

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2 E8. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA VEGA LAGUNERA

ÍNDICE

1. AUH-0801: SAN BENITO -----	4
1.1. Delimitación y descripción general. -----	4
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	5
1.3. Ordenación Estructural-----	5
1.3.1. Categorización de suelo-----	5
1.3.2. Elementos estructurantes -----	6
1.4. Ordenación de áreas existentes -----	7
1.4.1. Trama urbana-----	7
1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	8
1.4.3. Condiciones de la edificación -----	9
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	10
1.5. Áreas nuevas-----	11
1.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Calle Nijota-----	12
2. AUH-0802: SAN LÁZARO-TORNERO-----	13
2.1. Delimitación y descripción general-----	13
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	14
2.3. Ordenación estructural -----	15
2.3.1. Categorización de suelo-----	15
2.3.2. Elementos estructurantes -----	16
2.4. Ordenación de áreas existentes-----	17
2.4.1. Trama urbana-----	17
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	19
2.4.3. Condiciones de la edificación -----	19
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	21
2.5. Áreas nuevas-----	22
2.5.1. Ámbito de gestión sistemática Calle Miguel Henríquez-----	23
2.5.2. Ámbito de gestión sistemática Longitudinal Este: -----	24
2.5.3. Ámbito de gestión sistemática Pasaje Los Gemelos-Pasaje Aceviños: -----	25
3. AUH-0806: SAN DIEGO-----	26
3.1. Delimitación y descripción general. -----	26
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	27
3.3. Ordenación Estructural-----	27
3.3.1. Categorización de suelo-----	27
3.3.2. Elementos estructurantes -----	28
3.4. Ordenación de áreas existentes -----	29

3.4.1. Trama urbana-----	29
3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	30
3.4.2. Condiciones de la edificación -----	31
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	32
3.5. Áreas nuevas-----	33
4. AUH-0808: LAS GAVIAS-SAN DIEGO -----	34
4.1. Delimitación y descripción general-----	34
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	35
4.3. Ordenación Estructural-----	36
4.3.1. Categorización de suelo-----	36
4.3.2. Elementos estructurantes -----	37
4.4. Ordenación de áreas existentes -----	38
4.4.1. Trama urbana-----	38
4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	39
4.4.3. Condiciones de la edificación -----	39
4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	41
4.5. Áreas nuevas-----	43
4.5.1. Ámbito de gestión sistemática Sur:-----	43
4.5.2. Ámbito de gestión sistemática al este: -----	44
5. AUH-0809: LA MANZANILLA -----	46
5.1. Delimitación y descripción general-----	46
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	47
5.3. Ordenación Estructural-----	47
5.3.1. Categorización de suelo-----	47
5.3.2. Elementos estructurantes -----	48
5.4. Ordenación de áreas existentes -----	49
5.4.1. Trama urbana-----	49
5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	50
5.4.3. Condiciones de la edificación -----	51
5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	52
5.5. Áreas Nuevas -----	53
5.5.1. Ámbito de gestión sistemática Calle Silverio Alonso- Calle José Peraza de Ayala. -----	53
6. AUH-0810: AGUERE-LAS CAÑAS -----	55
6.1. Delimitación y descripción general-----	55
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	56
6.3. Ordenación Estructural-----	56
6.3.1. Categorización de suelo-----	56

6.3.2. Elementos estructurantes -----	57
6.4. Ordenación de áreas existentes -----	58
6.4.1. Trama urbana-----	58
6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	59
6.4.3. Condiciones de la edificación -----	60
6.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	61
6.5. Áreas nuevas-----	63
6.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Calle Pozo Cabildo -----	63
6.5.2. Ámbito de gestión sistemática de Calle Isaac Albeniz-----	65
6.5.3. Ámbito de gestión Urb. Las Cañas, calle Joaquín Rodrigo y calle Beethoven. -----	66
6.5.4. Ámbito de gestión sistemática Camino Los Perales-Camino Adán Martin. -----	67
7. AUH-0816: EL CRISTO-----	69
7.1. Delimitación y descripción general-----	69
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	69
7.3. Ordenación Estructural-----	70
7.3.1. Categorización de suelo-----	70
7.3.2. Elementos estructurantes -----	70
7.4. Ordenación de áreas existentes -----	71
7.4.1. Trama urbana-----	71
7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	72
7.4.3. Condiciones de la edificación -----	73
7.4.4. Condiciones de gestión urbanística, -----	74
8. AUH-0818: MESA MOTA -----	76
8.1 Delimitación y descripción general. -----	76
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	77
8.3. Ordenación Estructural-----	77
8.3.1. Categorización de suelo-----	77
8.3.2. Elementos estructurantes -----	78
8.4. Ordenación de áreas existentes -----	79
8.4.1. Trama urbana-----	79
8. 4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	79
8.4.3. Condiciones de la edificación -----	80
8.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	80



1. AUH-0801: SAN BENITO

1.1. Delimitación y descripción general.

San Benito es un Área Urbanística Homogénea que forma parte del núcleo de Vega Lagunera y queda delimitada de la siguiente manera:

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



Figura 1.1.: Delimitación del AUH

Los usos predominantes son el de residencial, con planta baja comercial, y el de equipamiento comunitario. Las edificaciones residenciales de más antigüedad son mayoritariamente de dos tipos: vivienda colectiva y vivienda unifamiliar entre medianeras, de dos o tres plantas.

La categorización de la mayor parte del suelo incluido en el AUH- San Benito, es urbano consolidado, salvo un pequeño porcentaje no consolidado, que se corresponde con los suelos vacantes inmersos en la trama urbana, localizados fundamentalmente al norte.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

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

Al ser una zona de viviendas en transformación, en la que se han ido sustituyendo viviendas de una y dos plantas, por otras nuevas de más altura acordes con la normativa vigente, el objetivo de ordenación que se plantea, no son actuaciones de transformación de gran envergadura, sino actuaciones conservadoras. Con criterio general, se mantienen las condiciones consolidadas, aunque a fin de homogeneizar la imagen del conjunto y propiciar mejoras tipológicas y estéticas de los inmuebles, se plantea revisar, y modificar si procede, los parámetros edificatorios establecidos por el planeamiento anterior.

Se observa que el área presenta un viario interior con un nivel aceptable de urbanización. Sin embargo, la presencia de zonas de suelo vacante supone un problema añadido a los mencionados, al dar lugar a discontinuidades y cortes en algunos puntos de la trama. Dicho esto, el objetivo principal consiste en completar la urbanización del AUH, mediante la resolución de la ordenación de las áreas de suelo vacantes, así como, las actuaciones necesarias para la finalización de la trama urbana inconclusa.

1.3. Ordenación Estructural

1.3.1. Categorización de suelo

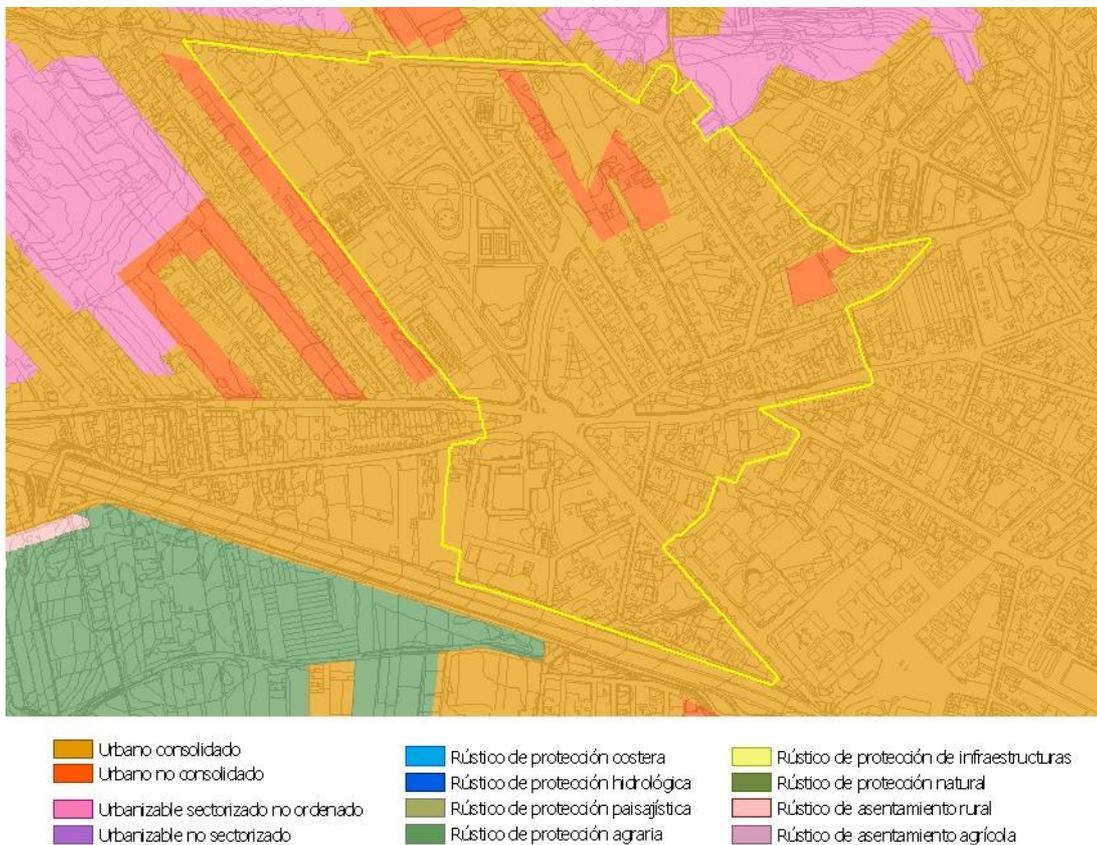


Figura 1.2.: Categorización del suelo



Tal y como se justifica en los criterios generales sobre categorización y clasificación del suelo de la memoria de ordenación estructural de este PGO, prácticamente la totalidad del AUH-San Benito se categoriza como suelo urbano consolidado, salvo un pequeño porcentaje de suelo urbano no consolidado, correspondiente a los suelos vacantes localizados hacia el centro-norte, cuya ordenación se desarrollará a través procedimientos de gestión sistemática.

1.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de este AUH se organiza mediante una serie de viarios urbanos de carácter estructurante que se disponen en el territorio de forma radial. Estos viarios son los encargados de canalizar los tráficos principales hacia la trama urbana interior, compuesta por viarios locales principales y secundarios, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento.

Se definen los siguientes viarios urbanos de carácter estructurante:

La Avenida Alberto de Armas (viario urbano de nivel 1 y parte integrante del Anillo Interior de La Laguna) que discurre de norte a sur proveniente de La Manzanilla, conectando con el nudo viario central de San Benito y continuando su trazado hasta llegar a la futura Avenida del Quinto Centenario.

La Avenida de la Candelaria (viario urbano de nivel 1) que se conforma como una de las entradas principales hacia San Benito y el centro de La Laguna, desde la futura Avenida del Quinto Centenario. Este viario, atraviesa el AUH en dirección noroeste desde la antigua Estación de Guaguas, hasta llegar al nudo viario central. A partir de este nudo pasa a ser la Calle Leopoldo de la Rosa Olivera, que enlaza al norte con el Camino del Tornero, el cual discurre por el borde norte del AUH. Se categorizan ambos como viarios urbanos de nivel 1.

Al este, con la Avenida Lucas Vega (viario urbano de nivel 1) y la calle Marqués de Celada ((viario local de nivel 1), vías encargadas de organizar las entradas y salidas desde el “Anillo Interior de La Laguna” hacia el casco urbano.

El viario estructurante de ampliación de la Línea 1 del Tranvía, que discurre de este a oeste del AUH por la calle Marques de Celada y la Carretera General de San Lázaro.

Se han definido elementos estructurantes no viarios, que se localizan fundamentalmente al oeste del AUH (con los usos de equipamiento comunitario y de espacio libre):

- a) Los equipamientos comunitarios estructurantes se concentran en dos manzanas, una que da frente a la calle Leopoldo de La Rosa Olivera, en la que se ubica el I.E.S. La Laguna, el centro F.P. San Benito y el Polideportivo Municipal Juan Ríos Tejera, y una segunda manzana al sur, conformada por el Cuartel de la Guardia Civil y la Estación de Bomberos.
- b) El espacio libre público con carácter estructurante, que se localiza de forma centralizada en el AUH, que corresponde al Parque Miguel Fera y la Piscina Municipal.

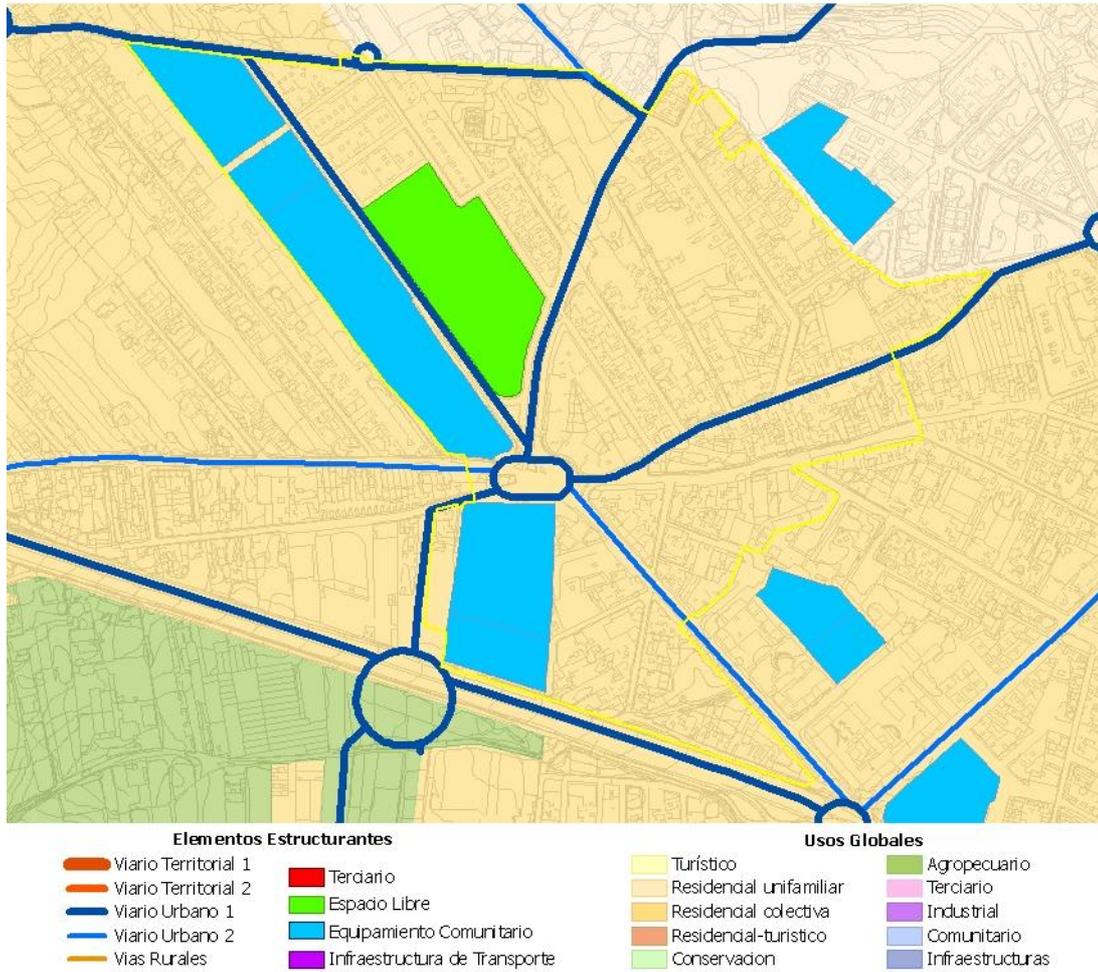


Figura 1.3.: Esquema de viario estructurante

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

El AUH de San Benito presenta una trama urbana mayoritariamente consolidada, donde las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, y las rectificaciones de las mismas intentan afectar lo menos posible a la edificación consolidada.

Estas rectificaciones son en su mayoría no programadas, no implicando afecciones inmediatas en las propiedades. Destacan las que se plantean en los viarios estructurantes, Avenida de Lucas Vega, Avenida de la Candelaria, entre otros, a fin de regularizar la sección viaria.

Las restantes actuaciones de mejora de la urbanización del AUH, se plantean a través de procedimientos de gestión asistemática y sistemática, descritos más adelante.

El diseño interior viario se realizará mediante los siguientes criterios y secciones tipo:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, se ordenan mediante secciones tipo S.06, S.11 y S.12, como se indica a continuación:
 - a.1. En Camino del Tornero, dada su sección deficitaria, se propone una sección tipo S.11 con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales.
 - a.2. En la Avenida Alberto de Armas se propone una sección tipo S.06, con una mediana peatonal central que aloja el carril bici, dos calzadas en sus laterales con un carril, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
 - a.3. En la Avenida Leopoldo de La Ros Olivera y Avenida Lucas Vega, se propone una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
- b) Los viarios urbanos de nivel 2, se ordenan mediante secciones tipo S.08 y S.12, como se indica a continuación:
 - b.1. En la Avenida de la Candelaria se plantea una sección tipo S.08, con una calzada de dos carriles con único sentido de circulación de entrada hacia el centro de La Laguna, aparcamiento en línea en ambos márgenes y aceras en sus laterales. La acera del lateral izquierdo dispondrá de carril bici.
 - b.2. En la Carretera General de San Lázaro, se propone una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional y aceras en sus extremos, que acompaña al trazado de la nueva línea del Tranvía que discurre por la misma.
- c) Los viarios locales principales, como es el caso de calle Marques de Celada y Camino Las Gavias, se ordenan mediante sección tipo S.12, descrita anteriormente. Asimismo, la Calle Marqués de Celada aloja en un lateral las vías correspondientes a la ampliación de la Línea 1 del Tranvía, produciéndose el cruce con el tráfico rodado a la altura de la Calle Juana la Blanca.
- d) Por último los viarios locales secundarios, que se ordenan de dos maneras:
 - d.1. El localizado en el interior de las macromananzas, mediante secciones del tipo S.16, de coexistencia, donde el diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten tráficos de paso mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.
 - d.2. Las Calles José María Balcells y una parte del Camino Margallo, que se ordenan con un una sección tipo S.14, con segregación del tráfico rodado y peatonal mediante una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y amplias aceras.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Este AUH presenta como principales el uso residencial y el uso de equipamiento comunitario. Las piezas residenciales se definen en su totalidad con uso principal de vivienda colectiva (presentando como compatible la vivienda unifamiliar, siempre que las características de la parcela lo permitan).

El uso de oficinas y/o comercial también está presente en la zona, aunque en menor medida, siendo un uso compatible en planta baja del uso residencial. Asimismo, existe una pieza destinada a espacio libre público, que se localiza de forma centralizada, dando frente a dos ejes de carácter estructurante del AUH. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente de la Memoria de ordenación del presente documento.

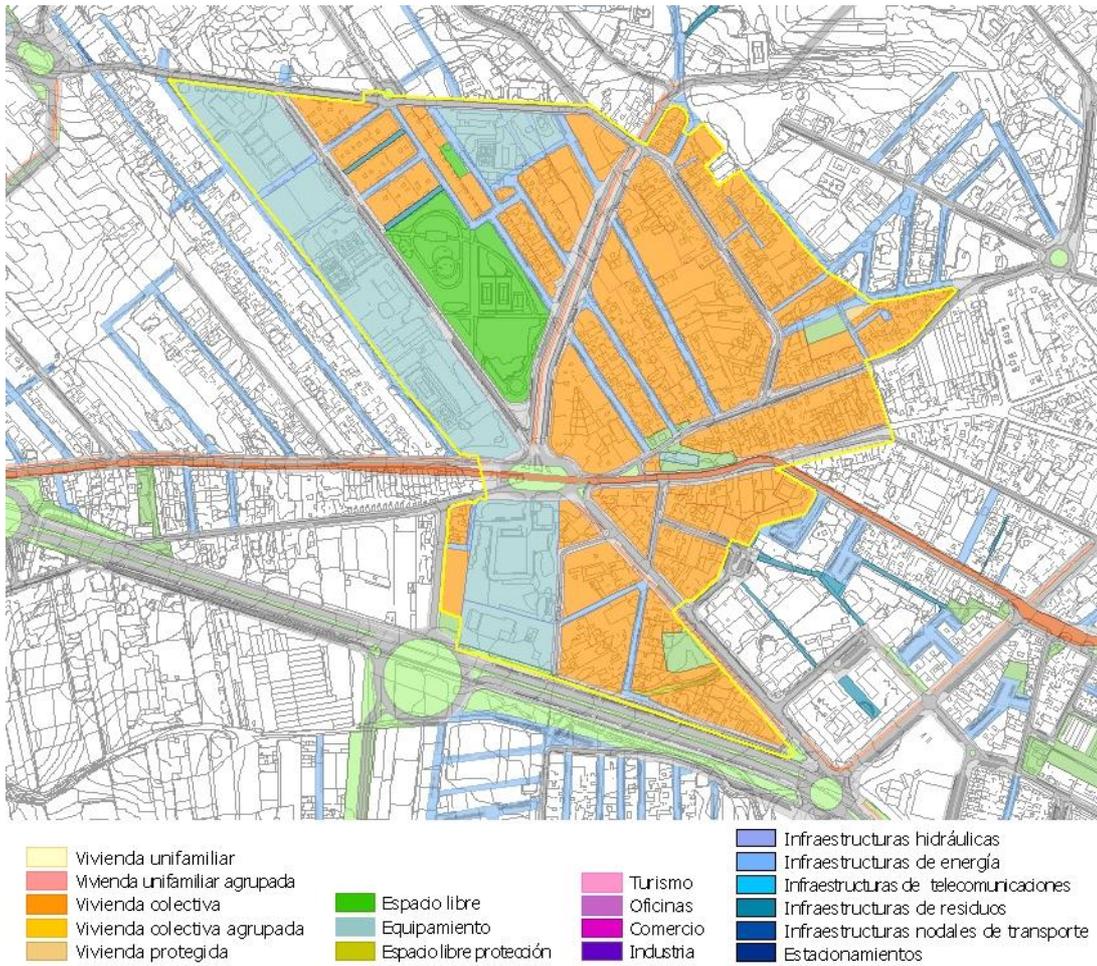


Figura 1.4.: Ordenación pormenorizada

1.4.3. Condiciones de la edificación

Como se ha dicho, las piezas correspondientes al tejido residencial de este AUH presentan en su totalidad el uso principal de vivienda libre colectiva independiente (siendo compatible la vivienda unifamiliar).

