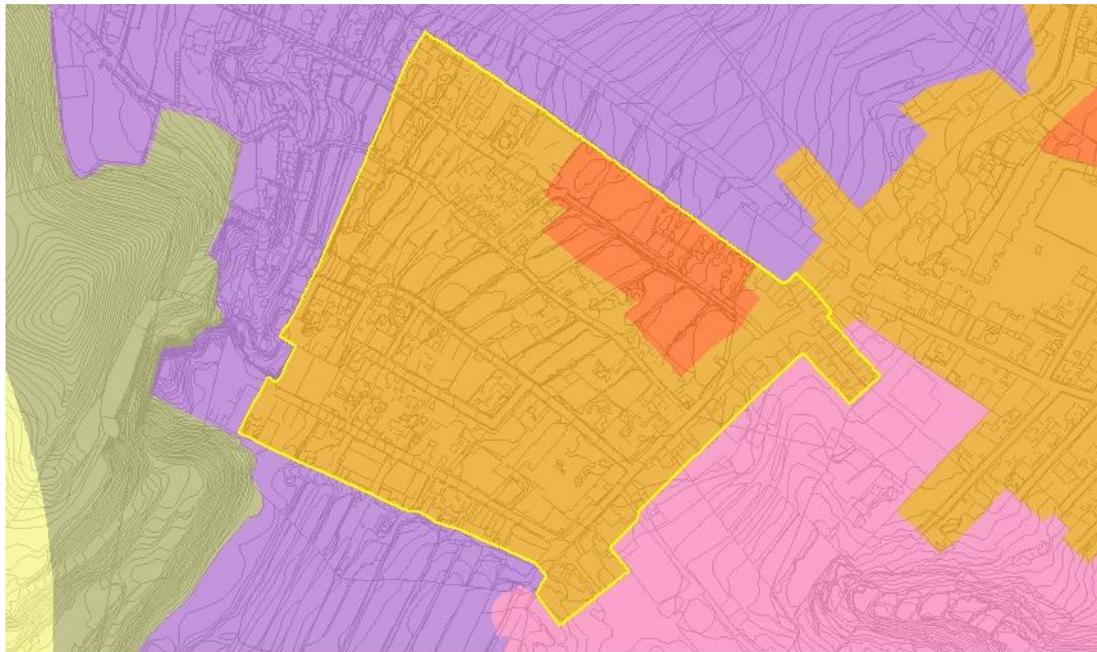
La trama viaria que compone el AUH se estructura a partir del camino de San Miguel de Geneto, eje de comunicación con el resto del municipio, y viarios locales de escasa sección y con carencias en su urbanización perpendiculares a dicho camino, salvo el camino de la Sertería, la calle de la Codorniz y el nuevo viario paralelo al camino de San Miguel de Geneto situado al oeste del AUH uniendo los dos viarios anteriores.

Los criterios específicos de ordenación para las piezas serán la utilización de los parámetros más oportunos según las características del entorno. Específicamente, para las piezas de equipamiento se aplicará el mínimo número de parámetros posible para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo. Y por último, se localizarán ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.

14.3. Ordenación estructural

14.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del AUH se categoriza como urbano consolidado, salvo una bolsa de suelo vacante situada al noroeste del AUH con categoría 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 14.2: Categorización de suelo

14.3.2. Elementos estructurantes

Del sistema viario estructural municipal, el AUH sólo se ve influida por el camino de San Miguel de Geneto, viario urbano de nivel 1, única fuente de enlace para el área con el resto del núcleo, del municipio y de la isla.

En esta AUH no se localiza ningún elemento estructurante no viario.

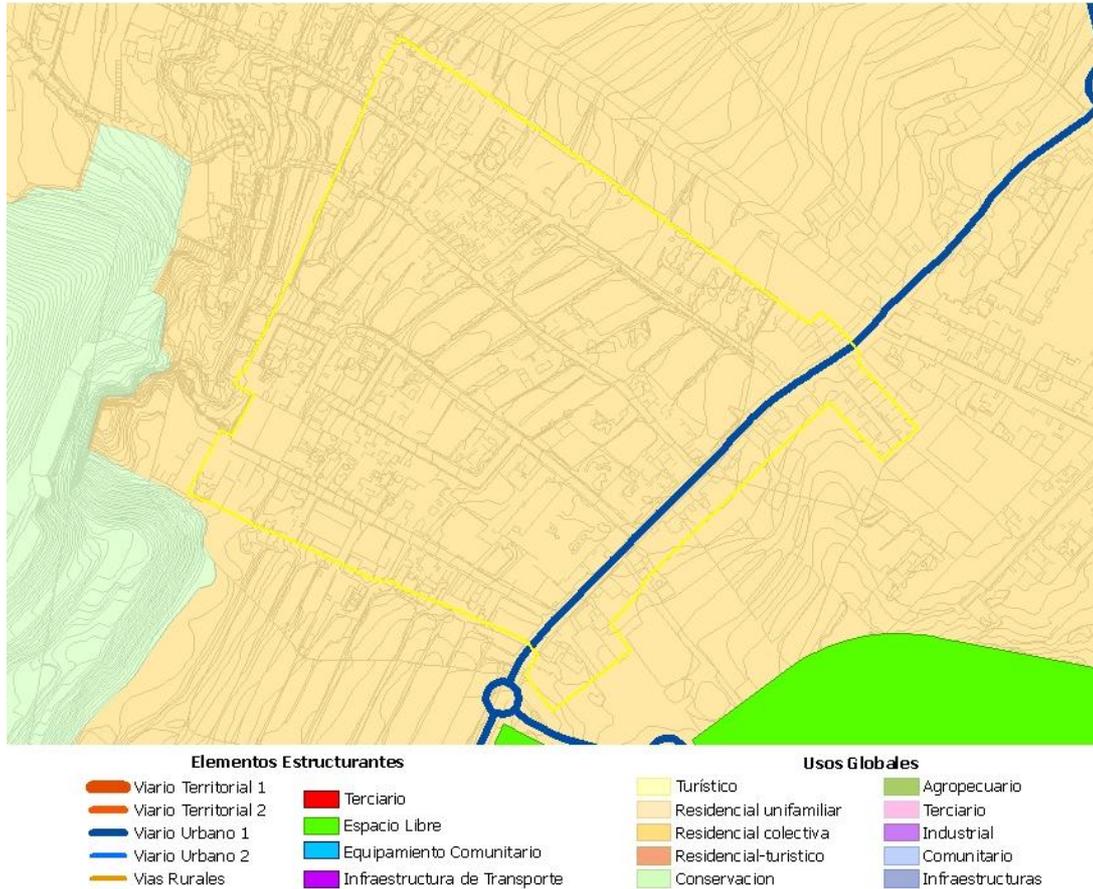


Figura 14.3: Elementos estructurantes

14.4. Ordenación de áreas existentes

14.4.1. Trama urbana

El área es atravesada por el camino de San Miguel de Geneto. En la zona norte del AUH, el camino de la Serrería se ve interrumpido por suelos vacantes. Para la ordenación de esta área nueva se plantea un viario transversal que conecta el camino de la Serrería con la calle San Severino, y a su vez, paralelo al mencionado camino de la Serrería se traza un nuevo tramo viario que conecta con el camino de San Miguel de Geneto.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Para el camino de San Miguel de Geneto se propone una sección S.08 con calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
- b) El viario local principal se ordena con una sección tipo S.12 con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente.



- c) El viario local secundario de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. El diseño garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso y las altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las rectificaciones de alineaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección viaria. Principalmente se producen por el ensanchamiento del camino de San Miguel de Geneto para regularizar y aumentar el ancho de su sección. En otras calles se produce este tipo de afecciones donde la edificación o los muros de cerramiento de las parcelas han avanzado hacia la calle con respecto a los de su entorno.

14.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de la mayor parte del área es el de vivienda colectiva, al que se suma la pequeña presencia de una pieza de vivienda unifamiliar agrupada. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

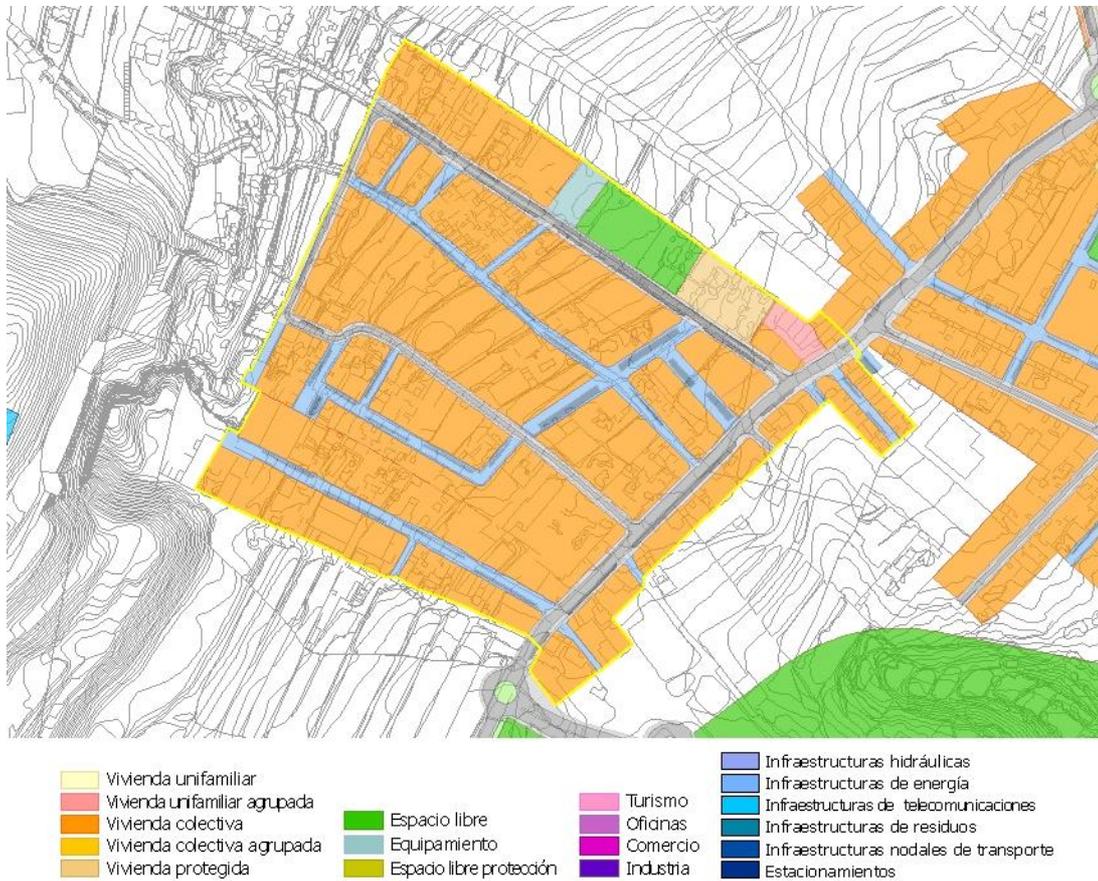


Figura 14.4: Usos pormenorizados principales del AUH

14.4.3. Condiciones de la edificación

Las piezas de vivienda colectiva independiente se ordenan mediante ocupación máxima y altura máxima en plantas, en concordancia con el entorno y la realidad edificada. Se establece una excepción para dos piezas, para las que se determina la obligación de adosamiento lateral y así se colmatan con una imagen continua. Para la parcelación se limita el lindero mínimo frontal para evitar la excesiva subparcelación.



En la pieza de residencial unifamiliar agrupada en reconocimiento de un grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria, cuyo acceso depende de un viario de uso comunitario, se establece la parcelación vinculante, delimitando los suelos que son incluidos en esta unidad residencial. Se fija también el número máximo de viviendas por pieza, con el fin de regular futuras subdivisiones. Y los parámetros a la edificación determinados, como en el resto del AUH, son la ocupación máxima y la altura máxima en plantas.

14.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- Se delimita tres ámbitos de gestiones asistemáticas de modalidad A2, para obtener los terrenos necesarios y completar la urbanización de la trama viaria, proporcionando una mayor conexión y mejorando la conectividad entre viarios.
- Tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, para la obtención de los suelos necesarios para garantizar la conexión y continuidad del entramado viario existente con el propuesto en la ordenación del área nueva.
- Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, ubicados en las calles El Canario y La Codorniz, consistentes en la mejora de la urbanización hasta llegar a los niveles adecuados.

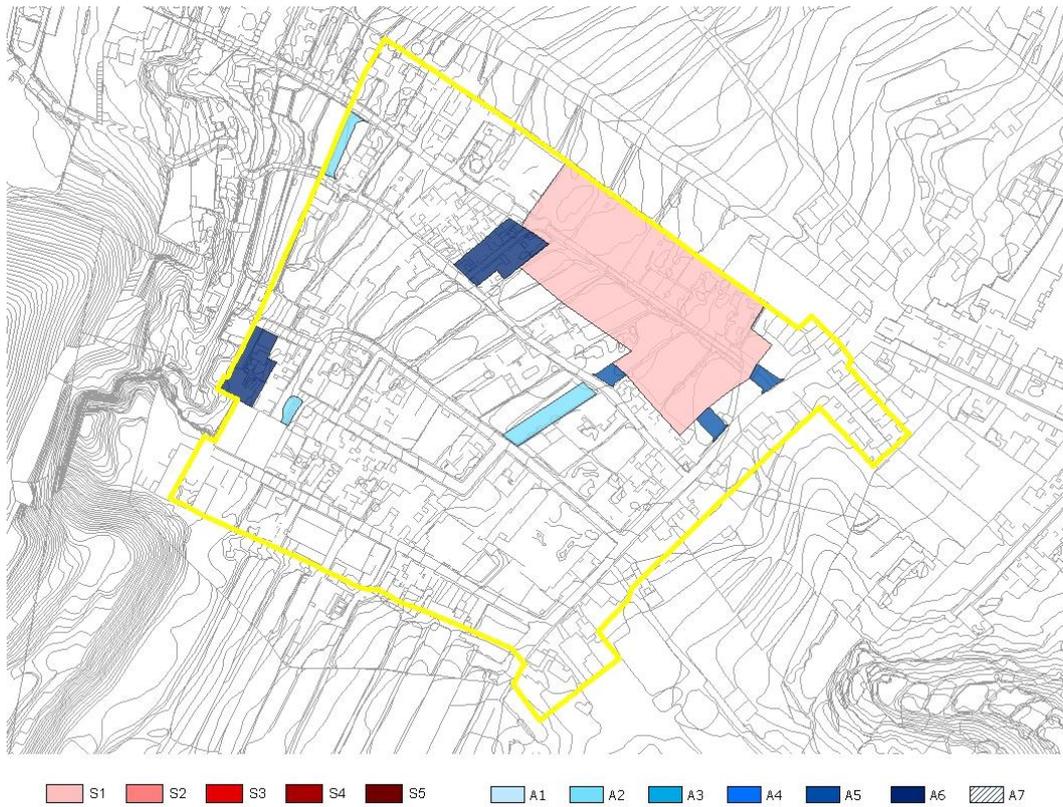


Figura 14.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



14.5. Áreas nuevas

14.5.1. Ámbito de gestión sistemática La Piconera Este

Para completar los terrenos vacantes entre el suelo ocupado y el suelo urbanizable no sectorizado, con edificaciones de vivienda colectiva, espacios libres y equipamientos, y garantizar la permeabilidad para la zona conectando los viarios existentes y planteados, haciendo posibles las condiciones para ocupar las parcelas vacantes. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad.

El ámbito de gestión se estructura mediante el desarrollo y mejora del camino de la Serrería dotándolo de una mayor sección transversal y adecuándolo para que las parcelas existentes adquieran condición de solar. Se plantea un viario transversal que conecta el camino de la Serrería con la calle San Severino y éste, a su vez, con otro viario que nace perpendicularmente desde el camino de San Miguel de Geneto.

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

- Para las piezas de uso vivienda colectiva, una de ellas bajo el régimen de protección pública, se han fijado la ocupación máxima y la altura máxima en plantas. Con respecto a las condiciones de parcelación se determina un lindero mínimo frontal.
- Para las dos piezas de espacio libre, con intención de posibilitar edificaciones auxiliares al uso principal, se han determinado los parámetros de altura máxima en plantas, ocupación máxima y separación mínima a lindero frontal.
- Para la pieza de equipamiento se ha propuesto una edificabilidad máxima y con parcela vinculante, dando libertad para posibilitar el mejor uso posible.



Figura 14.6: *Ámbito de gestión sistemática, La Piconera Este*



15. AUH-1315: LA VISTILLA

15.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, localizada en el núcleo de Geneto, está limitada al norte por las AUH El Hurón, San Bartolomé 2 y La Piconera, al oeste por el camino de San Miguel de Geneto, al sur por el barranco de Los Andenes y el AUH El Gramal, y al este por la Autovía TF-2.



Figura 15.1: Delimitación del AUH

En relación a la extensión del AUH, hay una pequeña presencia de suelo urbano consolidado de uso casi exclusivo residencial colectivo, cuya tipología es edificación cerrada con seis plantas de altura. También se ubican cuatro piezas de espacio libre y tres piezas de uso equipamiento que aún no han sido construidas en su totalidad. El suelo sin ocupar por la edificación está sin uso y su característica principal es una topografía muy heterogénea.