Dicho esto, en las piezas residenciales, dadas las condiciones consolidadas, se ha entendido que la forma más adecuada de regular la parcelación, es a través de la longitud mínima del lindero frontal, a fin de limitar futuras subdivisiones de la propiedad que podrían dar lugar a un parcelario muy segregado y/o espacios residuales. Respecto a la disposición de la edificación, al tratarse de un AUH con una trama urbana consolidada y una parcelación mayoritariamente ordenada, se establece: la línea de disposición obligatoria (alineada a viario o retranqueada con jardín delantero, según sea la zona), el fondo máximo edificable, en las manzanas que por su tamaño así lo requieran, la edificación adosada a medianeras configurando manzana cerrada, en la mayoría de las piezas, y la altura máxima en nº de plantas, en base a lo consolidado.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones en cada una de las piezas, se establece, en la medida de lo posible, a partir de las condiciones consolidadas en la zona.

Las piezas con uso principal de equipamiento comunitario se regulan en su totalidad con las mismas determinaciones. Así, se establece la parcelación vinculante, a fin de configurar una única parcela urbanística. Respecto a la disposición de la edificación, se fija únicamente la edificabilidad máxima, limitando la ocupación, pero dando libertad en la disposición de la edificación.

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

1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en el suelo urbano consolidado de este AUH, y que se ejecutan por procedimientos de gestión asistemáticos, son las siguientes:

- a) Ámbitos de gestión asistemática A2: Se delimitan nueve ámbitos de este tipo, descritos a continuación.
 - a.1. En el Camino de San Lázaro esquina Pasaje Civil San Lázaro con el fin de obtener el suelo y hacer mejoras en la urbanización (dimensionales y de servicios) en el Camino San Lázaro.
 - a.2. Para obtener y ejecutar el tramo viario de prolongación de la Calle Enrique Martín, entre dos piezas de uso dotacional.
 - a.3. Al Sur del Camino Tornero, con el fin de obtener el suelo y ejecutar un tramo viario, completando la vía paralela a la Calle Jaime Ramos anexa al Centro Ocupacional Los Verodes.
 - a.4. Anexo al Centro Ocupacional Los Verodes con el objetivo de finalizar una vía transversal a la Calle Alberto Einstein hasta conectar con el viario existente, discurriendo por una parcela de suelo público.
 - a.5. Al noreste de la Avenida Alberto de Armas se afecta la edificación existente con el fin de obtener el suelo y mejorar la urbanización de dicha vía (aumentar sección viaria en su encuentro con el Camino de las Gavias).
 - a.6. Al noreste de la Avenida Alberto de Armas, obtención y urbanización de suelo con el objetivo de dar continuidad a dicha avenida.
 - a.7. En la vía paralela hacia el este de la Calle Jaime Ramos, con el objetivo de urbanizar un espacio libre existente.
 - a.8. Correspondiente a la obtención y urbanización de un nuevo tramo viario perpendicular al Pasaje Civil de San Lázaro.
 - a.9. Se plantea obtener y urbanizar un tramo peatonal situado entre la C/ Molinos de San Benito y la vía sin nombre situada al norte.
- b) Ámbitos de gestión asistemática A5: Se han delimitado tres ámbitos, para la obtención y ejecución de viarios necesarios que conecten los ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente.
 - b.1. Dos ámbitos para conectar a suelo urbano, el ámbito de gestión sistemática definido entre el Camino de las Gavias y la Calle Alberto Einstein.
 - b.2. Un ámbito que conecte el ámbito de sistemático de la Calle Nijota, con el Camino Las Gavias.

- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6: se define un ámbito en la calle Tomás de Iriarte, transversal a la calle Los Nispereros, para obtener el suelo, urbanizar adecuadamente y ejecutar fondo de saco en la primera.
- d) Ámbito de gestión asistemática A7, que tiene por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

En los terrenos vacantes entre el Camino Tornero y la Avenida Alberto de Armas, se mantiene un ámbito de gestión sistemática transitoria (S5), que proviene del PGO-2004, y se encuentra en trámite. En consecuencia se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación.

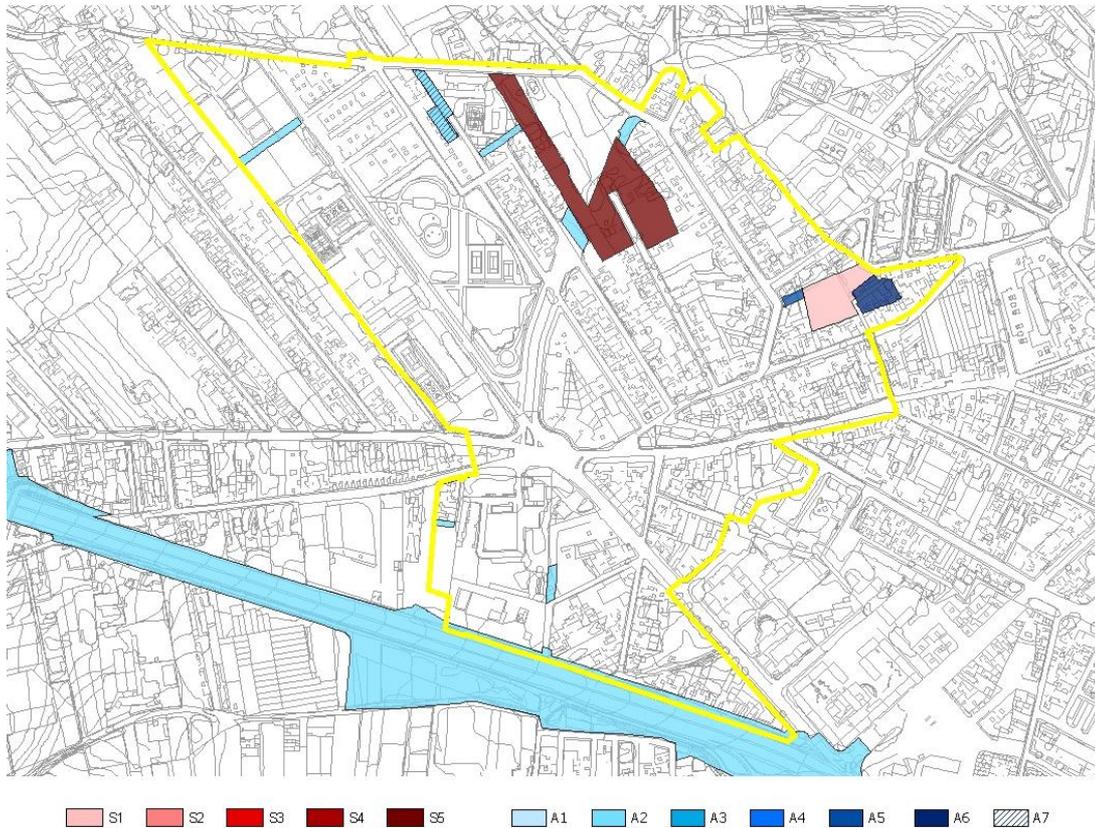


Figura 1.5.: Ámbitos de gestión

1.5. Áreas nuevas

En el AUH de San Benito se definen un ámbito de gestión sistemática (S2), para llevar a cabo por procedimientos sistemáticos, la ordenación del suelo vacante incluido en la misma, categorizado como suelo urbano no consolidado. Este ámbito se localiza al centro-norte del AUH a continuación de la prolongación de la calle Nijota.



1.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Calle Nijota

Este ámbito, que comprende una superficie total de 2.942,36m²s, se sitúa en el límite su-
 rreste del AUH-0801: San Benito, entre el Camino Las Gavias y la Calle Nijota, planteando
 la prolongación hacia el oeste de esta última, que viene de la vecina AUH-San Diego 1. Esta
 gestión comprende dos parcelas catastrales, que en la actualidad tienen acceso. Sin embargo,
 dada su dimensión y situación interior en la manzana, no es posible su ocupación.

Dicho esto, el objetivo principal de ordenación es, plantear un viario interior que de con-
 tinuidad a la Calle Nijota hasta su conexión con el Camino de las Gavias, posibilitando una
 óptima ocupación del suelo. Tanto el viario de prolongación a Calle Nijota, como el tramo
 de conexión con la calle Los Nispereros, se ordenan con sección S.16 de coexistencia, al tra-
 tarse de viarios locales secundarios.

De esta forma, se obtienen dos piezas lucrativas residenciales, destinadas a vivienda li-
 bre colectiva independiente, que se ordenan con la premisa de armonizar con su entorno, y
 completando la propuesta una plaza centralizada. En las piezas residenciales, se regula la
 parcelación mediante la longitud mínima del lindero frontal. En lo referente a la disposición
 de la edificación, se establece en ambas piezas una línea de disposición obligatoria, dando
 continuidad a la alineación de las piezas colindantes, la edificación adosada a medianeras,
 configurando manzana cerrada, y una altura máxima, acorde con su entorno.

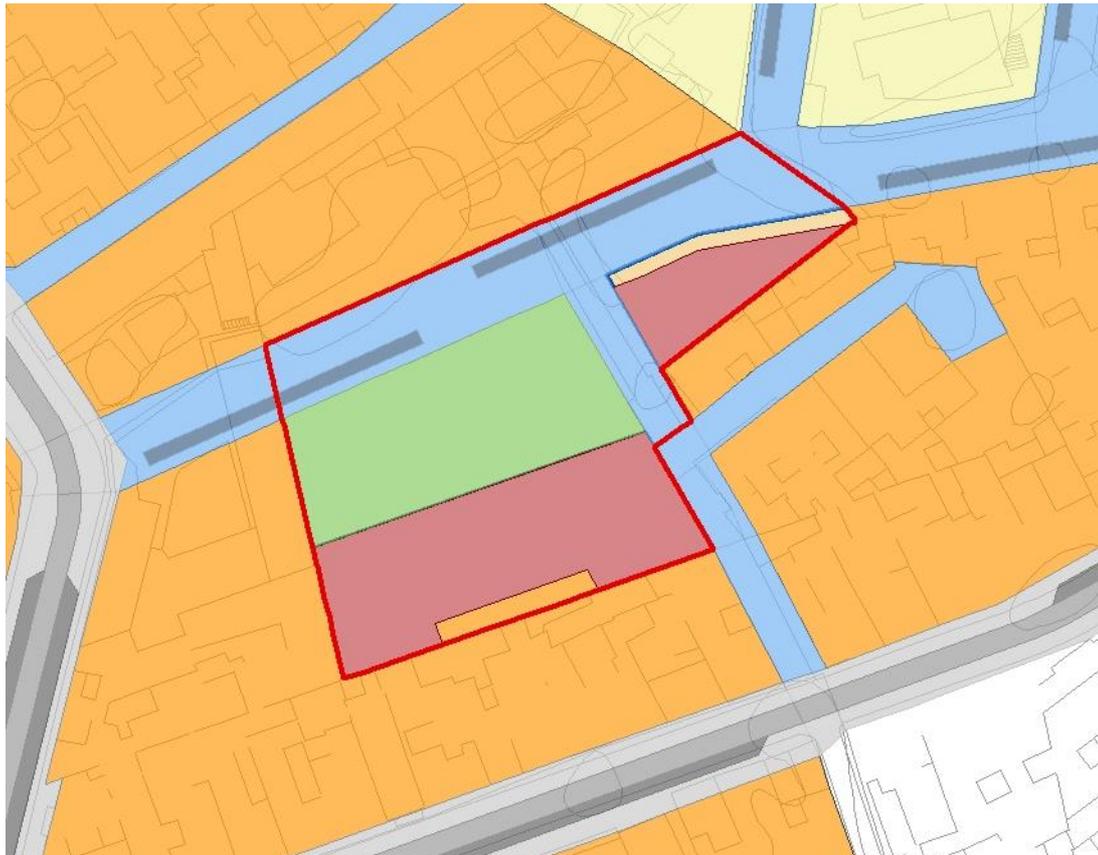


Figura 1.6.: Ordenación del ámbito de gestión de Calle Nijota.



2. AUH-0802: SAN LÁZARO-TORNERO

2.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, San Lázaro-Tornero, se sitúa en el extremo oeste del núcleo de La Vega Lagunera, y queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte-noroeste, por el suelo rústico de protección agraria situado en Hoya del Camello y Laderas de San Benito, quedando separada del término municipal de Te-guete, por la montaña de La Atalaya.
- b) Al sur, por la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario, que la separan del AUH-0702: San Lázaro Sur y el AUH-0701: San Lázaro Aeropuerto, pertenecientes al núcleo de Coromoto-Aeropuerto.
- c) Al este, linda en parte con suelo rústico de protección agraria, y en la restante, con el suelo urbano incluido en las AUHs de Las Gavias-San Diego y de San Benito.
- d) Al oeste, hace borde con el AUH-0805: Bajada Portezuelo y también con suelo rústico de protección agraria, localizado en las laderas de las montañas.



Figura 2.1: Delimitación del AUH

El AUH-San Lázaro Tornero tiene un origen eminentemente agrícola, y está conformada en base a la estructura parcelaria original, de suertes largas en dirección noroeste-sureste directamente relacionada con la topografía del lugar, que ha sido determinante en el crecimiento urbano del núcleo de La Vega Lagunera.

El uso predominante de esta AUH es el residencial, si bien, existen algunas piezas de terciario, con uso principal de comercial y oficinas. Las edificaciones de mayor antigüedad son en su mayoría de dos plantas, y se destinan a vivienda colectiva o a vivienda unifamiliar.

La zona norte del AUH se organiza mediante vías paralelas en la dirección de las suertes largas, en torno a las cuales se ha ido desarrollando la edificación, en su mayoría viviendas unifamiliares entre medianeras, producto de la autoconstrucción. Ésta zona no ha sido totalmente colmatada, y se caracteriza por haber sido una importante zona de cultivo agrícola.

La zona sur posee un entramado más urbano, propio de ciudad consolidada, aunque con baja densidad edificatoria de viviendas unifamiliares, que constituyen la transición entre la zona norte y la zona centro del municipio. Completan el AUH las grandes extensiones de suelo vacante, sin urbanizar, repartidas a lo largo de la misma, susceptibles de albergar futuros crecimientos urbanos.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

La problemática de esta AUH, localizada en la zona de expansión del límite oeste de La Vega Lagunera, reside fundamentalmente en la presencia en la misma de grandes superficies de suelo vacante, sin urbanizar. Por tanto, el principal objetivo de ordenación, será desarrollar estos suelos, completando la trama urbana del conjunto del AUH.

Los viarios existentes muestran, en general, un trazado bastante ortogonal, apoyado en la estructura parcelaria original, lo que favorece a la ordenación. Se distinguen las siguientes zonas edificadas, en base a las características consolidadas y la problemática en las mismas:

- a) La zona sur, entre la TF-5 y la Carretera Gral. San Lázaro, es la zona más consolidada, donde predomina el uso residencial unifamiliar (con edificación aislada, pareada, adosada, o entre medianeras), que coexiste con piezas de uso comercial. Los parámetros edificatorios que se establezcan en este lugar, han de tener en cuenta la intervención urbana motivada por la ampliación de la línea 1 del tranvía.
- b) La zona centro-este, entre la Carretera Gral. San Lázaro y el Camino Tornero, de uso residencial unifamiliar, pero con predominio de la edificación entre medianeras, de dos plantas, configurando manzana cerrada. En esta zona sólo existen dos calles, Camino Amanecer y Calle Arzobispo Elías Yáñez, que discurren en dirección noroeste-sureste conectando las dos vías anteriores. El resto de vías paralelas, que nacen del Camino Tornero y la Carretera General son, mayoritariamente, vías sin salida, de sección deficitaria, que en algunos casos, tienen continuación como caminos rurales.
- c) La zona noroeste, situada al norte de Camino Tornero, es un área consolidada de características similares a la zona centro-este, con edificación residencial unifamiliar entre medianeras, en manzana cerrada. Esta zona presenta en general deficiencias en los niveles de urbanización (dimensionales y de servicios).
- d) La zona oeste, donde no existe una trama viaria, y la edificación residencial unifamiliar, se dispone fundamentalmente a lo largo de la Carretera Gral, existiendo algunas piezas de uso comercial-terciario.

Al igual que en el resto de La Vega Lagunera, la progresiva colmatación edificatoria de esta AUH, sin la previsión de viarios interiores, hace necesario conformar una trama urbana, que resuelva los problemas derivados de la insuficiente infraestructura de soporte.

Las manifestaciones más notables de este problema son, entre otras:

- a) Los viarios son, en muchos casos, de herencia rural, y muestran, en general, una sección escasa y urbanización deficitaria, que se complica con la coexistencia de tráfico peatonales y motorizados. Asimismo, hay una falta de continuidad de la trama, con multitud de vías sin salida, sin posibilidad de ejecutar fondos de saco de dimensiones adecuadas o de conectar las vías con la trama existente.



- b) La edificación se ha desarrollado de manera un tanto desordenada, en algunas zonas, dando lugar a diversos problemas en la trama viaria. Además de mostrar características un tanto heterogéneas, en cuanto a parcelario, diversidad de tipologías y calidad constructiva en una misma zona, entre otros.
- c) La existencia de diversas áreas de suelo vacante, aisladas de la trama, en distintas localizaciones del AUH.

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

- a) A escala territorial, integrar nuevo viario estructurante municipal y supramunicipal.
- b) A escala del conjunto del AUH, completar la estructura viaria interior, apenas existente, y organizar la mayor parte de la trama, mediante la delimitación y desarrollo de distintos ámbitos de gestión sistemática en las áreas de suelos vacante.
- c) A escala local, la progresiva ampliación de las secciones viarias, mediante rectificaciones de alineaciones, así como, la finalización y urbanización de pequeños caminos de características rurales.

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

2.3. Ordenación estructural

2.3.1. Categorización de suelo

En esta AUH se definen distintas categorías de suelo, destacando entre ellas, por su extensión, el suelo urbano consolidado y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

El suelo urbano consolidado se localiza fundamentalmente en torno a los actuales viarios estructurantes. Hacia el sur, entre Autopista del Norte (TF-5) y la Carretera Gral de San Lázaro, hacia el este, entre la Carretera Gral y el Camino Tornero, y hacia el norte-noroeste, a ambos lados de Camino Tornero, lindando con suelo rústico de protección agraria.

Tal y como se ha dicho, existen diversas áreas de suelo vacante a lo largo del AUH, algunas de ellas de gran extensión, que se encuentran inmersas y/o limítrofes a la trama urbana consolidada. Estos suelos vacantes se categorizan en parte, como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, y la parte restante como suelo urbano no consolidado.

Esta AUH linda al norte con suelo rústico de protección agraria, en las laderas de las Montañas de la Vega, y con el suelo rústico de protección de infraestructuras, correspondiente al trazado del nuevo viario territorial, Vía de Ronda.

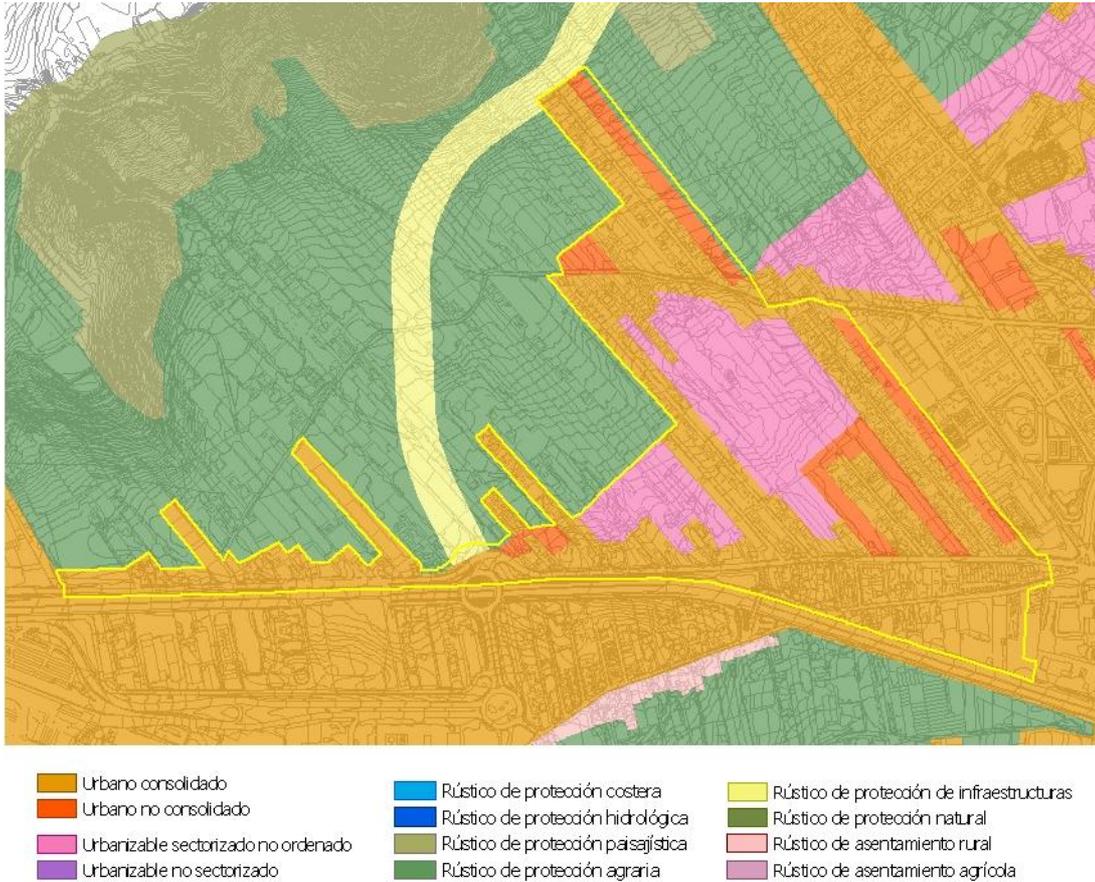


Figura 2.2: Categorización de suelo

2.3.2. Elementos estructurantes

En el AUH-San Lázaro-Tornero se definen varios ejes viarios estructurantes, de distinta categoría (territorial y urbana), que la cruzan de forma centralizada o que discurren por su perímetro, descritos a continuación.