El viario del AUH está compuesto por una trama ortogonal de vías secundarias, exceptuando un viario principal que cruza del noreste al sur el suelo urbano consolidado. Esta trama está aislada, ya que las conexiones con el exterior del AUH se establecen únicamente por el camino del Hurón y la calle Artillería, e incompleta, marcando la continuación hacia el suelo vacante mediante viarios con terminación en fondo de saco.

15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH La Vistilla la problemática urbanística principal es el remate urbano de la ordenación y del sistema viario, coherente en sí mismo y continuo con las áreas colindantes. A nivel interno se observa una complicada topografía muy determinante para la urbanización y la edificación.

Los criterios específicos de ordenación serán, en primer lugar, la utilización de los parámetros más adecuados para el carácter de la zona, buscando la armonía y el aprovechamiento racional del suelo. Y por su parte, los equipamientos y espacios libres se ordenarán con los mínimos parámetros posibles para que, con un fin de interés general, el suelo se optimice al máximo.

Para completar la urbanización del viario urbano y colmatar el crecimiento urbano se delimitarán ámbitos de gestión sistemáticos S2 que se ordenarán, siendo tan determinante la variada topografía del terreno, buscando la coherencia con el entorno edificado y fomentando la amplitud de los espacios públicos. Toda ordenación planteada se complementará con la localización de Sistemas Generales, tanto viarios como no viarios.

15.3. Ordenación estructural

15.3.1. Categorización de suelo

El suelo del AUH se categoriza en parte como suelo urbano consolidado, y la parte restante como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. El primero se trata de la bolsa de suelo edificado situado en la zona central del AUH y una pequeña superficie colindante con el AUH-El Gramal. El segundo se localiza en los suelos que circundan el suelo urbano, ocupando casi la totalidad del AUH.

En la franja sur discurre el barranco de Los Andenes, cuya categorización corresponde a suelo rústico de protección hidrológica, y la bolsa de suelo ubicada al oeste lindando con el barranco, se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras.

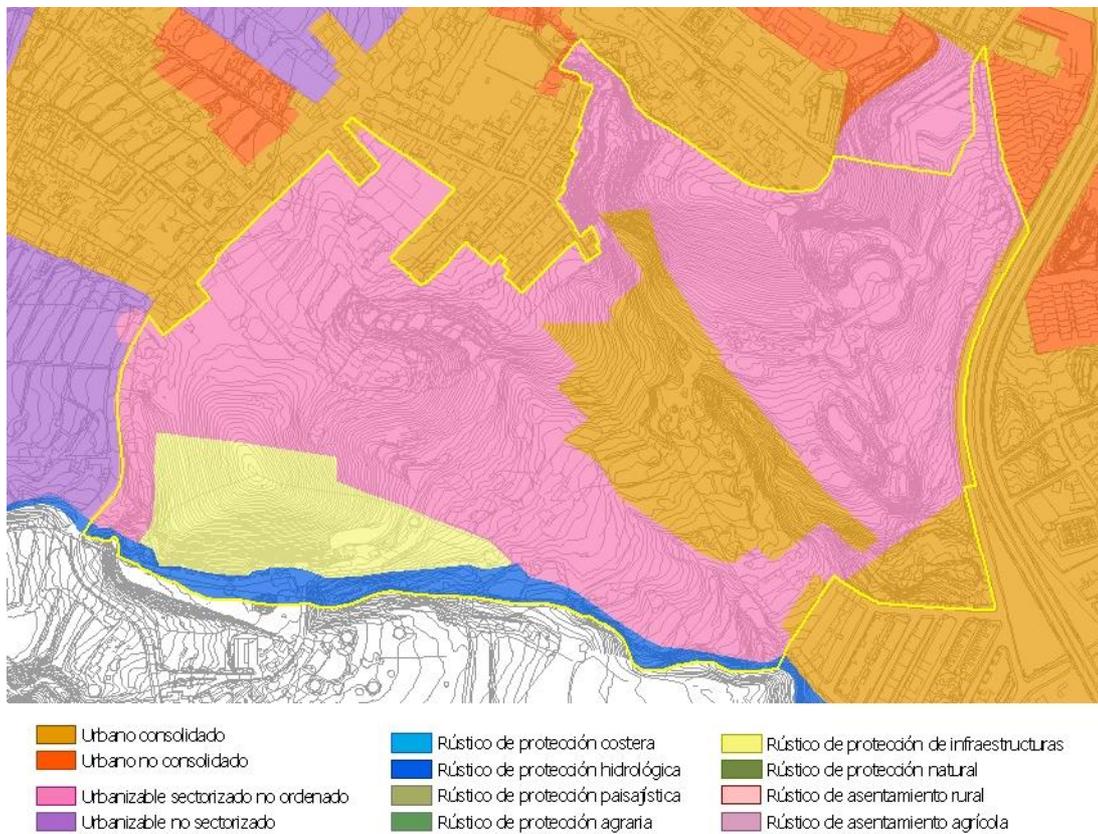


Figura 15.2: Categorización de suelo



15.3.2. Elementos estructurantes

Los viarios estructurantes de esta AUH son los siguientes:

- Al sureste la autovía TF-2, territorial de nivel 1, que permite una buena conexión del área con todo el sistema insular de carreteras. A su vez, paralela a esta, discurre la vía de servicio de la TF-2 desembocando en una vía transversal urbana de nivel 1, prolongación de la avenida El Paso, que constituye uno de los ejes noreste-suroeste que cruza el núcleo de Geneto y comunica las áreas entre sí.
- Al noroeste el camino de San Miguel de Geneto, viario urbano de nivel 1.
- Al suroeste un viario urbano de nivel 1 que comunica las dos vías anteriores: la prolongación de la avenida El Paso y el camino de San Miguel de Geneto, con un trazado de este a oeste coincidente, en algunos tramos, al camino de la Tórtola.
- Al norte, la vía de borde del Barrio del Hurón, viario urbano de nivel 2, cuyo trazado bordea la edificación existente culminando en el camino Bocatuerta.
- Y atravesando el AUH desde el noreste al sur, se propone la prolongación del camino de San Bartolomé de Geneto hasta la prolongación de la avenida El Paso, como viario urbano de nivel 1, completando así el eje norte-sur que este camino constituye como conexión interior del núcleo.

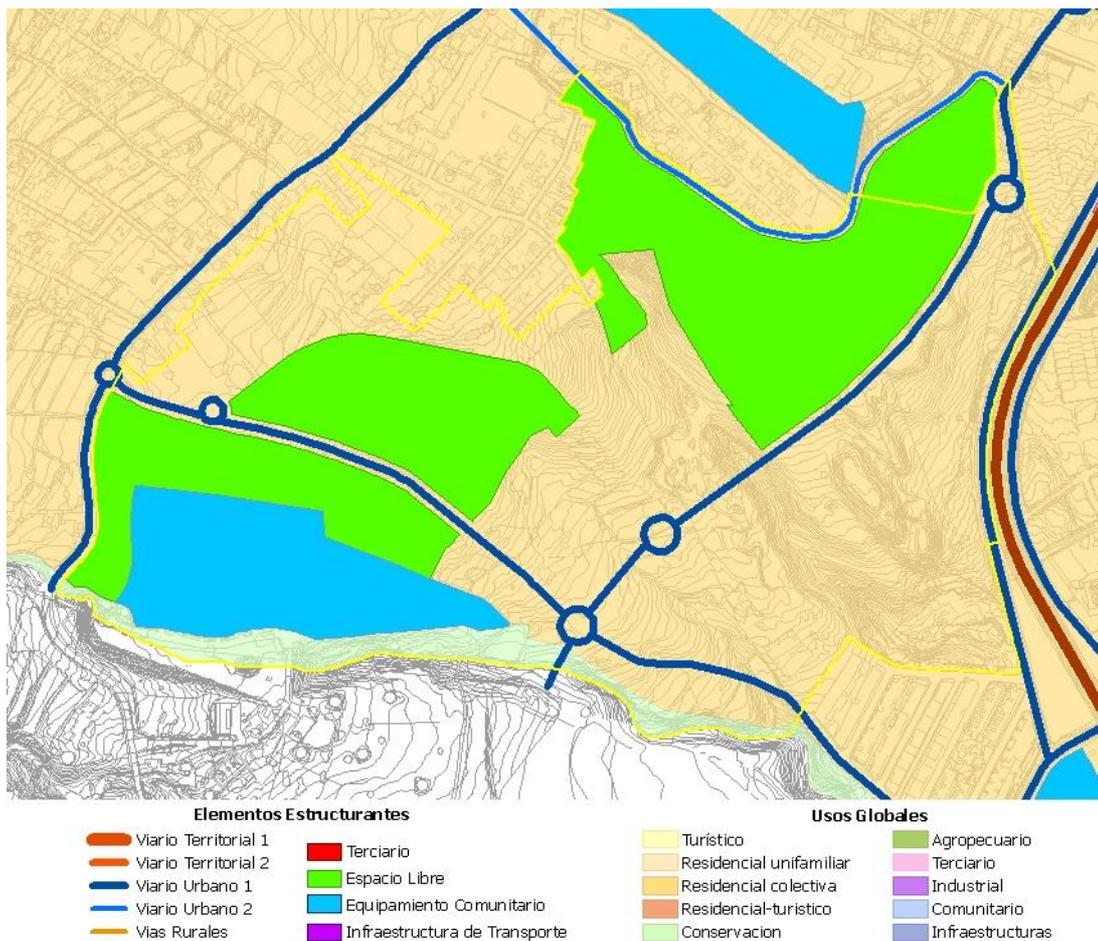


Figura 15.3: Elementos estructurantes

En esta AUH se localizan tres sistemas generales no viarios: el Parque Periurbano Montaña El Cuervo (localizado al noreste, se extiende hasta el AUH El Hurón), el Parque Periurbano de Montaña El Brujito (ubicado en la zona central del AUH se encuentra atravesado por la vía de prolongación de la avenida El Paso) y una bolsa de suelo perteneciente a la Base Militar Los Rodeos (se encuentra junto a Montaña El Brujito, al suroeste del área).

15.4. Ordenación de áreas existentes

15.4.1. Trama urbana

La ordenación interior se conforma por los viarios de tipo local principal, destacando el camino del Hurón como eje central, que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH a partir de los viarios urbanos de nivel 1, canalizándolos hasta el viario local secundario. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”. Dentro de las “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 evitando las altas velocidades, que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario y liberando de tráficos de pasos las calles locales.

La superficie de suelo urbano consolidado del AUH está conformada mediante una trama ortogonal de vías con sección de 12 m, salvo un viario estructurante procedente de San Bartolomé de Geneto que cruza desde el noreste al sur. Esta trama aislada, únicamente conectada a los suelos ya ocupados por el camino del Hurón y la calle Artillería, se completa con el trazado de las áreas nuevas, donde se establece un entramado muy condicionado por la topografía del terreno.

El viario estructurante, partiendo de las vías con este carácter que bordean La Vistilla y que no están incluidas en el área: el camino de San Miguel de Geneto y la TF-2, se completa mediante una vía con sección de 20 m que conecta los viarios anteriores y con otra vía de sección similar de prolongación del camino de San Bartolomé de Geneto hasta su unión con la vía anteriormente mencionada. Se describe un viario local principal, prolongación del camino del Hurón, que atraviesa el suelo urbano consolidado y funciona como vía de conexión interna del área y de comunicación con las áreas colindantes AUH El Hurón y AUH El Gramal. Este viario local principal forma una red de dicha categoría, formada por una vía que bordea el área nueva localizada al norte y otra, perpendicular a esta última, que muere en el camino de San Miguel de Geneto. Aisladamente, se encuentra una vía local principal al sur bordeando el ámbito de gestión localizado en la zona, proporcionándole los servicios y la comunicación necesarios para los usos planteados.

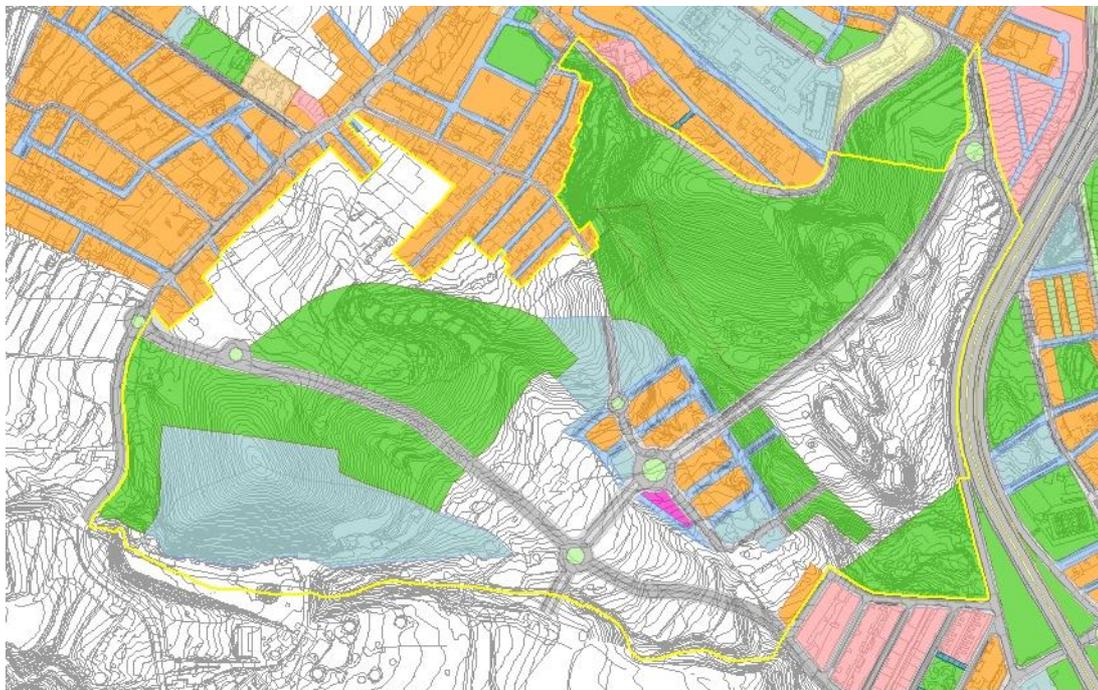
La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1 se ordenan con sección S.06, con mediana central y calzadas en sus lados de uno y dos carriles. Para la prolongación del camino de San Bartolomé la mediana central será transitable y con aparcamiento en línea.
- b) Los viarios locales de nivel 1 se ordenaran con secciones tipo S.10, S.11 y S.12:
 - b1. En la nueva vía al noroeste que conecta la calle del Hurón con el camino de la Tórtola se plantea una sección S.10, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea adosada al espacio libre y aceras en sus laterales.
 - b2. La prolongación de la vía al noroeste que nace del camino de San Miguel hacia el este se ordena con una sección tipo S.12, con calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus márgenes.

- b.3. La nueva vía al sureste, paralela a la prolongación del camino de San Bartolomé, al sur, se ordena con una sección S.10, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en el lado edificado y aceras en sus bordes.
- b.4. La nueva vía al sureste prolongación de la calle del Hurón, con sección S.11, con calzada de doble sentido, aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
- c) El viario local interior de las macromanzanas 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.

15.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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



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 15.4: Usos pormenorizados principales del AUH

15.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial colectivo se han determinado los siguientes parámetros: altura máxima en plantas y edificabilidad máxima; en algunas de ellas, se han fijado también líneas de disposición obligatoria. La pieza colindante al AUH El Gramal se ha ordenado con otros criterios, se han determinado separaciones mínimas a linderos y altura máxima en plantas. En lo concerniente a las condiciones de parcelación, para todas las piezas de uso residencial se ha limitado la superficie mínima de parcela.



La pieza dedicada a uso comercial tiene atribuidos las determinaciones de altura máxima en plantas, línea de disposición obligatoria y se ve afectada por la delimitación de una mínima área no ocupable. Respecto a la parcela, se limita la superficie mínima de parcela.

En las piezas de equipamientos, sólo se ha fijado la edificabilidad máxima y la parcela vinculante, para que los servicios que este uso presta tengan la posibilidad de un desarrollo adecuado en su consolidación material. Exceptuando la pieza destinada a equipamiento de defensa a la que solo se le ha determinado la parcela como vinculante. Los espacios libres se ordenan con los criterios generales de este plan, estableciéndose para ello los parámetros de separación mínima a lindero frontal, altura máxima en plantas y ocupación máxima.

15.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones asistemáticas:

- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, expropiación, localizado al sur del AUH con el objetivo de urbanizar debidamente su superficie, sin obtención de suelo debido a su titularidad pública.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A5 al norte del área para dar la conexión necesaria a la trama viaria propuesta con la preexistente.