La Vía de Ronda, viario territorial de nivel 1 de nuevo trazado, discurre al noroeste del área atravesando suelo rústico, enlazando la actual Vía de Ronda (TF-13) con la Autopista del Norte (TF-5), en la nueva glorieta de enlace entre ambos viarios.

La Autopista del Norte (TF-5), se convierte en este PGO en futura Avenida del Quinto Centenario, viario urbano de nivel 1. Se rediseña la sección viaria en el tramo comprendido entre la nueva glorieta del Aeropuerto del Norte y la de Padre Anchieta, convirtiéndose en una travesía de menor velocidad y densidad de tráfico, y dejando de ser una barrera entre los núcleos de La Vega y Coromoto-Aeropuerto, entre otros.

Se define un eje viario, por ejecutar, con consideración de viario urbano de nivel 1, que discurre por el límite oeste del AUH en sentido noroeste-sureste, enlazando la nueva Vía de Ronda con el Camino Tornero.

Se define un nuevo eje, como viario urbano de nivel 2, por ejecutar en distintos ámbitos de gestión sistemática, que cruza el territorio en dirección noreste-suroeste, conectando el Camino Tornero con la futura Avenida del Quinto Centenario.

El Camino Luna Llena, con consideración de viario urbano de nivel 2, discurre exterior al AUH, por suelo rústico de protección agraria, conectando la Carretera General San Lázaro y el Camino Tornero, también viario urbano de nivel 2, incluido en esta área.

La Carretera General San Lázaro, como viario urbano de nivel 2, atraviesa el AUH y continua hacia el oeste con trazado paralelo a la futura Avenida del Quinto Centenario, albergando en su sección la futura ampliación de la Línea 1 del Tranvía, hasta el Aeropuerto.

En esta AUH no se definen elementos de carácter estructurante no viarios incluidos en su delimitación propiamente dicha. Si bien, al oeste, fuera de la misma, se localiza una pieza de equipamiento comunitario deportivo, correspondiente al Club Hípico La Atalaya.

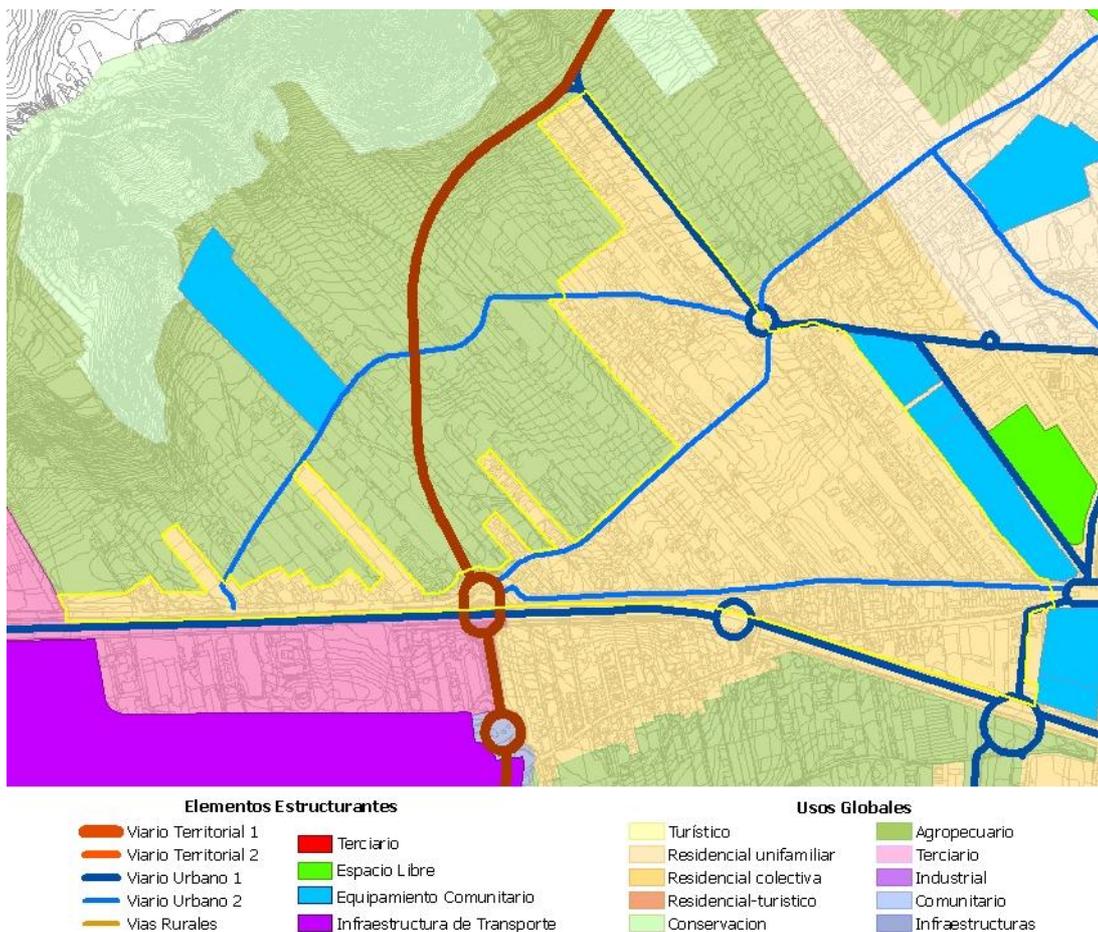


Figura 2.3: Elementos estructurantes

2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

Al igual que en la vecina AUH-Las Gaviás-San Diego, el suelo urbano consolidado de esta AUH, se muestra de manera discontinua, debido a las grandes extensiones de suelo sin urbanizar, localizadas a lo largo de la misma. La trama más consolidada y ordenada se concentra sobre todo, en torno a los viarios que estructuran actualmente el AUH; en la franja sur, entre la Carretera Gral. San Lázaro y la TF-5, al oeste, entre la citada Carretera General y el Camino Tornero, y en la zona norte-noroeste, a ambos lados del Camino Tornero.

Esta AUH se organiza mediante los viarios estructurantes, citados en el apartado anterior (algunos por ejecutar mediante los ámbitos sistemáticos en los que se incluyen), apoyados por los viarios locales principales, encargados de dirigir y encauzar los tráficos hasta el viario local último. Se definen como viarios locales principales, la calle Doradilla, el Camino Amanecer y dos viarios por ejecutar, incluidos en ámbitos sistemáticos al este del AUH. Esta red viaria conforma agrupaciones de manzanas, macromanzanas, en cuyo interior se localizan los viarios locales secundarios, con tratamiento enfocado al peatón, usos estanciales y al aparcamiento.

En la trama urbana existente de esta AUH se definen las alineaciones respetando al máximo las existentes, si bien, se plantean rectificaciones puntuales por ajuste de alineaciones, que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades, cuyo objetivo es regularizar la sección viaria. Destacan, las planteadas en viarios urbanos, como Camino Tornero y Carretera Gral. San Lázaro, y en viarios locales principales, como la calle Doradilla.

Las restantes intervenciones de mejora urbanística, en suelo urbano consolidado, se resuelven mediante procedimientos asistemáticos, que se detallan en el apartado de condiciones de gestión urbanística de la presente memoria.

El diseño interior viario se hace con los siguientes criterios y secciones tipo:

- a) El viario territorial de nivel 1, Vía de Ronda Norte, se ordena con sección S.02, con calzada de doble sentido de circulación y arcenes laterales, que incluyen vegetación.
- b) En viarios urbanos de nivel 1, se ordenan con secciones S.06 y S.11, como sigue:
 - b.1. En la Avenida del Quinto Centenario, se propone una sección tipo S.06, de doble sentido de circulación, con una mediana central peatonal, separando dos calzadas con tres carriles cada una, con amplias aceras y aparcamientos en línea.
 - b.2. La nueva vía por ejecutar al oeste del AUH, se ordena con sección S.11, con calzada de doble sentido, franjas ajardinadas laterales, sin incluir aparcamientos.
- c) Los viarios urbanos de nivel 2, se ordenan con distintas secciones, como sigue:
 - c.1. En el Camino Tornero, se propone una sección S.11, con una calzada de doble sentido, aceras en los laterales, sin posibilidad de incluir aparcamientos.
 - c.2. En el primer tramo (urbano nivel 2) de la Carretera Gral. San Lázaro, se propone una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional y aceras en sus laterales, (la acera hacia el norte, incluye un carril bici). Entre la calzada rodada y la acera situada al sur, se localizará el trazado de la Línea 1 del tranvía.
 - c.3. En el Camino Luna Llena, se propone una sección tipo S.06, con una calzada de doble sentido de circulación y arcenes a ambos lados.
 - c.3. La nueva vía, por ejecutar, entre Camino Tornero y la rotonda del Aeropuerto del Norte, se ordena con sección tipo S.06, de doble sentido de circulación, con una mediana central peatonal, separando dos calzadas laterales, con amplias aceras con un carril-bici y aparcamiento en línea (Los tramos inicial y final se resuelven con una sección tipo S.11 y S.08, respectivamente).
- d) Para los viarios locales principales, se propone una sección del tipo S.12 o S.14, con un único sentido de circulación y aparcamientos si se dispone de ancho suficiente.
- e) El viario local secundario, se ordena con sección tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.



2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal que muestra de forma mayoritaria el suelo urbano consolidado de esta AUH es el residencial, con predominio de la vivienda colectiva (si bien, en el presente PGO, este uso admite como compatible el uso de vivienda unifamiliar, siempre que las condiciones de parcelación y edificación lo hagan posible).

El uso principal de vivienda unifamiliar independiente, también está presente, pero en menor medida, e incluso se definen algunas piezas con el uso de vivienda unifamiliar agrupada, reconociendo la situación actual de agrupaciones de parcelas y viviendas interiores, con acceso mediante un camino o servientía privadas.

Al sur del AUH, dando frente a la Carretera Gral. San Lázaro y la TF-5, se definen algunas piezas de uso principal comercial, que actualmente albergan comercios y oficinas.

Los usos de equipamiento comunitario y de espacio libre, también se definen en suelo urbano, si bien de forma muy deficitaria, siempre en relación con viarios estructurantes, como Camino Tornero. Por tanto, resulta necesario su planteamiento en los ámbitos de gestión sistemática a fin de solventar estas carencias.

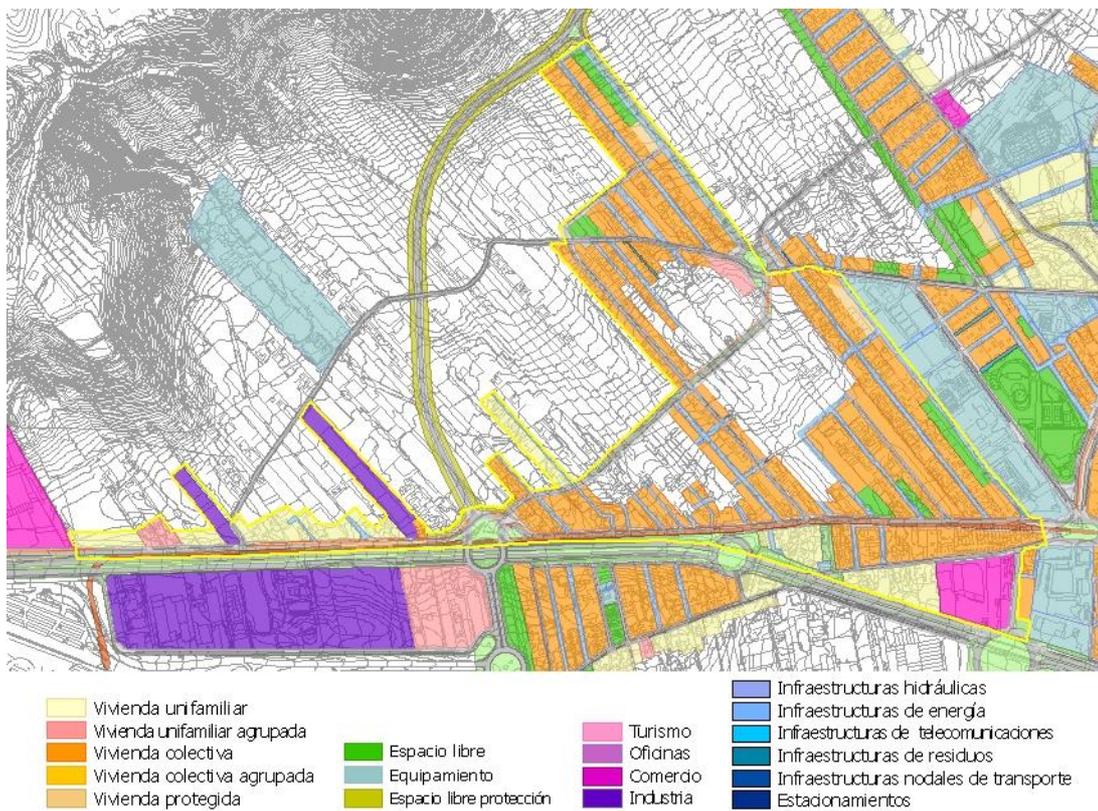


Figura 2.4: Ordenación pormenorizada

2.4.3. Condiciones de la edificación

Como se ha dicho, se trata de un AUH fundamentalmente residencial, de uso colectivo, si bien, existen zonas de uso unifamiliar. No obstante, se definen piezas con otros usos principales (comercial, equipamiento comunitario o espacio libre) localizados sobre todo, en torno a los ejes estructurantes.

Los parámetros edificatorios en el suelo urbano consolidado de esta AUH, han sido establecidos, con criterio general, en base a las condiciones consolidadas en cada una de las zonas, según sea el uso y características de cada pieza. No obstante, se plantean algunas modificaciones, para mejorar y homogeneizarlas características de los futuros inmuebles. Las piezas residenciales se ordenan, según sea su uso principal, como sigue:

- a) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, se regula la parcelación mediante la longitud mínima de lindero frontal. Respecto a disposición, con el fin de obtener edificación aislada, se fijan, separaciones mínimas a linderos (frontal, lateral y posterior), el porcentaje máximo de ocupación, y se permite el pareado lateral, en la mayoría de las piezas. Por último, se fija una altura máxima en número de plantas.
- b) En las piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada, se establece la parcelación vinculante, configurando una única parcela, de forma que la comunidad de propietarios sea la que gestione y mantenga las zonas comunes. Respecto a disposición, se establecen parámetros similares a vivienda unifamiliar independiente. Se fijan las separaciones mínimas a linderos (frontal, lateral y posterior), el porcentaje máximo de ocupación, se permite el pareado lateral, y se fija la altura máxima en número de plantas. Se fija también el número máximo de viviendas en cada pieza, limitando futuras subdivisiones parcelarias.
- c) En las piezas de vivienda libre colectiva independiente, en manzana cerrada, se regula la parcelación mediante longitud mínima del lindero frontal, evitando excesivas segregaciones parcelarias. Respecto a la disposición, se establece mayoritariamente la línea de disposición obligatoria y edificación adosada a medianeras, obteniendo una fachada continua y configurando manzana cerrada. Como particularidades, se describen las siguientes. En las piezas que lindan con suelo urbanizable, se fija el fondo máximo edificable, garantizando el retranqueo a los mismos. En las piezas con frente a la carretera general se fija la separación mínima a lindero frontal. En algunas piezas, se fija el porcentaje máximo de ocupación y separación mínima a lindero posterior, obteniendo un patio de manzana. Por último, se fija la altura máxima en número de plantas, en la totalidad de las piezas.
- d) En las piezas restantes de vivienda libre colectiva independiente, se fija una longitud mínima del lindero frontal, para homogeneizar el parcelario. Respecto a disposición, se establece la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite en la mayoría de ellas el pareado lateral, se fija el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.

Para regular las tres piezas de uso agrupación comercial media, no se fijan condiciones de parcelación. En cuanto a disposición, se ordenan de formas distintas: en una de ellas, en edificación aislada, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), porcentaje máximo de ocupación y edificabilidad máxima. En las restantes, dada su localización, se fija separación mínima a linderos frontal y posterior (garantizando el retranqueo a la carretera general y a suelo rústico), se obliga al adosamiento y se fija edificabilidad máxima. Se establece la altura máxima en número de plantas en la totalidad de las piezas.

En las tres piezas de equipamiento comunitario existentes, se establece parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a disposición, se ordenan de distinta manera. En la que completa una manzana residencial, se fija línea de disposición obligatoria, se obliga al adosamiento y se fija la altura máxima, acorde con su entorno. En las demás, se fija edificabilidad máxima, dando libertad ante una futura renovación, y la separación mínima a lindero frontal, en la que tiene frente a la futura Avda. Quinto Centenario.

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

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística planteadas por el presente PGO, en suelo urbano consolidado, requieren de la delimitación de diferentes ámbitos de gestión, resueltos mediante procedimientos asistemáticos. Son los que siguen:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2: se delimitan los siguientes ámbitos, en distintas localizaciones:
 - a.1. El ámbito definido en el Camino Tornero, para obtener el suelo y realizar obras de urbanización, según el proyecto de adecuación del citado viario.
 - a.2. El ámbito cerca de la Carretera Gral de San Lázaro, para obtener y ejecutar un viario que une la calle El Gofio y la calle Amanecer.
 - a.3. El ámbito para la obtención y ejecución de un tramo viario que conecte la calle El Tejo con la Carretera Gral. San Lázaro.
 - a.4. El ámbito definido en la Carretera Gral. San Lázaro, para obtener el suelo necesario y reurbanizar la citada vía, debido al trazado de la ampliación de la línea 1 del tranvía, que llega hasta el Aeropuerto del Norte.
 - a.5. El ámbito que corresponde a la obtención del suelo y ejecución de la nueva Vía de Ronda, en suelo rústico al noroeste del AUH.
 - a.6. El ámbito localizado al sur del AUH, en la Autopista (TF-5), para obtener y ejecutar parte de las obras de urbanización de la esta vía, que se convertirá en la futura Avenida del Quinto Centenario.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5: se delimitan los ámbitos de este tipo, para la obtención y ejecución de nuevos tramos viarios, en suelo urbano consolidado, necesarios para conectar los distintos ámbitos sistemáticos definidos en esta AUH, con la trama urbana existente.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6; se delimitan nueve ámbitos de este tipo, para obtener el suelo, si procede, y ejecutar obras de urbanización y ensanche de diversas vías, de forma que alcancen los niveles de servicio exigibles en suelo urbano consolidado, adquiriendo las parcelas la condición de solar. Son los siguientes:
 - c.1. El ámbito de la calle Miguel Henríquez, para mejoras de su urbanización.
 - c.2. El ámbito para obtener el suelo necesario para ampliar y mejorar los servicios del Pasaje Santa Ana, que da acceso a edificaciones existentes.
 - c.3. Se define un ámbito en la calle Los Marqueses, tramo norte, para obtener el suelo y realizar mejoras en la urbanización de dicho viario.
 - c.4. El ámbito de la calle El Ruiseñor, con el fin de obtener el suelo necesario para ampliar la sección y mejorar los servicios de la misma.
 - c.5. El ámbito para ampliar la sección y mejorar los servicios del tramo sur de la calle Los Marqueses, que da acceso a viviendas y solares.
 - c.6. El ámbito para obtener y ejecutar un tramo viario que dé continuidad a la vía de prolongación del Camino Crepúsculo, incluido en el ámbito sistemático colindante, hasta enlazar con la Carretera Gral. San Lázaro.





- c.7. El ámbito localizado en el camino paralelo al tramo sur del Camino Luna Llena con el fin obtener y urbanizar dicho camino.
- c.8. El ámbito definido en el Camino Eclipse de Sol, para su obtención y urbanización, aumentando su sección y mejorando sus servicios.
- c.9. El ámbito en la calle Los Arrastros para su obtención y urbanización, aumentando su sección y mejorando sus servicios.

Por último, se delimita un ámbito de gestión sistemática transitoria (S5), heredado del PGO-2004 (antiguo ámbito de gestión LV3), que se localiza en el centro-este del AUH, al norte de la Carretera Gral. San Lázaro (TF-152). Se mantienen las condiciones edificatorias y de gestión definidas en el PGO-2004, hasta su completa culminación.