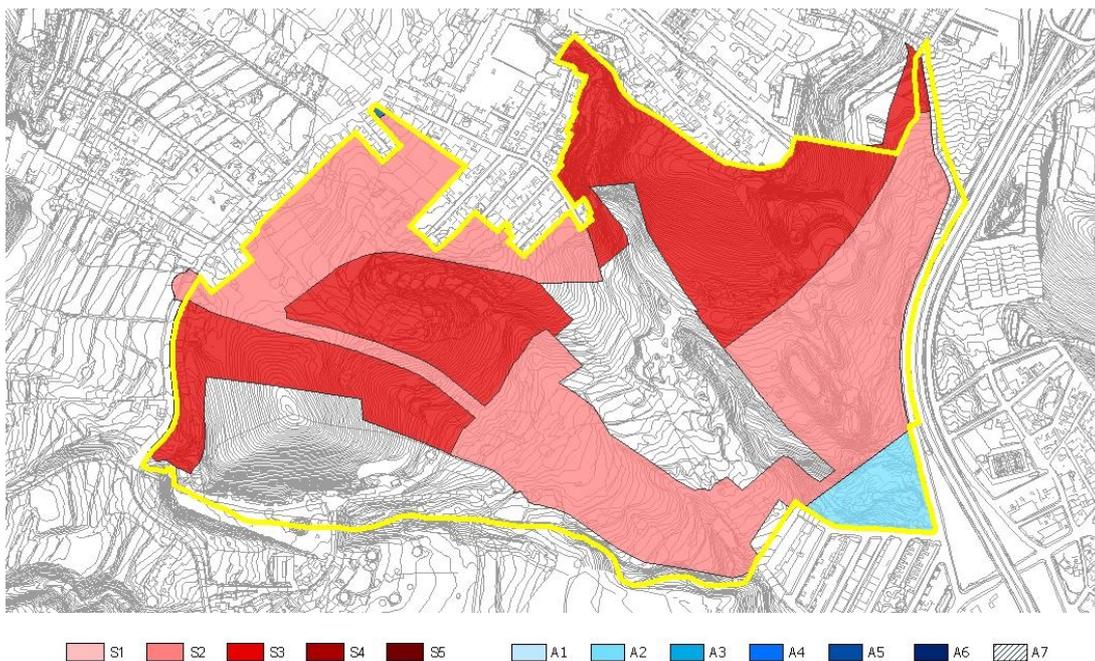


Figura 15.5: Ámbitos de gestión urbanística

15.5. Áreas nuevas

Se delimita el sector 1315_1 La Vistilla, correspondiente a parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial colectivo, y se llevará a cabo a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.

Se delimitan tres ámbitos de gestión sistemática de modalidad (S3), incluidos en el conjunto de los sistemas generales municipales. Su delimitación tiene la finalidad de la obtención y ejecución de tres nuevos espacios libres públicos.

16. AUH-1316: EL GRAMAL

16.1. Delimitación y descripción general

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

- Al norte y al oeste, el AUH-La Vistilla.
- Al este, la Autopista TF-2, que define el borde con el núcleo de Taco.
- Y al sur, el barranco de Los Andenes, que marca el límite con el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.



Figura 16.1: Delimitación del AUH

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

16.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Desde el punto de vista urbanístico, la principal problemática de esta AUH radica en su situación periférica respecto de la estructura urbana ya que se localiza en la zona fronteriza entre ambos términos municipales. Debe resaltarse muy especialmente su inserción en el futuro crecimiento del sur de Geneto lo que hace más relevante la necesidad de solucionar la insuficiencia de la conectividad tanto hacia el barrio de Tíncer, en Santa Cruz, como hacia Taco, al otro lado de la TF-2.

Las dos calles que delimitan los bordes norte y sur de la urbanización, así como la calle A, que discurre en sentido norte-sur entre ésta y la parcela del Hospital de Dolores, son secciones de dimensión insuficiente para cumplir sus funciones de viarios de importancia a nivel estructural. En consecuencia, es objetivo básico para la ordenación del AUH ampliar las dimensiones y mejorar las condiciones de servicio de estos viarios para propiciar que alcancen los niveles de funcionalidad requeridos.

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

16.3. Ordenación estructural

16.3.1. Categorización de suelo

La totalidad de suelo del AUH se categoriza, de acuerdo con los criterios generales de este PGO, como suelo urbano consolidado, a excepción del cauce del barranco de Los Andenes, que se categoriza como suelo rustico de protección hidrológica.

16.3.2. Elementos estructurantes

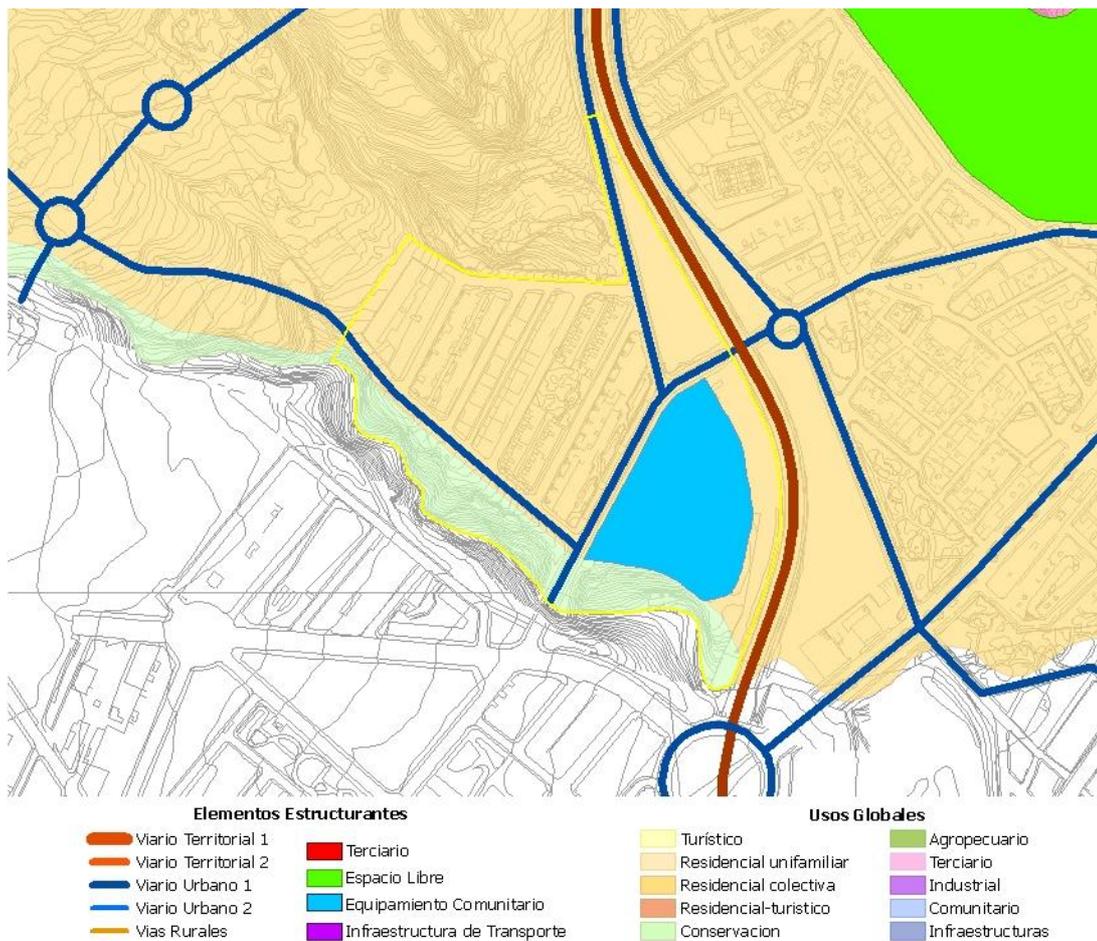


Figura 16.2: Elementos estructurantes

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

- a) La Autovía TF-2, viario territorial de nivel 1 que bordea el AUH por el este y la comunica a nivel municipal e insular.
- b) La calle A de la Urbanización El Gramal, viario urbano de nivel 1, que viene del barrio de San Matías en Taco y tiene continuidad hacia Tíncer en el término municipal de Santa Cruz (calle Volcán Chaorra) relaciona el AUH con las áreas adyacentes.
- c) La calle Barranco Las Pedreras que hacia el noroeste enlazará con los nuevos desarrollos residenciales del sur de Geneto y hacia el sureste debe prolongarse hasta la plaza de Nuestra Señora de las Nieves, es un viario urbano de nivel 1 que proporciona conexión al AUH con el resto del núcleo de Geneto.

En esta AUH se ubica un equipamiento estructurante sanitario: Hospital de los Dolores, cuya calificación pública se mantiene en el PGO.