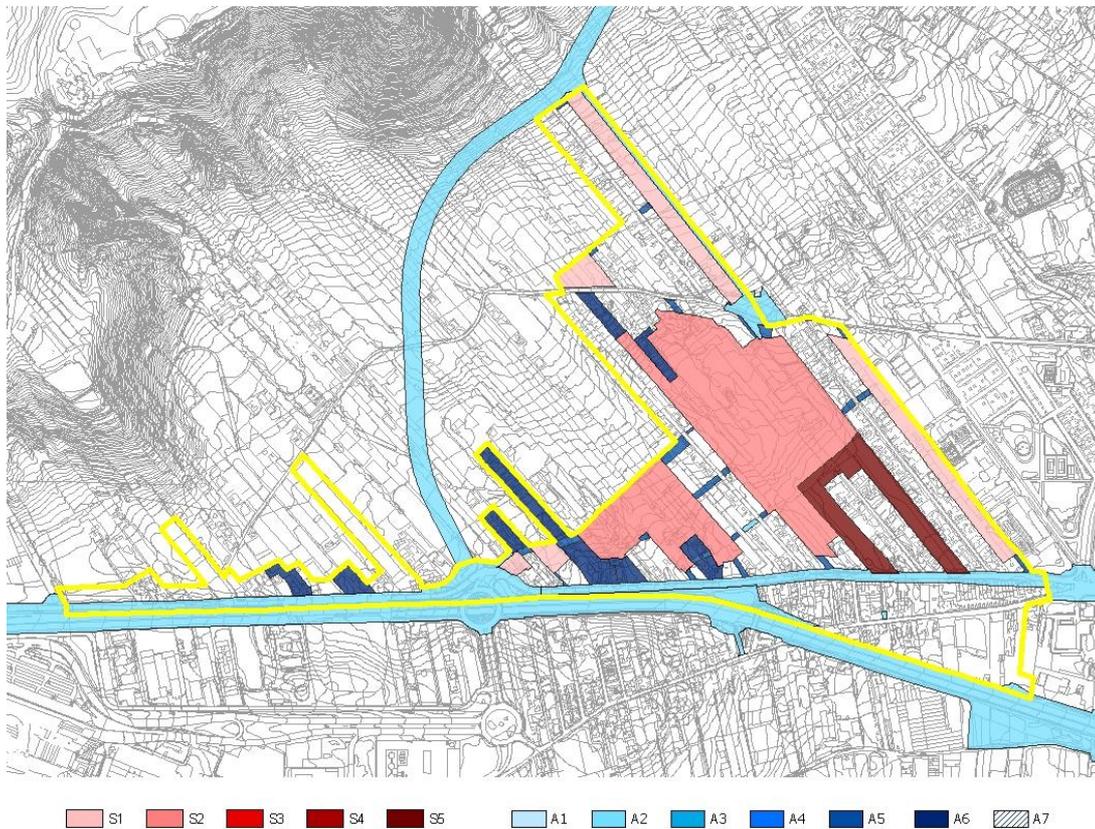


Figura 2.5: Ámbitos de gestión urbanística

2.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo las actuaciones urbanísticas en las áreas vacantes, categorizadas como suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado no ordenado, resulta necesario delimitar diversos ámbitos de gestión sistemática (S2), que se describen en apartados siguientes.

Se delimita un sector 0802_1 San Lázaro, localizado en suelos urbanizables sectorizados no ordenados, para desarrollar la ordenación del suelo vacante existente, completando de este modo la trama urbana del AUH. Se trata de un sector de uso residencial colectivo, que será desarrollado a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se especifican en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO.

2.5.1. Ámbito de gestión sistemática Calle Miguel Henríquez

Este ámbito se sitúa al este de la nueva vía territorial de Ronda, en terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 3113,3 m².

Su problemática estriba en la ausencia de un viario interior, que permita una ocupación edificatoria de una forma adecuada. Su único punto de salida es la Calle Miguel Henríquez, que conecta con calles en suelo urbano carentes de urbanización y ancho suficiente por lo que es necesario resolver esta vía a través de un ámbito de gestión asistemática A5.

Se propone terminar de consolidar la trama urbana atando nuevos viarios con los existentes y con la propuesta de la Vía de Ronda, planteando las piezas residenciales completando la parcelación existente. Este ámbito sirve como salida de la gran vía propuesta en el Plan para esta AUH, conectando la zona central de La Vega con la rotonda del Aeropuerto.

Las edificaciones propuestas son colectivas pero con condiciones de edificación abierta para poder integrarse con el entorno en el límite entre suelo urbano consolidado y rústico.

Se obtienen dos piezas lucrativas destinadas a vivienda colectiva, que se ordenan como sigue:

- a) En la pieza de vivienda colectiva al oeste, se fija la longitud mínima del lindero frontal, la separación mínima a lindero frontal a lindero posterior y se obliga al adosamiento lateral, se fija el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima.
- b) Para la pieza de vivienda colectiva al este, se fija la longitud mínima del lindero frontal, la separación mínima a linderos (frontal, posterior y lateral), el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima.

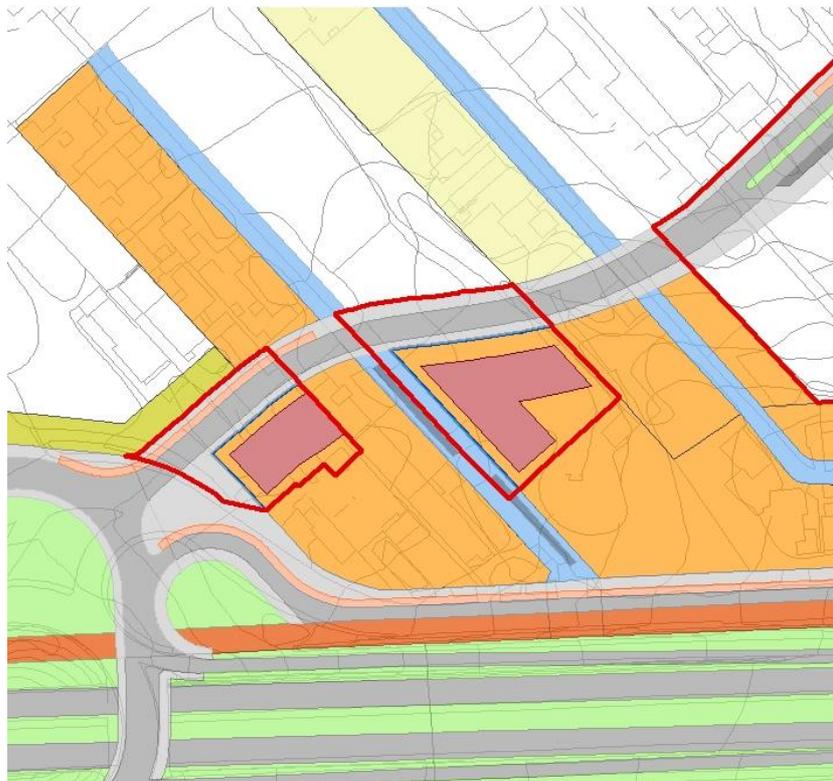


Figura 2.6: Ordenación ámbito de gestión



2.5.2. Ámbito de gestión sistemática Longitudinal Este:

Este ámbito se sitúa en el extremo este del AUH San Lázaro Tornero en el límite con el AUH 0801: San Benito, y comprende una superficie total de 17.822,83 m²s. Tiene forma rectangular y supone una franja de terreno que acompaña el recorrido de la nueva calle que comunica el Camino Tornero con la Carretera Gral. San Lázaro. Esta nueva calle da frente a las parcelas donde se sitúan los grandes equipamientos comunitarios de San Benito.

Se ordena el suelo localizado entre estos equipamientos y las edificaciones de la Calle Arzobispo Elías Yanes. Limita al sur con la Carretera Gral San Lázaro, al norte con Camino Tornero, al oeste con la Calle Arzobispo Elías Yanes y al este con el AUH 0801: San Benito.

Se propone un nuevo viario y un espacio libre localizado entre el nuevo residencial y las piezas existentes. Las conexiones con los viarios en suelo urbano consolidado se resuelven a través de ámbitos A5, con obtención y urbanización de los viarios con el Camino Tornero, con la Calle Arzobispo Elías Yanes, y con la Carretera General San Lázaro.

Se obtienen así tres piezas lucrativas destinadas a vivienda colectiva y de protección pública. Estas viviendas en algunos casos resultan estrechas ya que deben bordear y homogeneizar las traseras que rompen la continuidad del ámbito de gestión:

Para las piezas de vivienda colectiva y de vivienda en régimen de protección pública, se regula la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, se obliga al adosamiento lateral y la altura máxima de 2 plantas.

La pieza correspondiente a espacio libre público se sitúa dividiendo las piezas para generar espacios libres y de juegos.



Figura 2.7.: Ordenación del ámbito de gestión



2.5.3. Ámbito de gestión sistemática Pasaje Los Gemelos-Pasaje Aceviños:

Este ámbito discontinuo, comprende una superficie total de 15.373,37 m²s localizada al noroeste del AUH. Las piezas residenciales planteadas el ámbito al este, se ajustan a los huecos vacantes y se plantea una pieza de espacio libre al norte del ámbito lindando con la propuesta de Vía de Ronda Norte. Al oeste, se plantea un viario de cierre que conecta con un ramal de la Vía de Ronda Norte y el Camino del Tornero, cerrando en su encuentro con una pieza de espacio libre.

Las conexiones con los viarios existentes se resuelven a través de ámbitos de gestión asistemáticas A5, todos con obtención y urbanización de los viarios. Se obtienen así tres piezas lucrativas destinadas a vivienda libre colectiva y de protección pública.

Para las piezas de vivienda colectiva y de protección pública, se fija la longitud mínima del lindero frontal, línea de disposición obligatoria de la edificación, se obliga al adosamiento lateral, y la altura máxima es 2 plantas.

Las piezas correspondientes a espacios libres públicos se sitúan al norte y al oeste del ámbito de gestión, formando una continuidad visual con el suelo rústico. Se ordenan con separación mínima a lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.



Figura 2.8: Ordenación del ámbito de gestión

3. AUH-0806: SAN DIEGO

3.1. Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea San Diego pertenece al núcleo de La Vega Lagunera. Sus límites quedan definidos como sigue:

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



Figura 3.1.: Delimitación del AUH

El AUH-San Diego forma parte de la expansión residencial, de baja densidad, que rodea al núcleo fundacional de la ciudad de La Laguna.

Se caracteriza por presentar zonas consolidadas de uso residencial con predominio de la vivienda unifamiliar, en las cercanías del Casco Histórico de La Laguna, mientras que hacia el norte, existen amplias zonas de suelo vacante, siendo previsible el desarrollo urbano de las mismas, a fin de completar la urbanización del conjunto del AUH.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH-San Diego muestra una trama urbana propia de una ciudad consolidada, aunque mantiene una densidad edificatoria baja, debido al predominio de la vivienda unifamiliar aislada tanto en edificaciones nuevas como en las de mayor antigüedad.

Tras el estudio del territorio, se detectan una serie de problemas de naturaleza urbanística, entre los que destacan:

- a) Falta de dotaciones y de espacios libres públicos. Aunque al noreste se localiza el Estadio de La Manzanilla, en la AUH vecina de La Manzanilla, que supone un importante espacio deportivo a nivel local y municipal. Una de las propuestas de este PGO, es plantear la ampliación de este equipamiento, incluido en AUH-San Diego, a través de procedimientos sistemáticos.
- b) Déficit de los usos de oficina y/o comercial. Se trata de un área fundamentalmente residencial unifamiliar, no resultando compatibles los usos de oficina y/o comercial.
- c) Discontinuidades y/o cortes en el sistema viario, debido a la presencia de áreas no consolidadas inmersas en la trama urbana. Por lo que resulta necesario, plantear la ordenación de las mismas para completar urbanización del conjunto, mejorando su conexión con el resto del núcleo.

Dicho esto, los objetivos principales de la ordenación en el AUH-San Diego son:

- a) Plantear actuaciones de mejora de la urbanización de la trama viaria existente, a nivel local, para aumentar su sección, mejorar sus servicios y finalizar pequeños viarios actualmente incompletos.
- b) Completar la estructura viaria interior en las áreas de suelo vacante, a través de procedimientos de gestión sistemática, destinando parte del suelo a la creación de equipamientos y espacios libres, de los que carece el AUH. De esta forma se garantiza una funcionalidad suficiente del área dotándola de todos los servicios precisos.
- c) Propiciar la homogeneización de las características edificatorias de las distintas zonas del AUH, mediante la regulación de las determinaciones de las futuras edificaciones. La ordenación trata, en la medida de lo posible, de regular la realidad existente y solucionar la situación de parcelas interiores sin frente a viario público.

3.3. Ordenación Estructural

3.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un área bastante consolidada, que se categoriza en su mayor parte como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, si bien se producen algunos cambios en la delimitación. Asimismo, existen dos grandes áreas de suelo vacante al norte del AUH, que se categorizan como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, constituyendo un único sector.

Todo ello en base a los criterios establecidos sobre categorización y clasificación del suelo recogidos en la memoria de ordenación estructural del presente PGO.

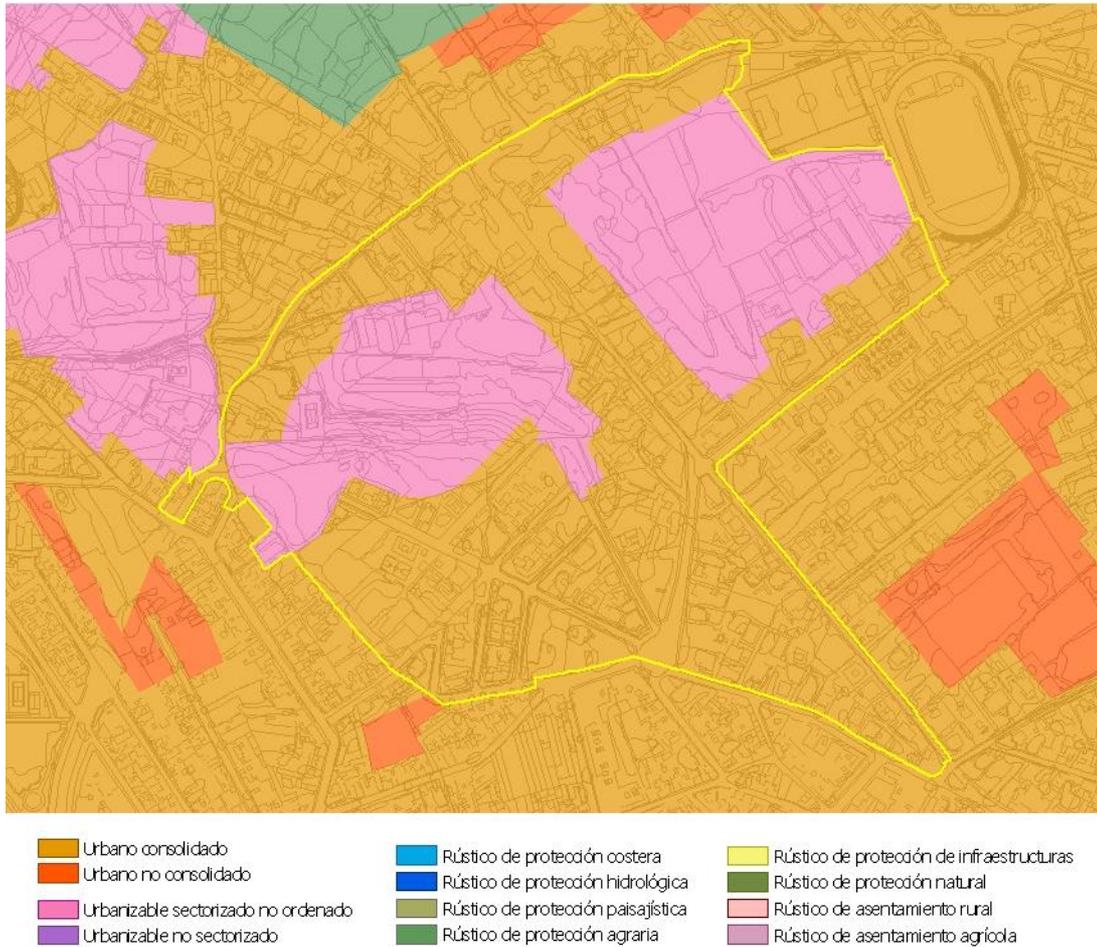


Figura 3.2.: Categorización del suelo

3.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana este AUH se organiza en torno a viarios urbanos de carácter estructurante, que atraviesan el área en dirección noreste a suroeste, y viarios locales principales, que enlazan los anteriores, articulando el territorio y canalizando los tráficos hacia los viarios locales de las zonas residenciales. Dicho esto, se definen tres viarios urbanos de carácter estructurante, de niveles 1 y 2.

En primer lugar, el viario urbano de nivel 1 de nuevo trazado, que forma parte del “Anillo interior de La Laguna”, que discurre de suroeste a noreste, atravesando los dos ámbitos de gestión sistemática, hasta conectar al norte con el Camino Pozo Cabildo, en una rotonda de nueva ejecución junto al estadio de La Manzanilla.

En segundo lugar, el viario conformado por el Paseo Oramas y su continuación al sur con la calle Marcos Redondo, categorizado como viario urbano de nivel 2, que discurre por el borde sur del área. Por último, también al sur del AUH, a continuación del anterior, la Avenida Lucas Vega, como viario urbano de nivel 1.

Asimismo, los viarios locales principales que atraviesan el área conectando los ejes estructurantes anteriores son: la Avenida de Brasil y la Avenida de San Diego, provenientes del Casco Histórico, y el nuevo viario que atraviesa el ámbito de gestión situado al este.

Las piezas que actúan como elementos de carácter estructurante, incluidas en este AUH, son las que siguen:

- La ampliación del Estadio La Manzanilla, siendo este último un equipamiento de uso deportivo que por sus dimensiones constituye uno de los principales equipamientos comunitarios del sistema dotacional del municipio. Así, en el límite noreste de San Diego, se define un ámbito gestión, con el fin de obtener el suelo necesario para su ampliación (correspondiente a un sistema general de equipamiento).
- La Dirección de Juventud de la Consejería de Bienestar (sistema general comunitario institucional), que contiene la Fundación Canaria de Juventud “Ideo”, dependiente Gobierno de Canarias, situada al suroeste, entre la calle Wenceslao Yanes González y la Avenida Brasil.



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

Figura 3.3.: Esquema de elementos estructurantes

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general del presente plan, en este AUH se definen las alineaciones respetando en lo posible las existentes. Las escasas rectificaciones, que no implican afectaciones inmediatas sobre las propiedades, tienen como objetivo la ejecución de obras de mejora de los niveles de urbanización de los viarios existentes (dimensionales y de servicios).

Destacan entre ellas, las que se plantean en la Avenida San Diego, y en menor medida, en el Camino Fuente Cañizares, donde se llevarán a cabo las rectificaciones necesarias a fin de solucionar pequeñas discontinuidades en las secciones y rasantes de las aceras, afectándose algunos jardines para dar continuidad al trazado.

Las demás actuaciones de mejora urbanística de la trama urbana consolidada, se llevarán a cabo mediante procedimientos de gestión asistemática, descritas en el apartado de condiciones de gestión urbanística de la presente memoria.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios y tipos de sección, en función de su uso. Estos son:

- a) Los viarios urbanos, de nivel 1 y 2, se ordenan mediante secciones tipo S.08 y S.12, como se indica a continuación:
 - a.1. En el nuevo viario (urbano de nivel 1) que atraviesa los ámbitos de gestión sistemática conectando el Camino Fuente Cañizares y la calle Palmera, se define una sección S.08, con calzada de doble sentido, aceras en sus laterales y sin aparcamiento.
 - a.2. En el viario (urbano de nivel 2) conformado por el Paseo Oramas y la calles Marcos Redondo y en la Avenida Lucas Vega (urbano de nivel 1), se utiliza la sección S.12, con calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus laterales.
- b) En viarios locales principales, Avenida de Brasil, Avenida de San Diego y el nuevo viario atravesando el ámbito de gestión al este, se propone también la sección del tipo S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea, o en batería, según el ancho disponible de la sección transversal de la calle.
- c) Por último, los viarios locales secundarios, que se ordenan de dos maneras:
 - c.1. En los viarios localizados en el interior de las macromananzas, se ordena mediante secciones del tipo S.16, de coexistencia en las que se recoge los tráfico finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de pasos y moderen la velocidad, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.
 - c.2. Destaca el cambio del carácter del tramo de Calle Fuente Cañizares, entre la nueva rotonda de la Manzanilla y la calle La Palmera, que se convierte en una calle peatonal con un carril bici, continuación del carril propuesto en el Camino Fuente Cañizares y la Avenida Alberto de Armas.

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal en el AUH-San Diego es el residencial, definiendo casi la totalidad de las piezas residenciales de suelo urbano consolidado con el uso principal de vivienda unifamiliar, con distintas tipologías como son: aislada, adosada, pareada y agrupada, en base a las características de la edificación consolidada.

El uso principal de vivienda colectiva está definido en una pieza localizada al oeste, y también en parte de las piezas incluidas en la ordenación de los ámbitos de gestión sistemática del AUH.



Asimismo, el uso de equipamiento comunitario también está presente, localizándose diversas piezas, en los bordes este y oeste del AUH. Estas son: la ampliación del Estadio La Manzanilla, y la manzana en la que se ubica la Dirección de Juventud de la Consejería de Bienestar y el Centro de día Cercado del Marqués.

El espacio libre público es muy deficitario en suelo urbano consolidado de San Diego, sin embargo, en la ordenación de los ámbitos sistemáticos, han sido incluidas piezas con este uso vinculadas a piezas dotacionales.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados, responde a los criterios que se establecen para cada uno de los usos principales, en el título correspondiente de la memoria de ordenación estructural de este PGO.

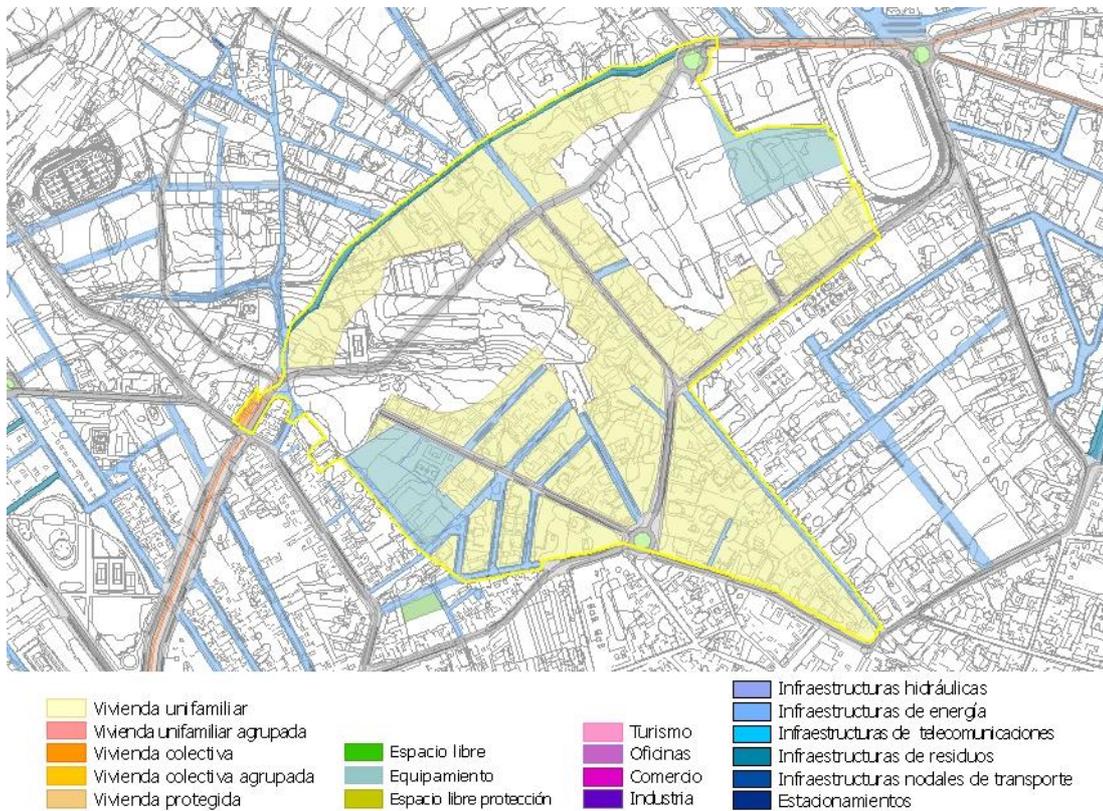


Figura 3.4.: Ordenación pormenorizada

3.4.2. Condiciones de la edificación

Dado que el suelo del AUH es en su mayor parte consolidado, se han mantenido, como criterio general y en la medida de lo posible, los parámetros establecidos en el PGO-2004. No obstante, cuando los objetivos de la ordenación del presente Plan lo han exigido, se establecen nuevos parámetros, en función de la edificación y la parcelación, dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza.

Dicho esto, las condiciones edificatorias que se establecen en las piezas residenciales son las siguientes:

- a) En la mayor parte de las piezas con uso de vivienda libre unifamiliar independiente, se regula la parcelación mediante la longitud mínima del lindero frontal, limitando futuras subdivisiones, que podrían dar lugar a un parcelario muy segregado y/o espacios residuales. Respecto a las condiciones de disposición, a fin de mantener una densidad edificatoria baja y la situación predominante de vivienda (aislada, adosada o pareada), se fija la separación a linderos frontal, lateral y posterior, permitiendo el pareado lateral, se establece un porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en número de plantas.
- b) Existe un caso de vivienda libre unifamiliar independiente, donde se regula la parcelación mediante la longitud mínima del lindero frontal, limitando futuras subdivisiones y a fin de mantener las condiciones consolidadas de vivienda unifamiliar entre medianeras, se fija la línea de disposición edificatoria, el adosamiento de la edificación, configurando una manzana cerrada, y la altura en número de plantas.
- c) La pieza de vivienda libre colectiva independiente, se regula mediante parcelación vinculante, dada su dimensión, configurando una única parcela urbanística. Respecto a la disposición edificatoria, se fija la línea de disposición edificatoria y el adosamiento de a medianeras, dando continuidad a la alineación de la manzana, y la altura en número de plantas. Asimismo, se establece un porcentaje máximo de ocupación, ya que linda con un residencial unifamiliar.

Las piezas con uso principal de equipamiento comunitario, se regulan con las mismas determinaciones. Así, a fin de configurar una única parcela urbanística, se establece la parcelación vinculante. Respecto a la disposición edificatoria, se establece únicamente edificabilidad máxima, dando libertad en la disposición de la edificación pero, limitando la ocupación.

3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este PGO que requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos en el suelo urbano consolidado de este AUH son las siguientes:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2: Se delimita un ámbito, para obtener y ejecutar un nuevo viario al suroeste del AUH, y conectar la calle Wenceslao Yanes González con el nuevo tramo viario incluido dentro del ámbito de gestión sistemático colindante.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5: Se han delimitado cinco ámbitos, para la obtención y ejecución de viarios necesarios que conecten los ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente.
 - b.1. Los cuatro ámbitos correspondientes a los viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática de San Diego, al sur, con el Paseo Oramas, al norte, con Camino Fuente Cañizares y al oeste, con la Avenida San Diego, respectivamente.
 - b.2. El ámbito correspondiente al viario que conecta el ámbito sistemático de Cerco del Marqués, con la Avenida San Diego.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6: se delimita un ámbito, en torno a un viario sin salida, transversal a la Avenida Lucas Vega, con el objeto de obtener y urbanizar adecuadamente el mismo.

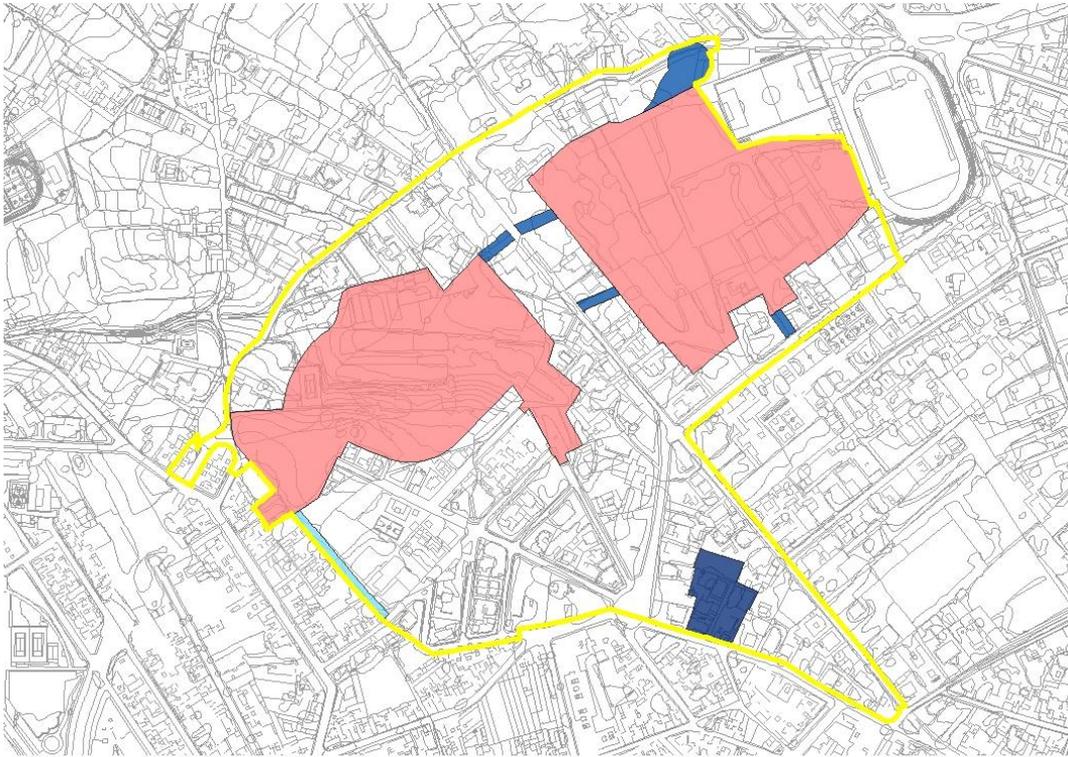


Figura 3.5.: Ámbitos de gestión urbanística

3.5. Áreas nuevas

Se delimita un sector 0806_1 San Diego, localizado en suelos urbanizables sectorizados no ordenados, para desarrollar la ordenación del suelo vacante existente, completando de este modo la trama urbana del AUH. Se trata de un sector de uso residencial unifamiliar, que será desarrollado a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se especifican en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO.



4. AUH-0808: LAS GAVIAS-SAN DIEGO

4.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, linda con suelo rústico de protección agraria y paisajística situado en las laderas de la montaña de La Atalaya, lomo La Bandera y monte de San Diego. Las cumbres de estas montañas constituyen el límite con el municipio de Tegueste.
- b) Al sur-sureste, por el Camino Tornero y el Camino Fuente Cañizares, haciendo borde con distintas AUHs pertenecientes a la Vega Lagunera, como son, el AUH-0802: San Lázaro Tornero, el AUH-0801: San Benito y el AUH 0806: San Diego.
- c) Al este, linda con el AUH-0810: Agüere Las Cañas, incluyendo en el AUH la franja de suelo urbano no consolidado paralela a la calle Urbanización San Diego, al oeste.
- a) Al oeste, linda con el AUH-0802: San Lázaro Tornero, y con suelo rústico de protección agraria en el resto del su recorrido, incluyendo en el AUH una franja de espacio libre por ejecutar, a lo largo de la calle Dr. Miguel Melo Benito.



Figura 4.1: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte de la expansión residencial, de baja densidad, que rodea al núcleo fundacional de la ciudad de La Laguna. Se distinguen varias zonas, como son, la zona norte hacia las montañas, que incluye el Camino San Diego y el tramo final del Camino Las Gavias, donde se localizan dos asentamientos rurales, rodeados actualmente por terrenos agrícolas. La franja sur-sureste, a lo largo de Camino Tornero y de Camino Fuente Cañizares consolidada prácticamente en su totalidad, desde hace muchos años.

Al oeste, existe una zona conformada por una franja de suelo longitudinal, a lo largo del Camino Las Gavias, se trata de una zona consolidada de uso residencial, con edificaciones de dos plantas, entre medianeras. La trama urbana en este lugar, se dispone en la dirección de la pendiente, en base a la estructura parcelaria original de suertes largas. El resto de esta AUH muestra una edificación un tanto dispersa, propia de los límites entre suelo urbano consolidado y suelo rústico.

En esta AUH se han incluido diversas áreas de suelo vacante, sin urbanizar, en distintas localizaciones limítrofes a la trama urbana consolidada, destinadas a posibles crecimientos urbanos, y para llevar a cabo un nuevo parque periurbano en torno al Camino San Diego, correspondiente a un sistema general de espacio libre.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática del AUH-Las Gavias San Diego reside fundamentalmente en las diversas zonas inconclusas a lo largo de la misma, a causa de un crecimiento espontáneo, no programado, propio de suelos limítrofes con suelo rústico. La progresiva colmatación edificatoria, sin una previsión de viarios interiores, ha dado lugar a distintas áreas de suelo vacante, que han quedado aisladas dentro de la trama.

Esta AUH muestra en general, una edificación residencial un tanto heterogénea, en cuanto a parcelario, diversidad de tipologías, características de la edificación y calidad constructiva en una misma zona, entre otros.

El viario presenta en general, bajos niveles de urbanización y una sección deficitaria y heterogénea, en algunos casos. Los viarios de herencia rural, muestran estos problemas, que se agravan con la coexistencia en los mismos de tráfico peatonales y motorizados. Hay una falta de continuidad de la trama viaria, con multitud de vías sin salida, sin posibilidad para ejecutar un fondo de saco adecuado o conectar con la trama existente.

Dicho esto, la premisa principal de ordenación en esta AUH, es propiciar un mejor encaje en la “unidad territorial” en la que se integra, planteando diferentes intervenciones urbanísticas tanto en suelo urbano como en las áreas de suelo vacante. De esta forma se completa y se mejora la urbanización de los viarios del conjunto del AUH, garantizando su funcionalidad como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos, se mejora la conexión con las AUHs colindantes.

Para ello, se asumen tres escalas en cuanto a los criterios de ordenación:

- a) A escala territorial, se planteará un nuevo viario estructurante, de carácter municipal y supramunicipal.
- b) A escala del AUH, completar la estructura viaria interior, mediante la ordenación pormenorizada de los suelos vacantes, a través de procedimientos sistemáticos.
- c) A escala local, en el viario existente, las actuaciones consisten en, la ampliación progresiva de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones, así como la finalización y mejora de la urbanización de los caminos de origen rural.

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



4.3. Ordenación Estructural

4.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un AUH poco consolidada, en la que nos encontramos diversas categorizaciones de suelo. Así, el suelo urbano consolidado se concentra básicamente en torno a los actuales viarios estructurantes, sobre todo en la franja oeste y hacia el sur-sureste del AUH.

Hacia el extremo noroeste, en las laderas de la montaña, se califican dos áreas de suelo rústico de asentamiento rural, en torno al Camino El Mulato y al Camino San Benito, debido a su disposición territorial, tipología arquitectónica dominante y situación periférica respecto a la propuesta de estructuración y compactación urbana del PGO y de conformidad con los establecido en el PIOT.

Completan el AUH, diversas áreas de suelo vacante, interiores y/o limítrofes a la trama urbana existente, carentes de urbanización y susceptibles de albergar futuros crecimientos urbanos en algunos casos. Estos terrenos se categorizan mayoritariamente como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, si bien, existen algunos recintos, de menor entidad, que se categorizan como suelo urbano no consolidado, y la extensión de suelo categorizada como suelo rústico de protección agraria, al este.

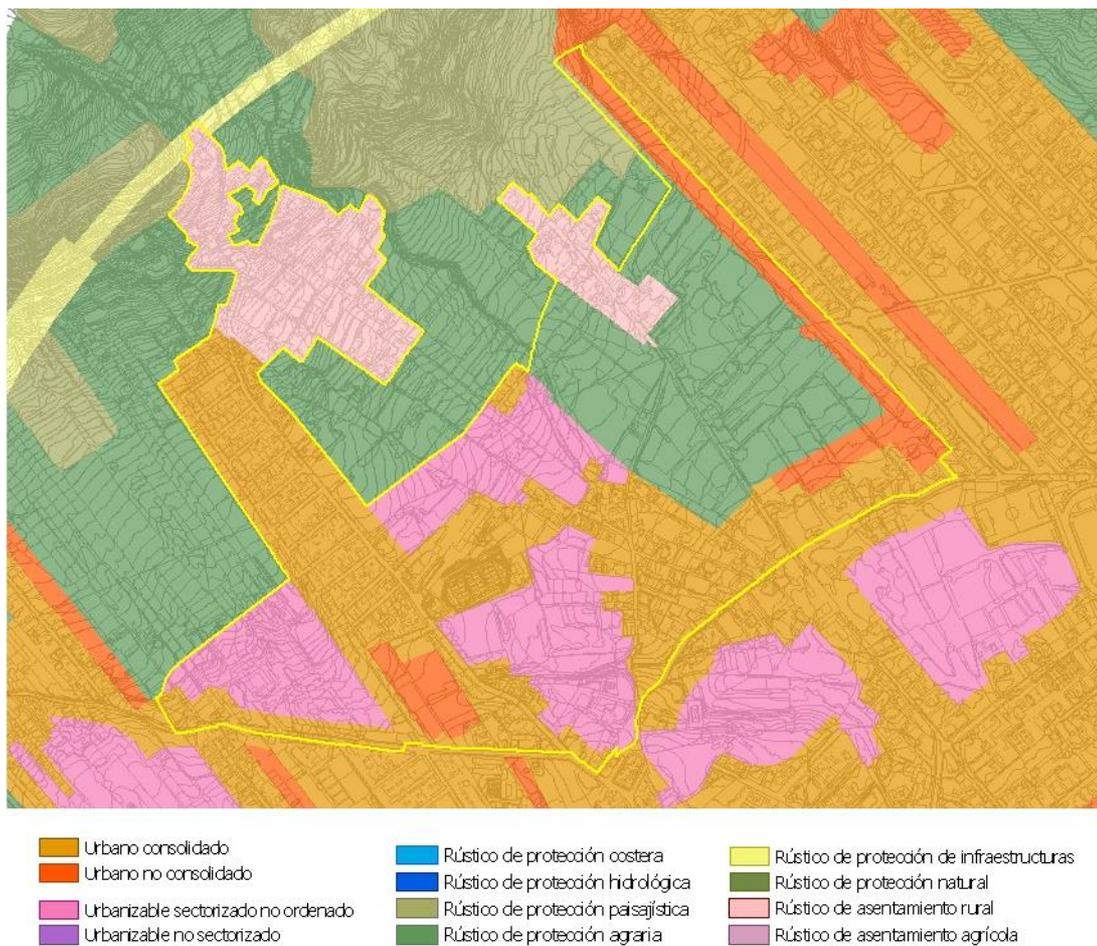


Figura 4.2: Categorización del suelo

4.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH se definen diversos viarios de carácter estructurante, de distinta categoría, (territorial y urbano), descritos a continuación.

La Vía de Ronda, viario territorial de nivel 1, de nuevo trazado, que discurrirá por las laderas de las montañas, al noroeste del AUH. Este viario surge como prolongación, al oeste, de la actual Vía de Ronda (TF-13), hasta enlazar con la Autopista (TF-5). Su trazado no afecta a la estructura del AUH, ya que a su paso por el borde del asentamiento rural Camino El Mulato incluido en la misma, se plantea de forma soterrada.

El Camino Tornero, viario urbano de nivel 1, discurre por el borde sur de esta AUH, conectando al oeste, con un viario urbano, por ejecutar, que enlaza a su vez con el eje territorial de Vía de Ronda, y al este, con el viario conocido como Anillo Interior de La Laguna, que atraviesa distintas AUHs de los núcleos de La Vega Lagunera y Zona Centro.

El nuevo eje viario, por ejecutar, que discurre por el borde este del AUH, con trazado paralelo a la calle Urbanización San Diego, se define también como viario urbano de nivel 1. Este nuevo viario enlaza al norte, con la nueva Vía de Ronda, y al sur, junto al estadio de La Manzanilla, con el Anillo Interior de La Laguna, y configura el límite entre el nuevo parque periurbano San Diego y la Urbanización Las Cañas.

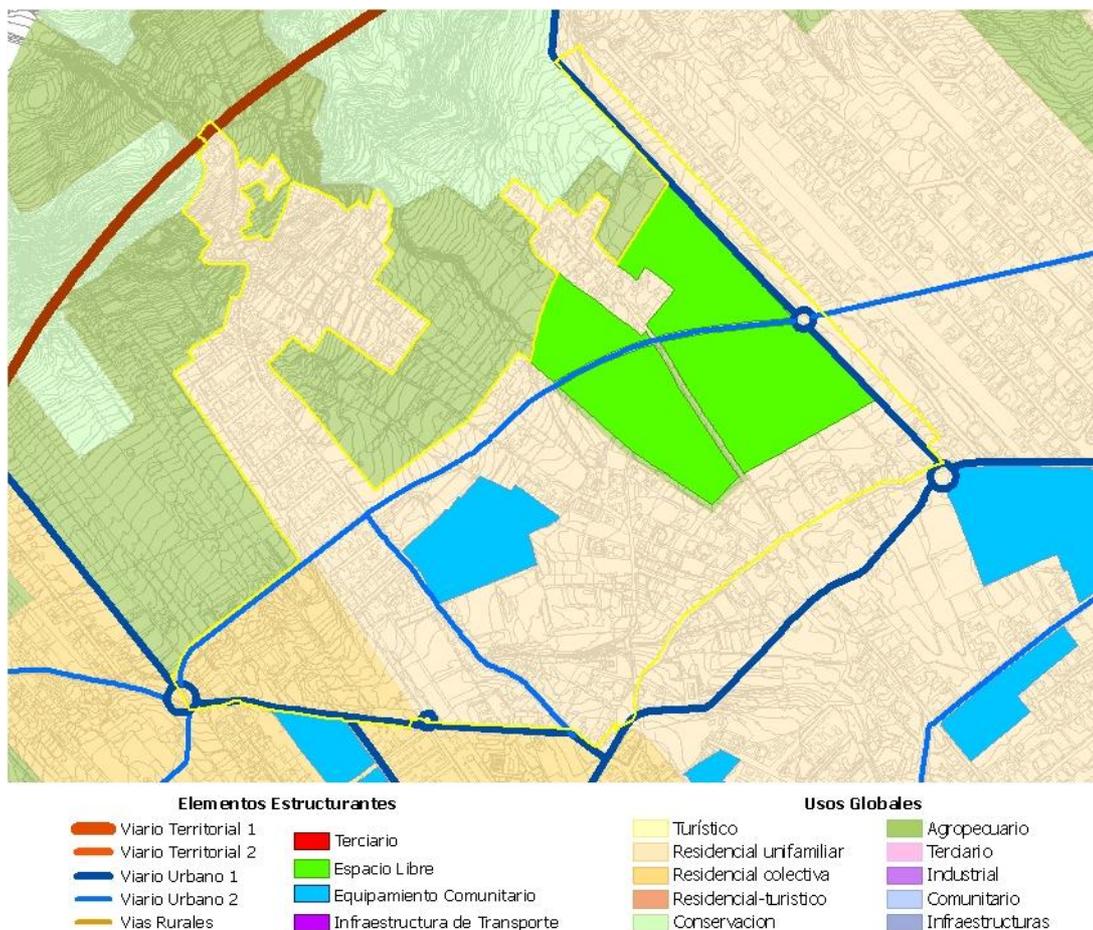


Figura 4.3: Elementos estructurantes

Se definen dos viarios urbanos de nivel 2. En primer lugar, el nuevo eje viario, por ejecutar, incluido en distintos ámbitos sistemáticos, que prolonga la calle Enrique Granados, y cruza el AUH de manera centralizada hasta Camino Las Gavias, culminando en el Camino Tornero. En segundo lugar, el tramo sur de Camino Las Gavias, que discurre transversal al anterior desde la calle El Zurrón, y enlaza al sur con el Camino Tornero.