16.4. Ordenación de áreas existentes

16.4.1. Trama urbana

La trama urbana del AUH conformada por viarios urbanos y viarios locales, se ordena con los siguientes criterios y secciones tipo:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1 se ordenan mediante secciones:
 - a.1. La Vía de Servicio de la TF-2, viario urbano de nivel 1, se ordena mediante una sección S.08 con una calzada unidireccional de dos carriles, acera en contacto con espacio libre y arcén en contacto con el espacio libre de borde de la TF-2.
 - a.2. La calle Barranco Las Pedreras necesita una ampliación y rediseño de su sección con la finalidad de que alcance las condiciones de servicios adecuadas a su funcionalidad en la estructura urbana general, es así que se ordena con una sección tipo S.06, con una mediana central ajardinada y dos calzadas laterales con dos carriles por sentido y aceras en sus extremos.
 - a.3. Para la calle A requiere un nuevo diseño interior de su sección transversal (supresión de aparcamiento) con el fin de mejorar sus condiciones de servicio para que sean acordes a su categoría en la estructura urbana, por lo que se propone la sección S.07 con dos carriles y aparcamiento donde las dimensiones lo permitan.
- b) El AUH se cierra al norte mediante un viario local principal que se propone ordenar mediante la sección S.10, de dos carriles y aparcamiento en línea.
- c) El viario local secundario, cuya anchura permite disponer de aceras en ambos márgenes, aparcamientos en línea y vegetación. Cualquier actuación de reurbanización del viario local deberá garantizar la consecución de una velocidad inferior a 30 km/h, para lo que se toma como criterio la adopción de medidas de calmado de tráfico especialmente en las entradas y salidas de este tipo de calles, es así que se proponen para ordenación interior las secciones S.13 y S.14. La sección S.13 para el viario que limita el AUH con La Vistilla, se propone con dos carriles y aparcamientos a ambos lados de la vía, y la S.14 con un único carril y aparcamientos en línea según lo permita las dimensiones de las calles preexistentes.
- d) Excepcionalmente se encuentran dos pequeñas calles peatonales paralelas que bordean el espacio libre central y unen las calles Forja y Herrería que se ordenan mediante la sección del tipo S.16, coexistencia.

Las alineaciones se definen respetando al máximo posible las existentes y la adaptación a estas se llevará a cabo por las obras de nueva planta.

16.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el uso residencial, con presencia de un gran equipamiento (Hospital de los Dolores). Completan el AUH piezas destinadas a espacio libre público.

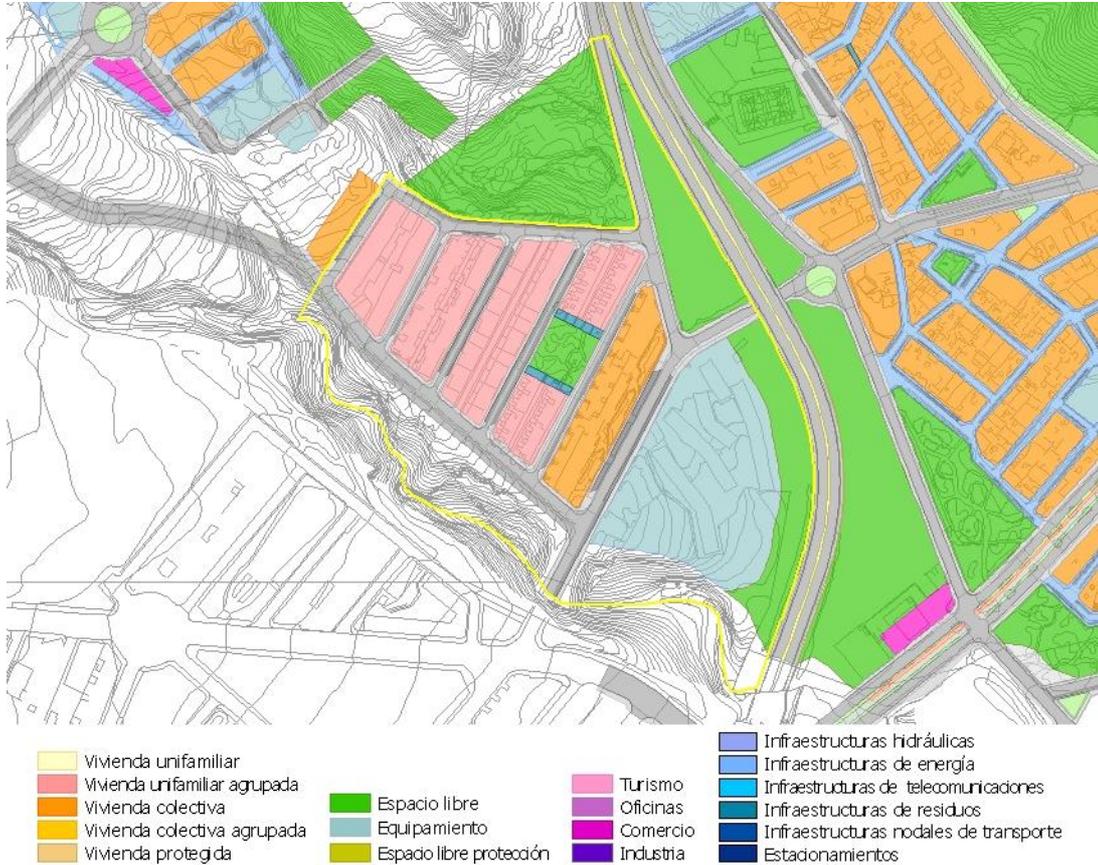


Figura 16.3: Usos pormenorizados principales del AUH

16.4.3. Condiciones de la edificación

Según las características de la parcelación existente y el carácter de la zona se ha entendido que los parámetros más adecuados para la regulación de la edificación sean el de parcela vinculante, disposición obligatoria a lo largo de las piezas retranqueadas con respecto a la alineación, para generar jardines frontales, y altura en plantas. Se establecen estos parámetros para ofrecer una imagen unitaria y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores y los espacios públicos. Hay que destacar las siguientes peculiaridades:

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

16.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se delimita un único ámbito de gestión de la modalidad asistemática A2, ubicado al suroeste del AUH con la finalidad de ampliar y reurbanizar la calle Barranco Las Pedreras, dotándola de la sección óptima para su condición de viario urbano de nivel 1.

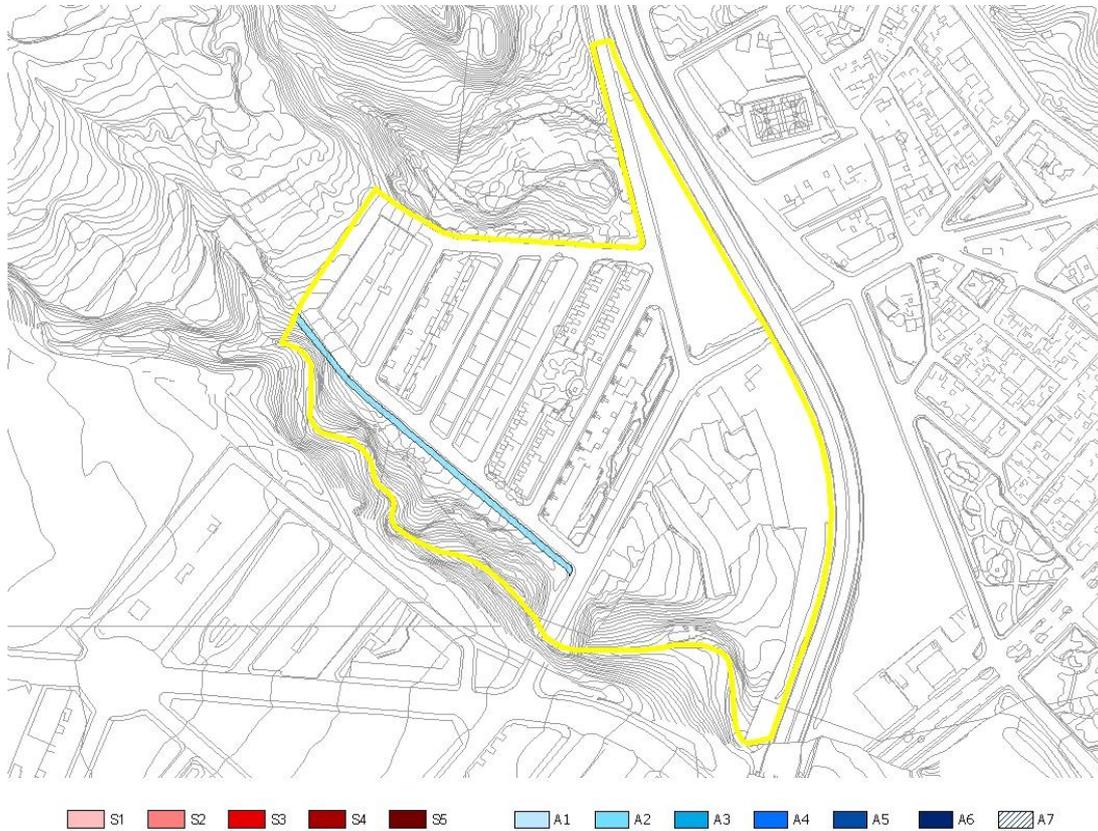


Figura 16.4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

17. AUH-1317: SAN MIGUEL 2

17.1. Delimitación y descripción general

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

- Al norte, el AUH San Miguel 1.
- Al oeste, el suelo urbanizable no sectorizado diferido, que lo separa de Los Baldíos.
- Al sur, el AUH El Hurón.
- Al este, el camino de San Miguel de Geneto y el AUH Bocatuerta.



Figura 17.1: Delimitación del AUH

Esta AUH está constituida por una vía central, el camino de San Miguel de Geneto, y las edificaciones que surgen en torno a dicha vía. La trama viaria se caracteriza por el camino de San Miguel de Geneto, vía de carácter urbano de nivel 1 y eje de comunicación de la zona con el resto del municipio, y por viarios de carácter local que surgen perpendiculares a dicho camino con una sección que no supera los cinco metros y con ciertas carencias en su urbanización.

El uso residencial es el mayoritario, con una pequeña presencia de uso industrial al oeste. Presenta dos tipologías de vivienda, unifamiliares entre medianeras y unifamiliares aisladas. De estas últimas hay dos piezas de pareados situadas al este. La altura de las edificaciones es de una o dos plantas, superándose en muy pocos casos con una tercera planta sin una ocupación completa con respecto a las otras. Una gran parte del suelo delimitado por esta AUH está vacante y destinado mayoritariamente al cultivo.

17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

Los criterios específicos de ordenación son establecer alineaciones que marquen líneas claras de continuidad viaria, completar los niveles de urbanización hasta lo legalmente establecido y, con respecto a la ordenación del área nueva conformada entre la vía de desdoblamiento del camino de San Miguel de Geneto y el propio camino, se propone completar la trama urbana, dándole permeabilidad y solucionando el problema de congestión viaria. Las piezas se ordenan elevando la altura y por tanto liberando suelo.

17.3. Ordenación estructural

17.3.1. Categorización de suelo

El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado a ambos márgenes del camino de San Miguel de Geneto. Se delimita una bolsa de suelo urbano no consolidado en la zona central del área. Y el suelo que resta, localizado al oeste y limitado por el desdoblamiento del camino de San Miguel de Geneto, se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

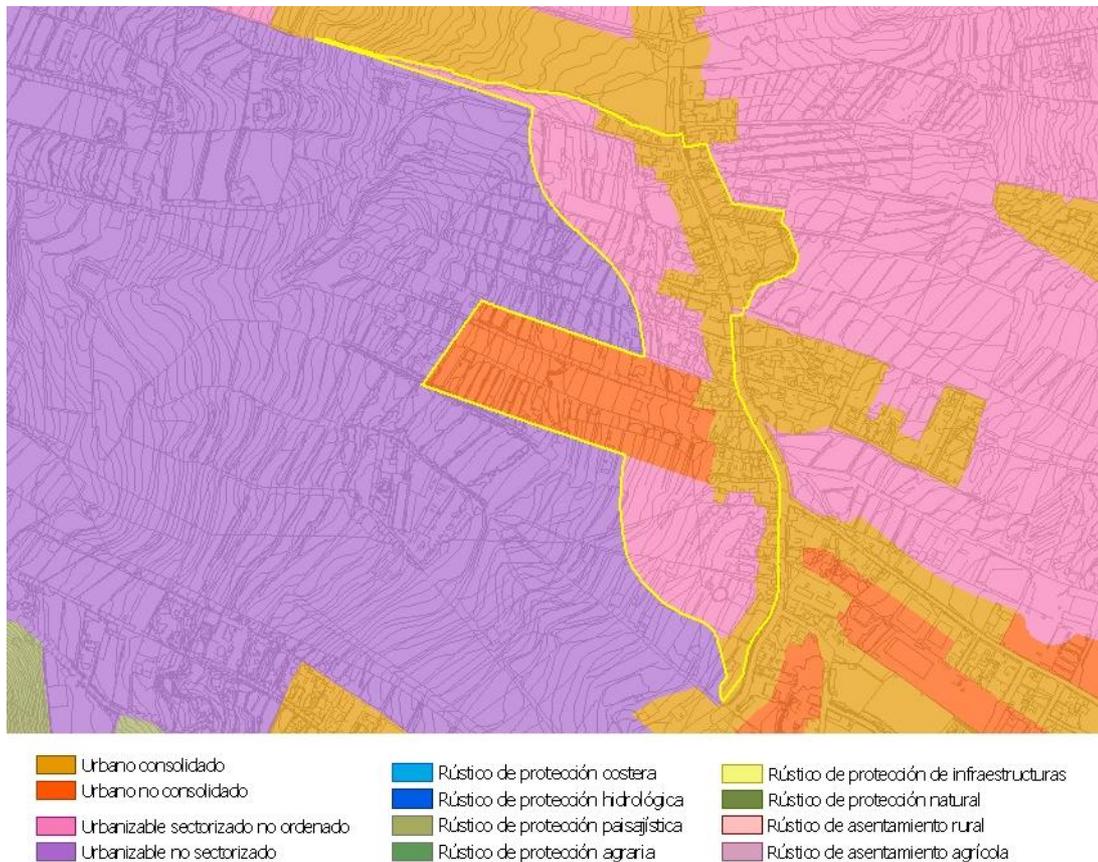


Figura 17.2: Categorización de suelo

17.3.2. Elementos estructurantes

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

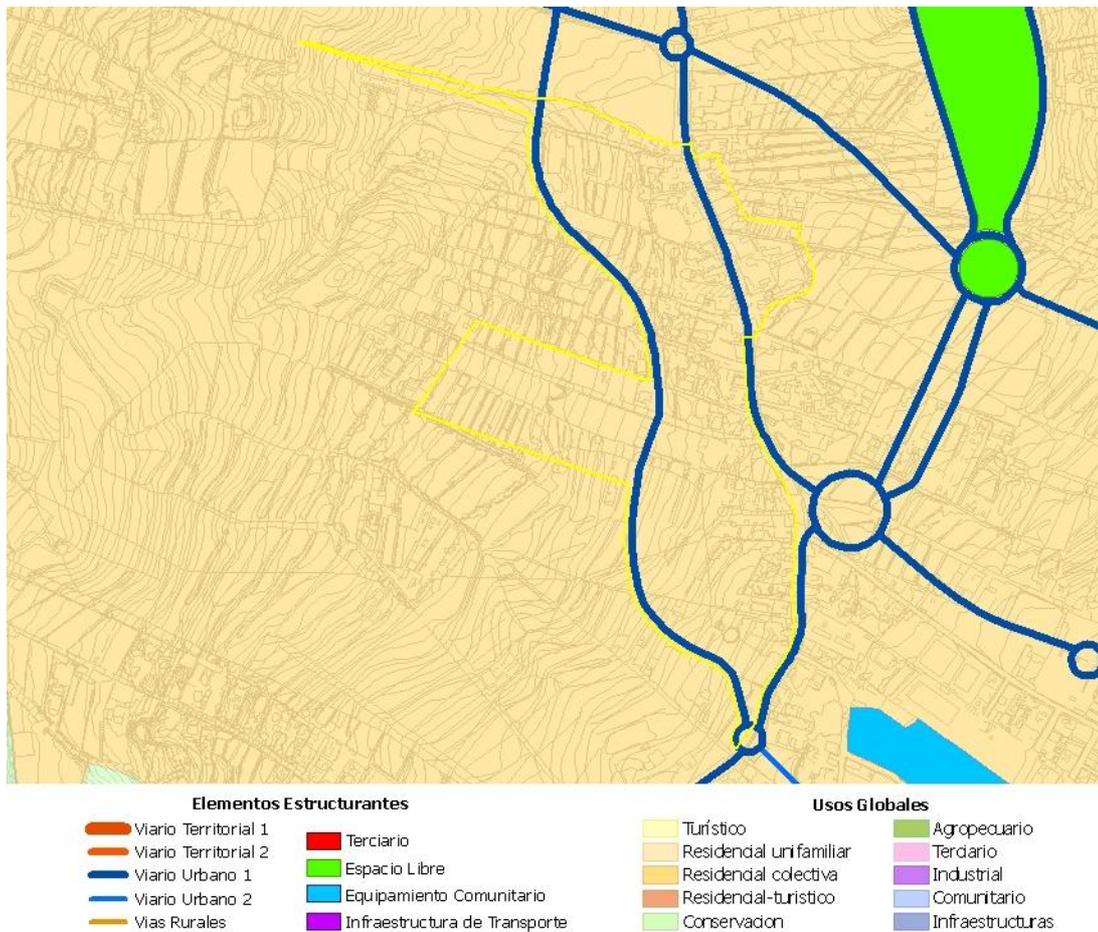


Figura 17.3: Elementos estructurantes

17.4. Ordenación de áreas existentes

17.4.1. Trama urbana

La red conformada por los viarios de tipo urbano de nivel 1 y local principal organiza los tráficos dentro de la trama urbana del AUH, canalizándolos hasta el viario local secundario y además de estar destinadas a albergar los tráficos motorizados principales, conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanizas”. Esta red está conformada por el nuevo viario entre el camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento al oeste del AUH, que nace en la intersección de la calle Domingo González Pérez con el camino de San Miguel de Geneto en el AUH El Cubanito, y muere en la intersección del camino El Pedregal en el AUH El Hurón.