En esta AUH se definen dos elementos de carácter estructurante no viario. Estos son, el colegio Luther King, situado en el Camino de las Gavias, correspondiente a un equipamiento comunitario educativo, y el nuevo parque periurbano San Diego, por ejecutar, al norte del AUH, en torno al Camino San Diego, correspondiente a un sistema general de espacio libre.

4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH se muestra de forma discontinua, dada la existencia a lo largo de la misma, de grandes extensiones de suelo vacante sin urbanizar. Por este motivo, resulta necesario el desarrollo de estos suelos, urbanos no consolidados y urbanizables, con el fin de generar nuevos viarios, tanto principales como secundarios, y completar así la urbanización del conjunto del AUH.

El AUH se organiza mediante los distintos viarios estructurantes, citados en el apartado anterior, apoyados en primera instancia por los viarios locales principales, que son los encargados de dirigir los tráficos motorizados hasta los viarios locales últimos. Esta red conforma agrupaciones de macromanizas, dentro de las que se ubican los viarios locales secundarios, enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento.

Los viarios locales principales existentes, definidos en esta AUH son, parte del Camino Las Gavias (que discurre hacia el norte hasta el asentamiento Camino El Mulato), la calle Dr. Miguel Melo Benito (en el límite oeste del área), la calle Nilo García González y la calle transversal Las Gavias Doce izquierda, que unen las dos primeras. Y los dos viarios locales principales por ejecutar son, el que bordea al sur el colegio Luther King (y se prolonga hasta la calle La Palmera), y el que discurre por el borde del nuevo parque periurbano San Diego.

Como es criterio general de este PGO, en la mayoría de los viarios existentes, incluyendo algunos que no cuentan con todas las condiciones de urbanización requeridas, se mantienen sus trazados. Si bien, en algunos tramos con sección deficitaria, resulta necesario rectificar puntualmente las alineaciones para ampliarlos, evitando afectar a edificios existentes en la medida de lo posible. Estas rectificaciones al ser de forma no programada, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

Las rectificaciones de la trama urbana de mayor envergadura, necesitan de la delimitación de ámbitos de gestión (asistemáticas o sistemáticas) que se describen en apartados posteriores de la presente memoria.

El diseño interior del viario, se realiza con los siguientes criterios y secciones tipo:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, como son, el Camino Tornero y el viario de nuevo trazado, paralelo a la calle Urbanización San Diego, se ordenan como sigue:
 - a.1. El Camino Tornero, se ordena con sección S.11, con calzada de doble sentido, aceras a ambos lados, y aparcamiento en un lateral, si existe sección suficiente.

- a.2. El viario de nuevo trazado, se ordena con sección S.11, en el tramo comprendido entre Camino Fuente Cañizares y la calle Granados, y en el tramo restante, hacia el norte, se plantea sección S.08, con calzada de doble sentido, acera hacia el lateral edificado y arcén hacia el límite con suelo rústico., sin aparcamientos.
- b) Los viarios urbanos de nivel 2, como, el tramo sur del Camino Las Gavias y el eje viario de nuevo trazado que atraviesa el AUH, se ordenan con sección S.12, con un único sentido de circulación, aceras a ambos lados y aparcamientos en un lateral en los tramos donde sea posible.
- c) Los viarios locales principales, como, el Camino Las Gavias y Dr. Miguel Melo Benito, entre otros, se ordenan en su totalidad con sección tipo S.12.
- d) El viario local secundario, se ordena con secciones tipo S.16 y S.18, de coexistencia, donde conviven tráfico rodado y peatonales en una única plataforma. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.
- e) Por último, el Camino Fuente Cañizares, donde se plantea un cambio de jerarquía viaria y diseño interior, y se ordena con una sección de uso exclusivo peatonal.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal que presentan la mayoría de las piezas, de suelo urbano consolidado, de esta AUH es el residencial, con predominio de vivienda unifamiliar independiente (aislada, adosada o pareada). No obstante, se definen algunos casos de vivienda unifamiliar agrupada, reconociendo la situación actual de agrupaciones de parcelas y viviendas en torno a un camino o serventía de uso privado.

Asimismo, al oeste del AUH, en torno a Camino Las Gavias, se localiza una zona donde predomina el uso de vivienda colectiva independiente (siendo admisible, en este PGO, la vivienda unifamiliar, siempre que las condiciones de la parcela lo permitan).

Los usos de espacio libre público y equipamiento comunitario también están presentes en suelo urbano consolidado, pero en menor medida. Destacando la pieza de equipamiento comunitario estructurante en el Camino Las Gavias, correspondiente al colegio Luther King, y una pieza socio-cultural, en el Camino Fuente Cañizares. Y varias piezas de espacio libre, por ejecutar, en torno a los ejes estructurantes.

Por último, se define una pieza con destino comercial en el Camino Las Gavias, en relación con el equipamiento comunitario colindante, colegio Luther King.

4.4.3. Condiciones de la edificación

Como se ha dicho, se trata de un AUH básicamente residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar independiente, de baja densidad, si bien, existen zonas con uso principal de vivienda colectiva independiente, y algunos casos de vivienda unifamiliar agrupada, localizados de forma dispersa en el área.

La regulación de los parámetros urbanísticos para las edificaciones existentes, en suelo urbano consolidado, se establece, en lo posible, en base a las condiciones consolidadas en cada una de las zonas. No obstante, cuando este PGO lo estima necesario, se plantean modificaciones, para homogeneizar y mejorar las características de los futuros inmuebles.



Las piezas residenciales se ordenan, según su uso y ubicación, entre otros, como sigue:

- a) En las piezas con uso de vivienda libre colectiva independiente, para regular la parcelación, se fija únicamente una longitud mínima del lindero frontal, para evitar excesivas segregaciones parcelarias. Respecto a la disposición edificatoria, se establece mayoritariamente la línea de disposición obligatoria y edificación adosada a medianeras, obteniendo una fachada continua y configurando manzana cerrada. Como particularidades, existen dos casos, en el linde con suelo rústico o suelo urbanizable, uno donde se establece un fondo máximo edificable, y otro, donde se fija una separación mínima lindero frontal y posterior. Por último, se fija la altura máxima en número de plantas, en la totalidad de las piezas.
- b) Las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, localizadas en los asentamientos rurales (Camino El Mulato y Camino San Benito), para regular las condiciones parcelarias, se fija mayoritariamente la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela, y sólo en el asentamiento de San Benito, se fija además el círculo mínimo inscribible. Respecto a la disposición, con el fin de obtener edificación aislada, se fijan separaciones mínimas a linderos (frontal, lateral y posterior) y porcentaje máximo de ocupación, y en el asentamiento de San Diego, se permite el pareado lateral. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas.
- c) En las restantes piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, la parcelación se regula en la mayoría de las piezas, mediante la longitud mínima del lindero frontal, excepto un caso, donde se fija el círculo mínimo inscribible. Respecto a disposición, existen dos maneras de regular. En edificación aislada, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite el pareado lateral y se fija el porcentaje máximo de ocupación. Y en edificación entre medianeras, se ordena con línea de disposición obligatoria y se obliga al adosamiento, para obtener una fachada continua, se fija la separación mínima a lindero posterior, garantizando el retranqueo a suelo rústico o urbanizable, se establece fondo máximo edificable con entidad suficiente para desarrollar la edificación y se fija el porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija altura máxima en número de plantas, en la totalidad de las piezas.
- d) Las piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada, definidas en esta AUH, se ordenan mediante parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística, de forma que sea la comunidad de propietarios la que se encargue de gestionar las zonas comunes. Respecto a disposición, se establecen parámetros similares a los de las viviendas unifamiliares independientes colindantes. Así, se fijan separaciones mínimas a linderos (frontal, lateral y posterior), el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Existen casos, donde se permite el pareado lateral y se fija separación mínima entre edificios. Asimismo, resulta obligado fijar el número máximo de viviendas por pieza, limitando futuras subdivisiones parcelarias.

Para regular la pieza de uso comercial, destinada a oficinas y comerciales, con respecto a la parcelación, se establece una longitud mínima de lindero frontal y un círculo mínimo inscribible. En cuanto a disposición, se fijan separaciones mínimas a linderos (frontal, lateral y posterior), un porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.

Para ordenar las piezas de equipamiento comunitario existentes, se establece parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, se fija una edificabilidad máxima, dando libertad ante una futura renovación edificatoria.

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

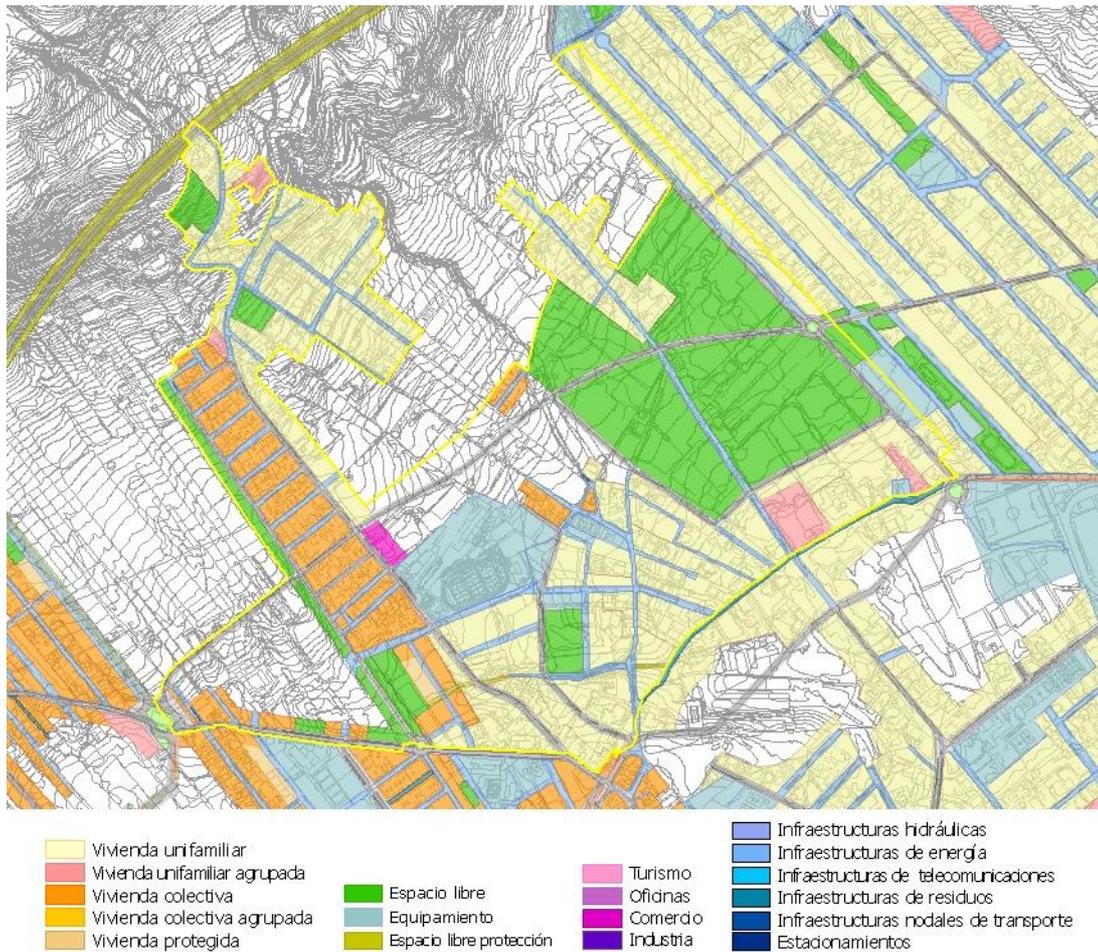


Figura 4.4: Ordenación pormenorizada

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para viabilizar la ordenación establecida en el suelo urbano consolidado de esta AUH se delimitan diversos ámbitos de gestión, mediante procedimientos asistemáticos. Estos son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática A2, se delimitan los siguientes:
 - a.1. Se definen dos ámbitos, que ya son suelo público, para ejecutar dos espacios libres, a ambos lados de la vía de prolongación al norte de la calle Jaime Ramos.
 - a.2. Se define un ámbito, para obtener el suelo y ejecutar la prolongación de la calle Camino La Cruz y conectarla con Camino Fuente Cañizares.
 - a.3. Se delimita un ámbito, incluido en el asentamiento rural de Camino San diego, para obtener el suelo y ejecutar un tramo viario, al final del citado camino.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A3, uno en el asentamiento rural de Camino El Mulato y otro en Camino San Diego, para llevar a cabo mejoras de la urbanización, obteniendo el suelo, en los viarios existentes. Así como, para obtener y ejecutar los nuevos espacios libres propuestos, según lo establecido legamente.



- c) Ámbitos de gestión asistemática A4, se delimitan dos ámbitos, con frente al Camino Tornero, para obtener y ejecutar parte de los nuevos espacios libres allí propuestos y se delimita un ámbito en torno al Camino San Diego, para llevar a cabo el nuevo parque periurbano de San Diego.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se delimitan once ámbitos, para la obtención y ejecución de nuevos tramos viarios, en suelo urbano consolidado, necesarios para conectar los distintos ámbitos sistemáticos con la trama urbana existente. Los costes de los mismos, irán a cargo de los ámbitos a los que sirven.
- e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, se definen cuatro ámbitos, para obtener el suelo, si procede, y ejecutar obras de urbanización y ensanche de diversas vías. Son los que siguen:
 - e.1. Al oeste del AUH, se define un ámbito para obtener el suelo y urbanizar el tramo final de la calle Nava Toscana, que enlaza con Camino Tornero.
 - e.2. Se delimita un recinto a continuación del anterior, para obtener el suelo y urbanizar la calle Transversal Tornero Tercera Derecha.
 - e.3. Se delimita un ámbito, para la obtención y urbanización de una calle localizada entre Camino Fuente Cañizares y Camino Cruz la Vega.
 - e.4. Un ámbito para obtener y urbanizar una vía transversal al Camino Las Gavias.

Por último, se delimita un ámbito de gestión sistemática transitoria (S5), que proviene del PGO-2004, y actualmente en curso de ejecución, que conservará las condiciones de ordenación y gestión definidas en el plan anterior, hasta su completa culminación.

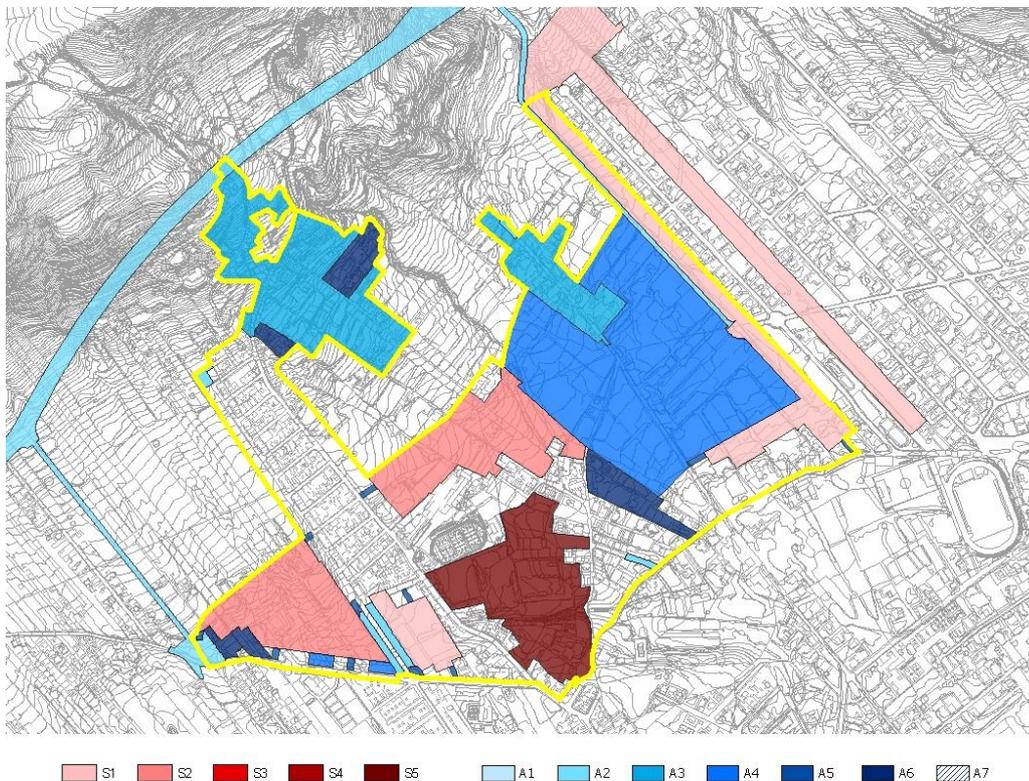


Figura 4.5: Ámbitos de gestión urbanística

4.5. Áreas nuevas

Se definen diversas actuaciones de mejora urbanística en las áreas de suelo vacante de esta AUH, categorizadas como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Estas actuaciones se ejecutarán por medio de procedimientos sistemáticos de dos tipos, que son los que siguen:

- a) Los ámbitos de gestión sistemática (S2): se definen cinco ámbitos de este tipo, en distintas localizaciones del AUH, para desarrollar la ordenación pormenorizada de los suelos vacantes, y completar la urbanización del conjunto del área.
- b) Se delimita un sector 0808_1 Las Gavias, localizado en suelos urbanizables sectorizados no ordenados, para desarrollar la ordenación del suelo vacante existente, completando la trama urbana del AUH. Se trata de un sector de uso residencial unifamiliar, que será desarrollado a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se especifiquen en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO.

4.5.1. Ámbito de gestión sistemática Sur:

Se trata de un ámbito, localizado al sur del AUH, junto al Camino Tornero, definido en un área vacante interior, categorizada como suelo urbano no consolidado, que cuenta con una superficie de 11.718,00 m²s.

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

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

- a) Para la pieza de viviendas unifamiliares aisladas, en cuanto a condiciones de parcelación se regula la longitud mínima de lindero frontal. En lo que se refiere a las condiciones edificatorias se regula la separación mínima a linderos frontal, posterior y lateral, se establece un porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima. Se admite pareado lateral.
- b) Para las piezas de vivienda colectiva y de vivienda en régimen de protección pública, en cuanto a las condiciones de parcelación se estima necesario regular la longitud mínima del lindero frontal. En las condiciones edificatorias se regula la separación mínima a linderos frontal y posterior de forma gráfica en ambos casos, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la altura máxima 2 plantas.

La última pieza se destina a espacio libre público, completando un espacio libre existente y dotando así a la zona de otro espacio público con entidad propia.

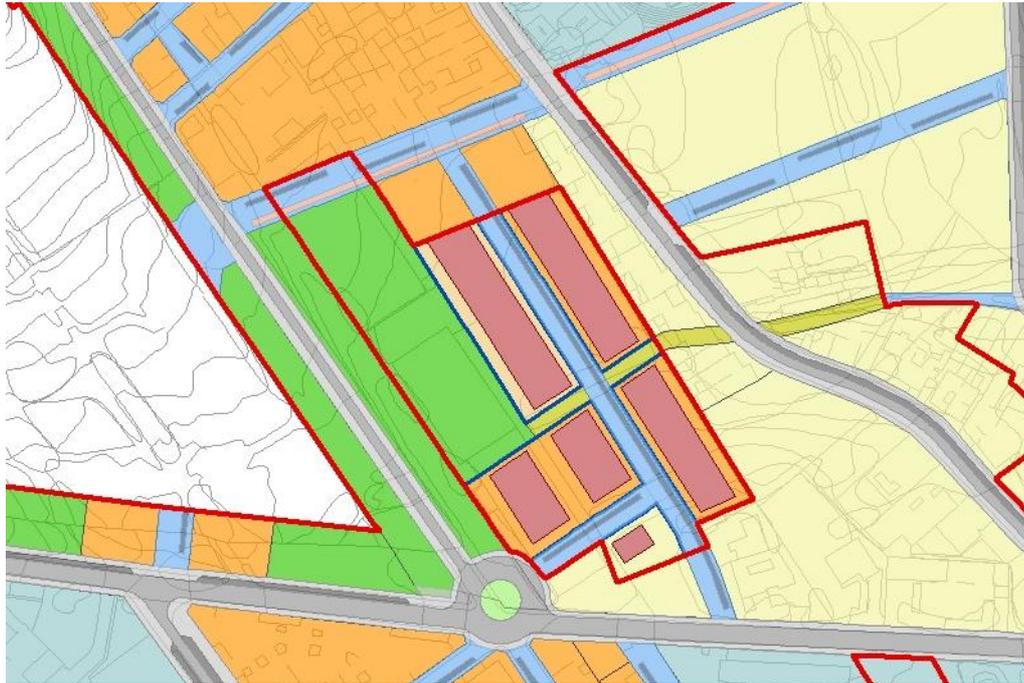


Figura 4.6.: Ordenación del ámbito de gestión

4.5.2. Ámbito de gestión sistemática al este:

Este ámbito de gestión, está constituido por una franja longitudinal de suelo urbano no consolidado, localizado al este del AUH y en parte del AUH colindante Aguerre-Las Cañas. Incluye un nuevo viario estructurante que conecta la vía de Ronda con la nueva rotonda, junto al estadio La Manzanilla, aparecen dos franjas vacantes, una en cada AUH, que se destinará en parte, a uso residencial unifamiliar, completando la urbanización entre el nuevo parque periurbano de San Diego y la urbanización Aguerre-Las Cañas, en el AUH colindante.