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

Las rectificaciones de las alineaciones no conllevan afecciones. Estas rectificaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección del viario o aumentarla para constituir vías más apropiadas. Se han fijado como alineaciones secundarias aquellas localizadas en vías no ejecutadas ligadas al ámbito de gestión sistemático de modalidad S2, evitando la parcelación hacia suelos en desarrollo.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- Los viarios urbanos de nivel 1 del AUH, camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento al oeste del área, se ordenan mediante sección S.12, con una calzada unidireccional de un carril, banda de aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos con un carril bici en una de las aceras.
- El viario secundario se propone con una sección S.12 de un único sentido de circulación y aparcamientos y aceras en ambos márgenes. El viario que bordea la zona industrial formado por el camino de las Cruces, el nuevo viario paralelo al sur y la calle Puerta de Hierro dispondrán de un carril de ancho mínimo de 3.50 m.
- El viario local interior de las macromananzas se ordena mediante sección S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfcos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

17.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

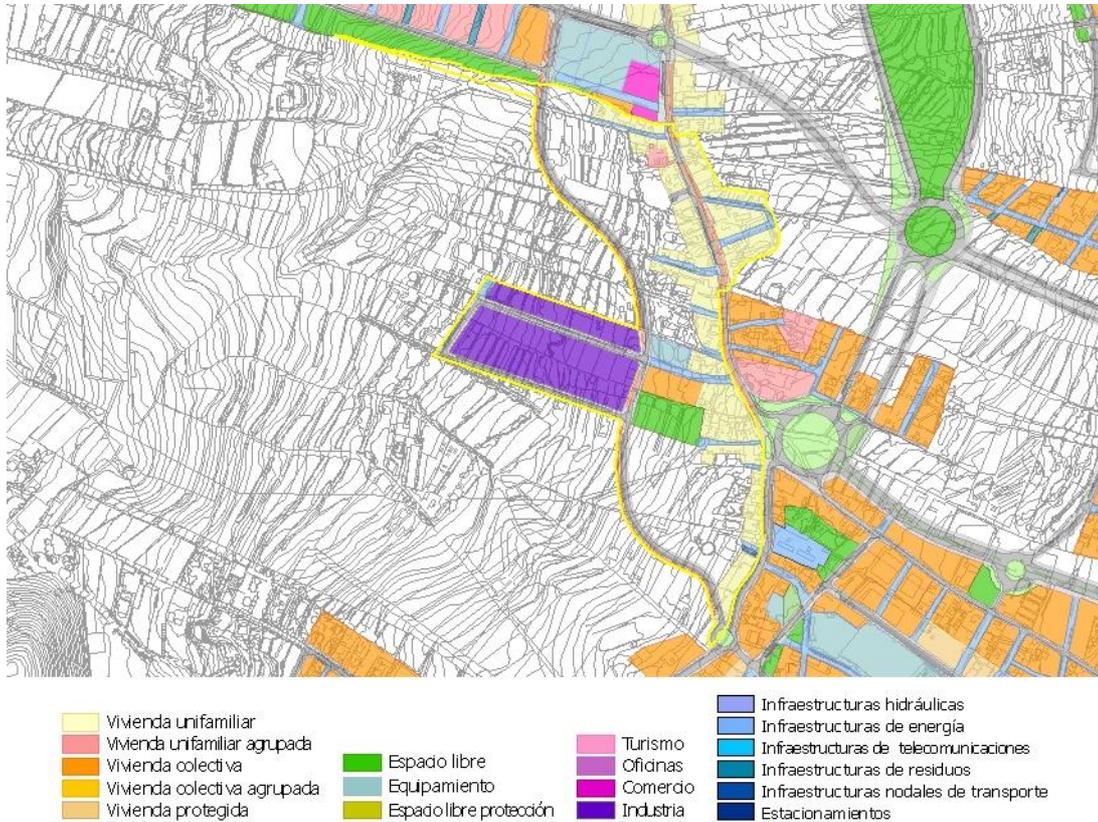


Figura 17.4: Usos pormenorizados principales del AUH



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

17.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas de vivienda unifamiliar, como condiciones a la parcela se ha establecido la superficie mínima y el lindero mínimo frontal, para evitar la excesiva subparcelación. Y como condiciones a la edificación se han determinado la altura máxima en plantas, ocupación máxima y/o edificabilidad máxima en los casos de parcelación previa de grandes dimensiones para evitar la edificación excesivamente extensiva, y líneas de disposición obligatoria, adosamiento obligatorio o fondo máximo edificable dependiendo de la edificación existente y de las condiciones de localización y dimensión de la pieza.

Para las piezas de vivienda unifamiliar, aislada o pareada, se ha fijado separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior, una ocupación máxima, una altura máxima en plantas y la especificación correspondiente del parámetro "pareado".

Para la pieza de vivienda unifamiliar agrupada, se fija parcelación vinculante, número máximo de plantas y de viviendas, para evitar posibles subdivisiones inapropiadas.

17.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 para la obtención del suelo necesario para conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión con el preexistente del AUH.
- b) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, localizados en la zona central y en el norte del área, con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en las zonas delimitadas. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.

También se delimita un ámbito de gestión sistemática de modalidad S5, transitorio. Se trata de la U.A. Geneto 9 del PGO-2004 que se encuentra en tramitación. La vía de desdoblamiento del camino de San Miguel de Geneto atraviesa este ámbito de gestión.

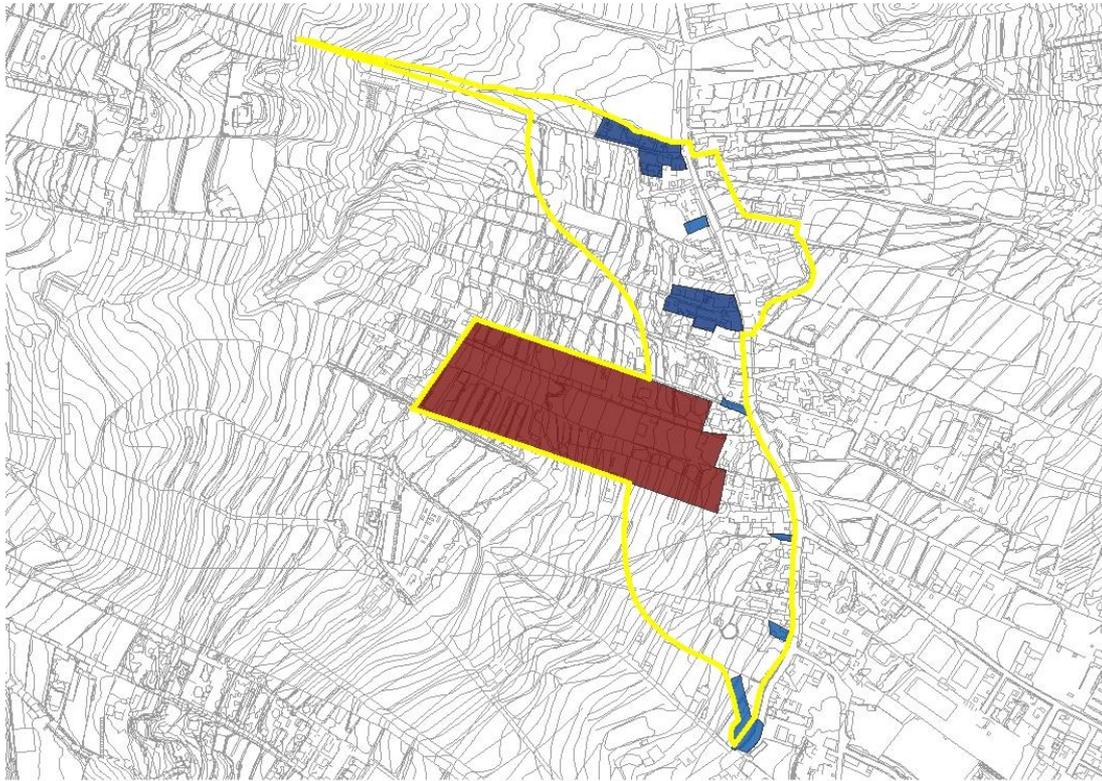


Figura 17.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

17.5. Áreas nuevas.

Se delimita el sector 1307_1 San Miguel 1, correspondiente a parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado de este AUH y el AUH-1307 colindante al norte. Este sector de uso residencial colectivo, se llevará a cabo a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en el documento B3.Desarrollo del PGO.