Comprende una superficie total de 89.388 m²s, sus límites noroeste y norte lo ocupa suelo clasificado como rústico de protección natural y paisajística. El límite suroeste lo ocupa suelo urbanizable sectorizado no ordenado, y los límites sur y este suelo urbano consolidado.

El franja más al oeste, se propone una vía de servicio que da acceso a las nuevas piezas residenciales lineales que colmatan la manzana existente, paralela al ramal de la propuesta de Vía de Ronda Norte. Se plantea una zona de espacio libre y de equipamiento al sur y se colmata con usos residenciales unifamiliares. En la franja oeste se plantean usos residenciales unifamiliares y al norte se culmina con un gran espacio libre público y un equipamiento, en el punto de unión entre ambas franjas.

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



Resultan siete piezas lucrativas destinadas a vivienda unifamiliar aislada, en las que las condiciones de ordenación establecidas, buscando la armonización con el entorno y siempre con una altura máxima de 2 plantas. Se ordena como sigue:

- a) En las piezas de vivienda unifamiliar aislada se fija la longitud mínima del lindero frontal, las separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima de 2 plantas. Se admite pareado lateral.
- b) Las piezas de uso equipamiento, se ordenan con parcelación vinculante y con la edificabilidad máxima únicamente.

Las piezas de espacio libre público se ordenan con las determinaciones necesarias que regulen edificaciones compatibles con este uso, separación mínima a lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y altura máxima.

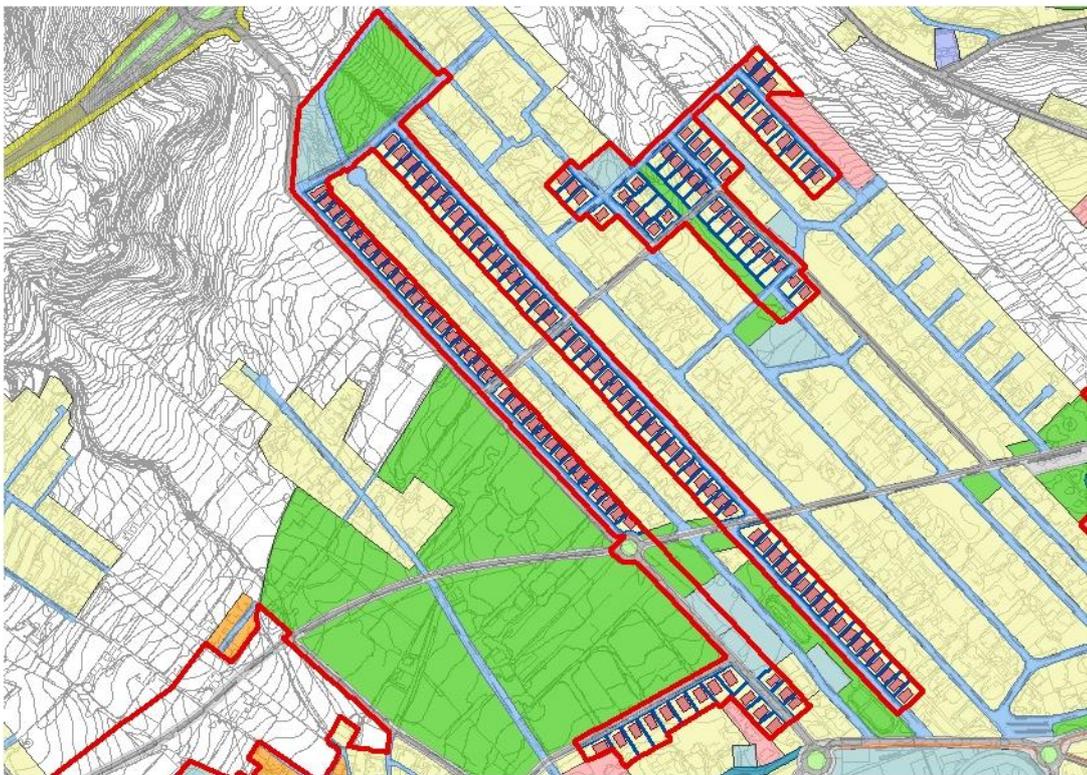


Figura 4.7: Ordenación del ámbito de gestión



5. AUH-0809: LA MANZANILLA

5.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea de La Manzanilla, se localiza el núcleo de la Vega Lagunera y sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, por la Avenida Universidad, conocida como Camino Largo, viario peatonal emblemático del centro de La Laguna, que a su vez límite del AUH-0816: El Cristo.
- b) Al norte, por el viario de Camino Pozo Cabildo, que define el límite con el AUH-0810: Agüere Las Cañas.
- c) Al oeste, haciendo límite con el AUH-0806: San Diego, por el Paseo Oramas y la Avenida San Diego.
- d) Al sur, por la calle Silverio Alonso, en el linde con el Conjunto del Centro histórico de La Laguna, definido por el P.E.P (Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Laguna).



Figura 5.1.: Delimitación del AUH

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

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

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta AUH muestra una trama urbana propia de ciudad consolidada, pero manteniendo una densidad edificatoria bastante baja, al existir un predominio del uso residencial unifamiliar en edificación aislada tanto en los inmuebles de nueva construcción, como en los de mayor antigüedad. Asimismo, al no ser compatibles los usos de oficinas y/o comerciales con la tipología edificatoria dominante, existe un déficit en los servicios presentes en la zona.

Las vías principales y la estructura parcelaria original, apenas se han visto modificadas a lo largo del tiempo, constituyendo una zona de alta calidad constructiva y estética. El estadio La Manzanilla es el único elemento estructurante del área, que además supone un importante espacio deportivo, dentro del centro urbano de La Laguna y del municipio en general.

Este AUH presenta unos niveles de urbanización aceptables, aunque resulta preciso plantear algunas actuaciones en viarios principales, para mejorar su diseño interior y sus niveles de urbanización, y solucionar las discontinuidades en las secciones y rasantes, tanto en las aceras como en la calzada. También será necesario plantear mejoras en los viarios de carácter local, que presentan escasas dimensiones y bajos niveles de funcionalidad.

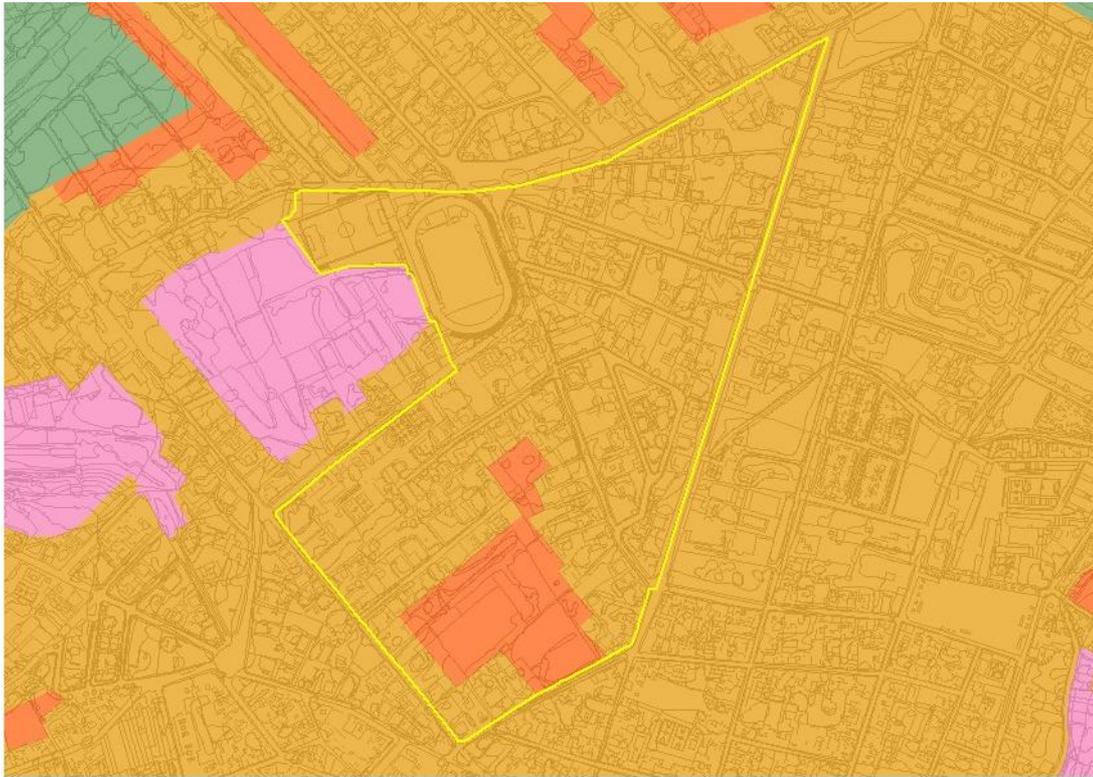
Asimismo, al sur del AUH existen dos áreas de suelo vacante inmersas en la trama urbana, que destacan por su entidad y cercanía al Conjunto del Centro histórico de La Laguna, lo que supone un problema añadido a lo citado anteriormente. Desde este PGO se plantea su ordenación a través de procedimientos de gestión sistemática, completando la urbanización del conjunto, reservando parte del suelo para la ubicación de un equipamiento y un espacio libre, recuperando la antigua laguna que da nombre al municipio.

5.3. Ordenación Estructural

5.3.1. Categorización de suelo

Este AUH con una trama urbana mayoritariamente consolidada, se categoriza en su mayor parte como suelo urbano consolidado, como lo hacía el PGO-2004, si bien se producen algunos cambios en la delimitación de urbano, según se justifica en los criterios generales sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural de este PGO.

La parte restante del suelo, situado al sur del AUH, correspondiente a los terrenos interiores carentes de urbanización, se categoriza como suelo urbano no consolidado.



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

Figura 5.2.: Categorización del suelo

5.3.2. Elementos estructurantes

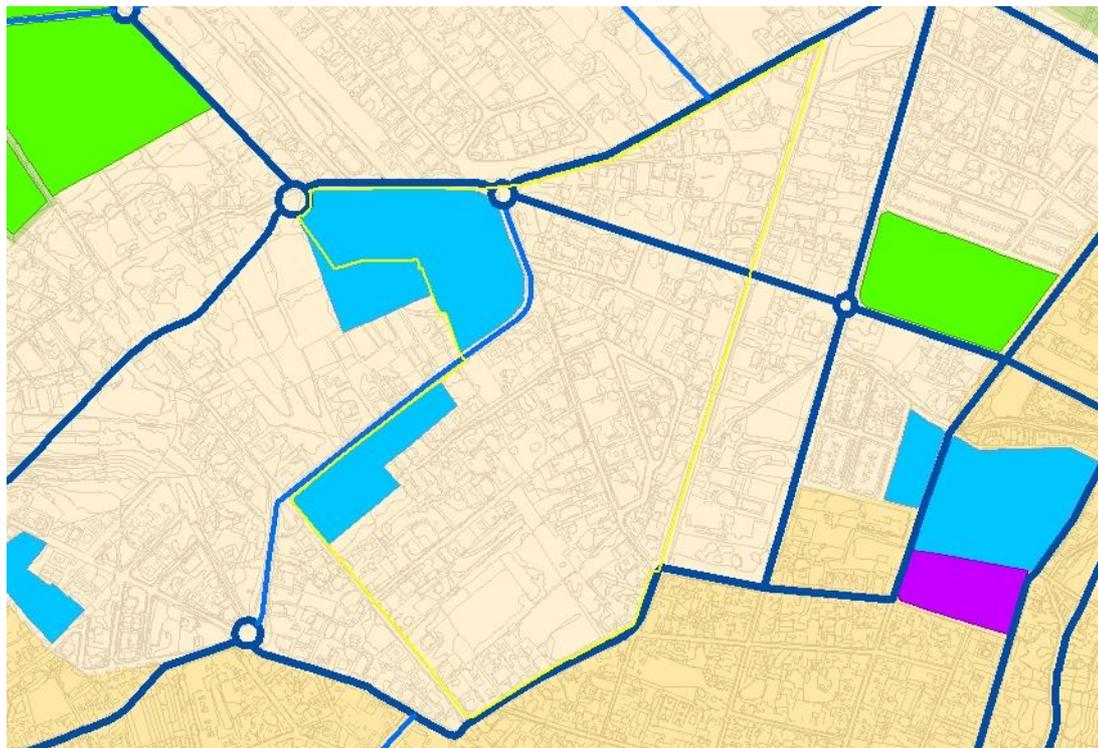
La trama urbana interior del AUH-La Manzanilla se organiza a partir de una serie de viarios de carácter estructurante, que discurren perimetralmente a la misma o la atraviesan, conectándola con las AUHs vecinas.

Atravesando el área, el Pasaje Concepción Salazar, viario urbano nivel 1, incluido en el Anillo Interior de La Laguna, que recoge los tráficós motorizados que provienen de la Avenida República Argentina, y los distribuye a través de los viarios locales. Y el Paseo Oramas, viario urbano nivel 2, que bordea el Estadio de la Manzanilla, conectando Camino Pozo Cabildo con la Avenida Lucas Vega.

Por el perímetro del AUH discurren diversos viarios urbanos nivel 1. Destacan entre ellos, la calle Silverio Alonso, al sur, constituyendo el límite del Conjunto del Centro Histórico de La Laguna, y el Camino Pozo Cabildo, por el norte, conformando el cierre del Anillo Interior del casco lagunero, en la que se propone una importante intervención, ampliando y reordenando su sección, acorde con su nueva funcionalidad y jerarquía.

Son dignos de mención por ubicación y morfología, dos viarios locales (principal y secundario) que estructuran el AUH. Estos son, la Avenida Tabares Bartlet, prolongación del Paseo Oramas, y la Avenida Universidad, conocida como Camino Largo, esta zona peatonal emblemática de La Laguna, con itinerario ciclable, y con acceso rodado restringido a los vecinos del propio paseo y al colegio Camino Largo.

Asimismo, en este AUH se definen dos elementos estructurantes no viarios, con uso de equipamiento comunitario. Estos son, el Estadio de La Manzanilla (sistema general comunitario deportivo) situado al norte, dando frente al Camino Fuente Cañizares, que por sus dimensiones supone uno de los equipamientos comunitarios más importantes del sistema dotacional del municipio, y el Colegio del Buen Consejo, en el Paseo Oramas esquina Avenida San Diego (equipamiento comunitario estructurante de uso educativo).



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

Figura 5.3.: Esquema de viario estructurante del AUH

5.4. Ordenación de áreas existentes

5.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO, y dado que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes. Únicamente cabe destacar las rectificaciones necesarias, para ampliar la sección viaria en Camino Pozo Cabildo, y las que solucionan pequeñas discontinuidades, en secciones y rasantes de las aceras. Estas rectificaciones puntuales de alineaciones, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades, salvo las que afectan a la ampliación del viario antes mencionado.

El sistema viario interior del AUH-La Manzanilla, está conformado en su totalidad por viarios locales secundarios, cuya finalidad básica es resolver las necesidades de tráfico interior y dar acceso a los usos del AUH. A excepción de los viarios urbanos estructurantes antes mencionados, Paseo Oramas y Pasaje Concepción Salazar, el cual forma parte del viario conocido como “Anillo Interior de La Laguna”.

Dicho esto, el sistema viario de este AUH se ordena en base a los criterios y secciones tipo, descritos a continuación:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, Paseo Concepción Salazar, calle Silverio Alonso y Camino Pozo Cabildo, que atraviesan o discurren perimetralmente al AUH, se ordenan mediante secciones tipo S.08 y S.12:
 - a.1. En el Paseo Concepción Salazar y en la calle Silverio Alonso, se plantea una sección S.12, con un único sentido de circulación y aceras a ambos lados sin aparcamiento, para no afectar a la vegetación de las aceras. Asimismo, dado que el Paseo Concepción Salazar forma parte de la red ciclable municipal, será dotada de la señalización necesaria, dándole preferencia de paso sobre el vehículo.
 - a.1. En el Camino Pozo Cabildo, se ordena con sección tipo S.08, similar a la anterior, con un único sentido de circulación, pero con mayor amplitud en la acera que alberga el carril bici. Esta vía forma parte de la red ciclable municipal, por lo que será dotada de la señalización horizontal y vertical necesaria dándole preferencia de paso sobre el vehículo.
- b) En el viario urbano de nivel 2, Paseo Oramas se plantea una sección tipo S.12, con un único sentido de circulación y banda de aparcamiento en un lateral, en todo su recorrido y aceras de ancho superior a 3 metros, dado el uso adyacente a esta vía con el equipamiento deportivo de La Manzanilla.
- c) Los viarios locales, se ordenan con secciones tipo S.14 y S.16, según sean principales o secundarios:
 - c.1. En la Avenida Tabares Bartlet (local principal), que discurre entre dos “macromananzas”, partiendo del Paseo Oramas (urbano nivel 2), se propone sección S.14, con una calzada unidireccional segregada con una banda de aparcamiento en línea en un lateral, y aceras en los extremos.
 - c.2. En los viarios localizados en el interior de las macromananzas, se ordena mediante sección S.16, para la coexistencia de los tráficos peatonales y vehiculares. 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.
- d) La Avenida Universidad, más conocida como Camino Largo, se plantea como zona peatonal, donde se permite el acceso rodado restringido a los vecinos del propio paseo, da acceso al Colegio Camino Largo y además tiene uso como itinerario ciclable.

5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano consolidado de esta AUH, se presenta como principal el uso residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela (excepto en las unifamiliares agrupadas, definidas de acuerdo a la realidad existente).

El uso de equipamiento comunitario, también está presente, localizándose piezas de importancia municipal, como el Estadio de La Manzanilla y el Colegio del Buen Consejo.

El uso de espacio libre público no está definido en suelo urbano, sin embargo, se incluye en la ordenación de uno de los ámbitos de gestión sistemática.

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

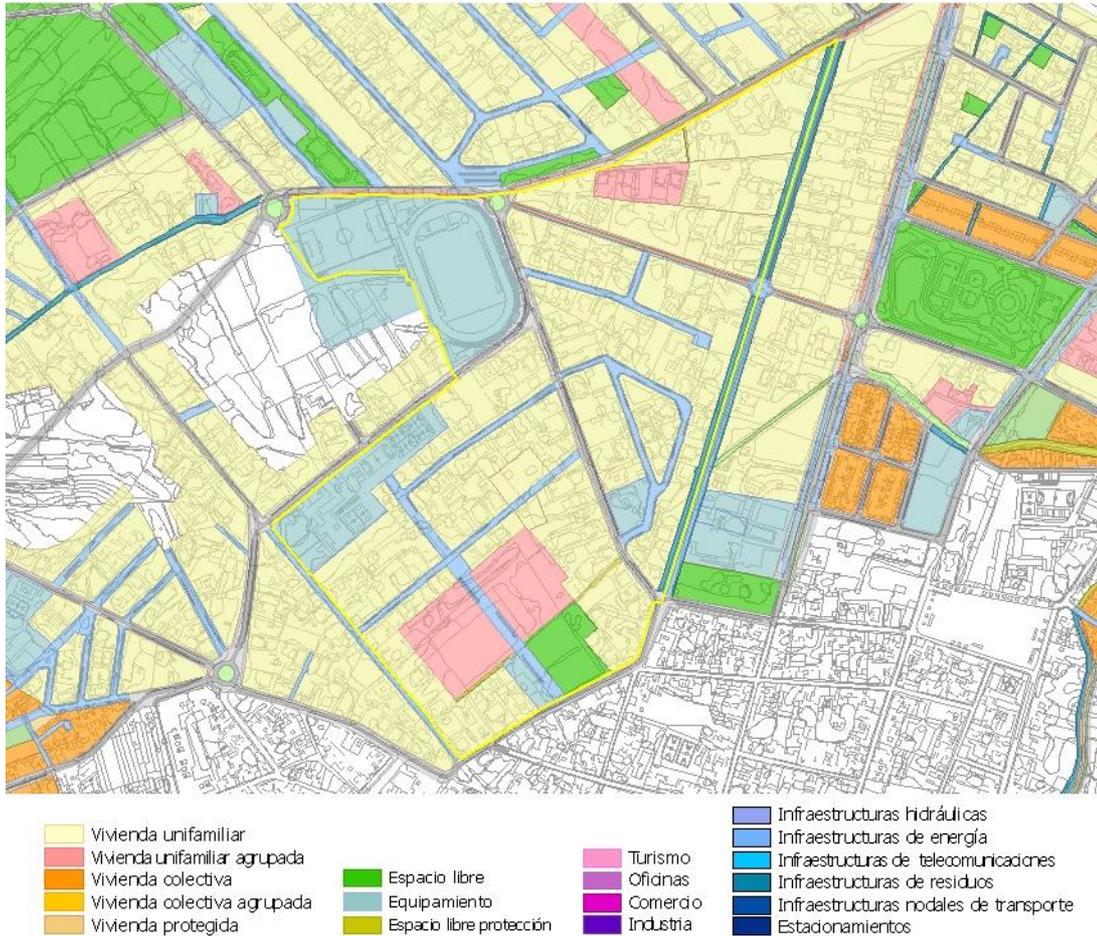


Figura 5.4.: Ordenación pormenorizada

5.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias de las piezas residenciales, se hace, en la medida de lo posible, en base a los parámetros establecidos por el PGO-2004, y a las características consolidadas en cada zona. Aún así, cuando los objetivos de la ordenación del presente PGO lo han exigido, se han establecido nuevos parámetros, en función de la edificación y de la parcelación del AUH, dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza.

- En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, en edificación aislada, se establece la longitud mínima de lindero frontal, a fin de homogeneizar el parcelario. En cuanto a la disposición edificatoria, manteniendo densidad edificatoria baja y las características de aislada o pareada, se fija la separación a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite pareado lateral, se fija el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Asimismo, en aquellas piezas que por su dimensión así lo requieran, se establece el fondo máximo edificable.



- b) En la pieza de vivienda libre unifamiliar agrupada, se fija parcelación vinculante, para que la propiedad gestione y mantenga las zonas comunes de la misma. En cuanto a la disposición edificatoria, a fin de dar una imagen homogénea del conjunto, se plantean las mismas determinaciones que en las piezas unifamiliares colindantes. se fijan las separaciones a linderos (frontal, lateral y posterior), se fija el porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en número de plantas. Asimismo, es preciso determinar la separación mínima entre edificios, y el número máximo de viviendas por unidad, a fin de regular futuras subdivisiones parcelarias.

En las piezas de equipamiento comunitario, se fija parcelación vinculante, conformado una única parcela urbanística. En cuanto a disposición, se fija sólo edificabilidad máxima. En la pieza del Colegio del Buen Consejo, se define una mínima área no ocupable (MANO), para una futura ampliación del viario.

5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

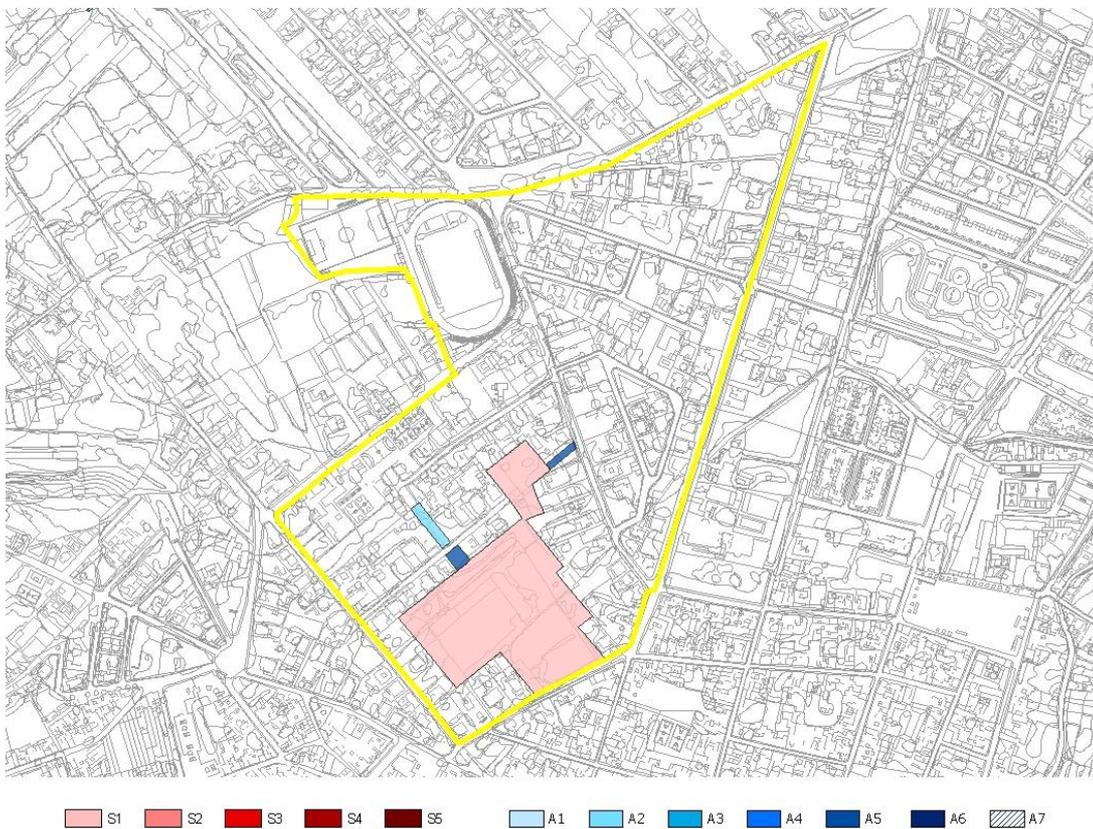


Figura 5.5.: Ámbitos de gestión urbanística

Se delimitan varios ámbitos de gestión para llevar a cabo las actuaciones de mejora de la urbanización en suelo urbano consolidado, mediante procedimientos asistemáticos.

- a) **Ámbito de gestión asistemática A2:** para la obtención y urbanización de un viario transversal a la calle José Peraza de Ayala, como prolongación del viario propuesto en el ámbito de gestión “Calle Silverio Alonso”, hasta llegar la calle Las Eras.

- b) Ámbitos de gestión asistemática A5: para obtener y ejecutar los viarios necesarios para conectar los recintos sistemáticos, con la trama urbana. Uno transversal a la c/ José Peraza de Ayala, conectando el ámbito “Calle Silverio Alonso”, y el otro, para conectar el ámbito “Calle José Peraza de Ayala” con la Avda. Tabares Bartlet.

5.5. Áreas Nuevas

En este AUH se delimitan un ámbito de gestión sistemática, que se corresponde con las áreas de suelo urbano no consolidado existentes en la Calle Silverio Alonso, en el extremo sur, y la Calle José Peraza de Ayala, situado al este.

5.5.1. Ámbito de gestión sistemática Calle Silverio Alonso- Calle José Peraza de Ayala.

Este ámbito, situado en el extremo sur del AUH, comprende los terrenos interiores, que se localiza entre las calles Silverio Alonso y José Peraza de Ayala, con una superficie total de 33.343 m², y son categorizados por este PGO como suelo urbano no consolidado. Dicho esto, al igual que en el PGO-2004, se delimita una unidad de actuación para resolver su ordenación, pero con un perímetro ligeramente distinto.

La problemática fundamental del ámbito radica en la ausencia de viario interior que permita no sólo la ocupación urbana del mismo, sino también que cumpla un papel articulador dentro de la trama urbana del conjunto. Por tanto, la ordenación tiene como objetivo, resolver esta problemática asignando suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar la viabilidad de la actuación.

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

La ordenación se estructura por medio de un eje viario, de carácter local secundario, con sección tipo S. 16, para la coexistencia de los tráficos peatonales y vehiculares, que conecta las calles José Peraza de Ayala y Silverio Alonso. En torno a este nuevo eje, se disponen dos piezas de uso residencial, una pieza de equipamiento y una pieza destinada a espacio libre, haciendo esquina con la calle Silverio Alonso, con una ubicación cercana al Conjunto del Centro histórico de La Laguna.

Al oeste, resultan dos piezas lucrativas de uso residencial, de vivienda unifamiliar agrupada, donde las condiciones edificatorias han sido establecidas en base a las condiciones de la parcela, buscando siempre la armonización con su entorno. Y al este, dos piezas de vivienda unifamiliar independiente.

- a) En las piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada, destino chalet, se establece la parcelación vinculante, a fin de que la propiedad gestione y mantenga las zonas comunes y vías de acceso incluidas en ellas. Respeto a la disposición edificatoria, se trata de edificación abierta, por lo que se establece la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), el porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en número de plantas. Asimismo, se establece la separación mínima entre edificios y el número de unidades por pieza, en todos los casos.



- b) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, se regula la parcelación a través de la longitud mínima de lindero frontal. Respecto a la disposición de la edificación, dado que se trata de edificación abierta, se establece la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite el pareado lateral, se fija el porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en número de plantas. Asimismo, se establece el fondo máximo edificable, dadas las dimensiones de la parcela, como se ha establecido en el resto de la manzana, en suelo urbano consolidado.

Por otra parte, en la pieza de uso dotacional, se establece la parcelación vinculante, conformado una única parcela urbanística. Respecto al resto de determinaciones, dando libertad en la disposición y diseño de la edificación, se fija únicamente la edificabilidad máxima.

En la pieza destinada a espacio libre público, para regular futuras posibles edificaciones compatibles con su uso principal, se establece una separación mínima linderos frontal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima en número de plantas.



Figura 5.6.: Ordenación del ámbito de gestión



6. AUH-0810: AGUERE-LAS CAÑAS

6.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al oeste, por una vía de nueva creación, con trazado paralelo a la c/ Urbanización San Diego, incluida en el AUH-0808: Las Gavias-San Diego. Esta nueva vía la separa de suelo rústico de protección paisajística, y de los terrenos destinados al nuevo parque periurbano de La Vega Lagunera, en Las Gavias-San Diego.
- b) Al norte, linda con suelo rústico de protección agraria, localizado en El Rincón y Cumbre El Rincón, que la separa del AUH 0818: Mesa Mota.
- c) Al este, por el Camino El Pino, que define el borde con el AUH-0901: El Pino.
- d) Al sur, por el Camino Pozo Cabildo que continúa hacia el oeste como Camino Fuente Cañizares, que definen el límite con el AUH-0809: La Manzanilla.



Figura 6.1.: Delimitación del AUH

Agüere-Las Cañas forma parte de la expansión residencial de baja densidad que rodea al núcleo fundacional de la ciudad de La Laguna, y se caracteriza por ser un AUH en la que coexisten áreas consolidadas de uso residencial unifamiliar, con áreas vacantes de gran potencialidad urbana, destinadas originalmente a uso agrícola, actualmente en estado de abandono. Al igual que en las AUH adyacentes, el tejido urbano está formado por franjas longitudinales, que corresponden a la estructura parcelaria original de suertes largas, donde predomina la edificación aislada. No obstante, al norte del área, la edificación se dispone de forma dispersa, como es propio de los límites entre suelos urbanos consolidados y rústicos.



6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La trama urbana de esta Agüere Las Cañas proviene de la estructura parcelaria original de uso agrario, conformada por grandes suertes longitudinales dispuestas en el sentido de la pendiente. Estas suertes han experimentado, a lo largo del tiempo, multitud de subdivisiones parcelarias, y han sido ocupadas progresivamente por edificación residencial unifamiliar, de baja densidad, quedando entre ellas diversas áreas sin ocupar de suelo agrícola.

Dicho esto, la problemática de este AUH deriva fundamentalmente de la diversidad de zonas inconclusas dispersas por el territorio, creando discontinuidades en las infraestructuras viarias, lo que se complica con las deficiencias, dimensionales y de servicios, que muestran los viarios existentes tanto principales como locales. El crecimiento progresivo del tejido residencial, sin la previsión de un sistema viario interior, hace que resulte preciso conformar una trama urbana, que permita resolver las deficiencias de las infraestructuras soporte.

Por tanto, la premisa principal para la ordenación de Agüere Las Cañas será, completar la urbanización del conjunto del AUH, resolviendo la ordenación de las áreas de suelo vacante a fin de mejorar la estructura viaria del área y favorecer su conexión con las AUHs adyacentes, articulando el conjunto del territorio.

Se plantean desde este PGO, actuaciones de mejora urbanística de viarios existentes, a escala local, para ampliar progresivamente las secciones viarias y finalizar o mejorar los niveles de urbanización de viarios y caminos de origen rural, entre otros aspectos.

Respecto a edificación, el objetivo es homogeneizar las distintas zonas del AUH, en la medida de lo posible, mediante la regulación de los parámetros de las futuras edificaciones, destinadas en su mayor parte a uso residencial, manteniendo una baja densidad edificatoria. Asimismo, respecto a los usos presentes en el área, dado que se trata de un área de uso casi exclusivamente residencial, con algunos elementos dotacionales, no resultan compatibles los usos de oficina y/o comercial, situación que se seguirá manteniendo en el presente PGO.

6.3. Ordenación Estructural

6.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un AUH mayoritariamente consolidada, que en consecuencia se categoriza casi su totalidad como suelo urbano consolidado, tal como lo hacía el PGO-2004. Si bien se producen algunos cambios en su delimitación a fin de recoger la realidad consolidada, según se justifica en los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural de este PGO.

Asimismo, existen diversas áreas de suelo vacante repartidas a lo largo del AUH, correspondientes a terrenos interiores carentes de urbanización, que se categorizan como suelo urbano no consolidado, planteándose su ordenación a través de la delimitación de diversos ámbitos de gestión sistemática.

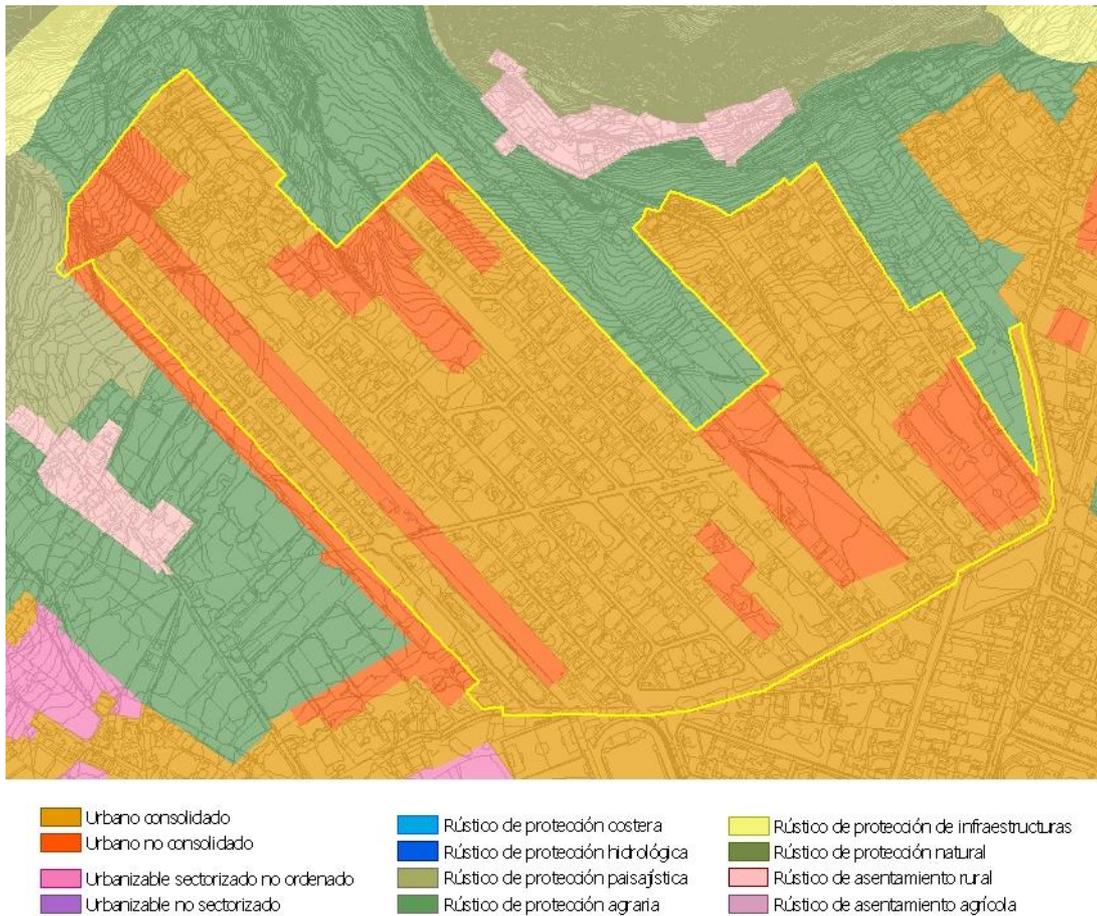


Figura 6.2.: Categorización del suelo

6.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de este AUH se organiza en torno a una serie de ejes viarios (territoriales y urbanos) que discurren por los límites de la misma o la atraviesan, longitudinal o transversalmente, conectándola a nivel local con las AUHs colindantes, y a nivel municipal, con los núcleos de Guamasa y Las Mercedes, entre otros.

Al norte del AUH, se plantea un nuevo viario territorial de nivel 1 que forma parte de la vía de Ronda, que discurre por las faldas de la Montaña bordeando el núcleo de La Vega, completando el anillo de circunvalación del Municipio de La Laguna.

Por el borde sur del área discurre el viario urbano de nivel 1, conformado por Camino Pozo Cabildo y su continuación por Camino Fuente Cañizares, que forma parte del Anillo Interior del casco de La Laguna. Al oeste bordeando el área, se localiza un nuevo viario urbano de nivel 1, incluido en el AUH-Las Gavias-San Diego, que discurre en dirección norte conectando el Camino Fuente Cañizares con el viario territorial de Ronda.

Atraviesa el AUH, la calle Enrique Granados hasta su continuación al sur, por la calle Enrique Romeu Palazuel, ambos viarios urbanos de nivel 2, que conectan el Camino Pozo Cabildo con el nuevo viario urbano antes mencionado, incluido en Las Gavias-San Diego.

Asimismo, son dignos de mención los viarios locales principales que atraviesan el AUH apoyando y articulando las vías estructurantes antes mencionadas.

En primer lugar, la carretera de la Mesa Mota, que atraviesa el área conectando Camino Pozo Cabildo con el AUH Mesa Mota. En segundo lugar, el nuevo viario de prolongación de la calle Enrique Granados hasta enlazar con la carretera Mesa Mota. Y por último, la calle Beethoven y su continuación al oeste por la Calle Joaquín Rodrigo.

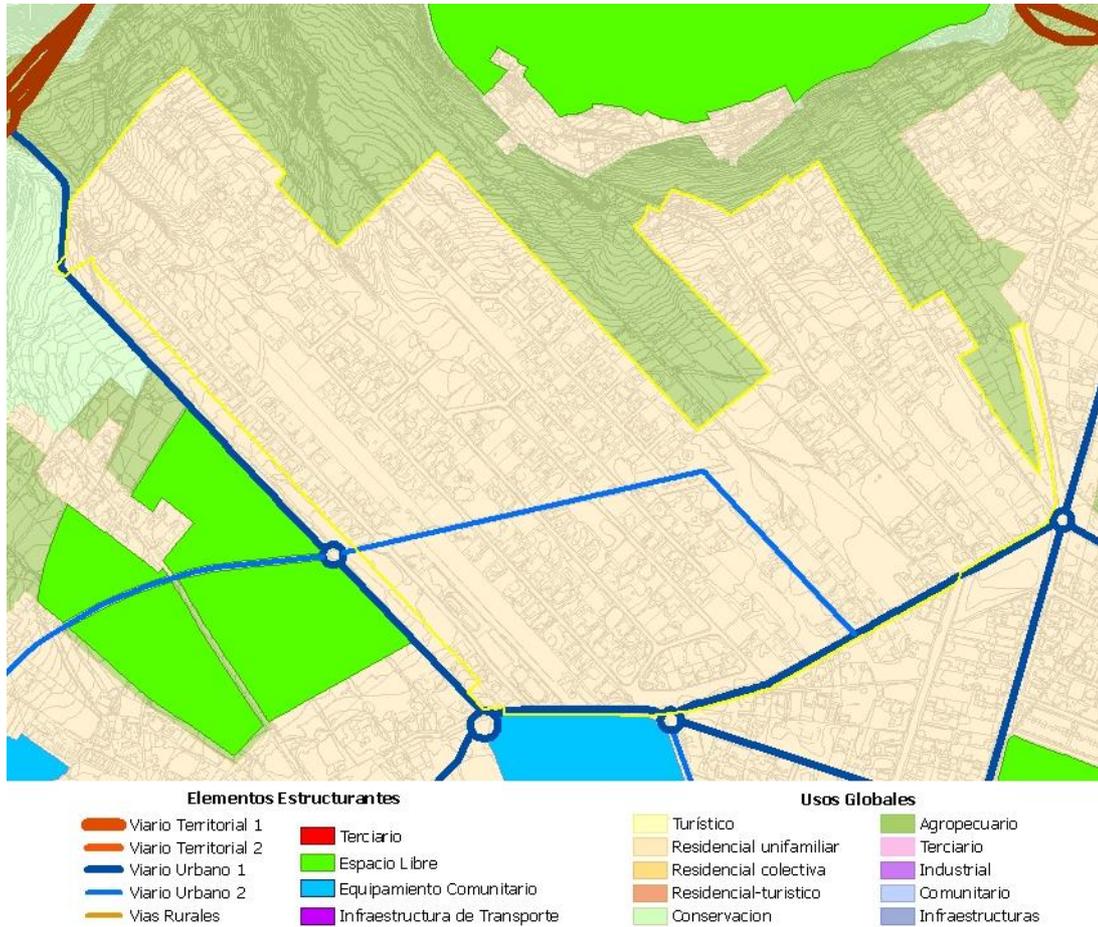


Figura 6.3.: Esquema de elementos estructurantes

6.4. Ordenación de áreas existentes

6.4.1. Trama urbana

La trama urbana del AUH-Aguere Las Cañas está conformada fundamentalmente por viarios de carácter local secundario, diseñados con secciones previstas para la coexistencia de tráficos peatonales y vehiculares, cuya finalidad principal es resolver las necesidades de tráfico interior y dar acceso a los usos del AUH. A excepción de los viarios (urbanos de nivel 1 y 2, y locales principales) mencionados en el apartado anterior, encargados de articular y conectar este área con las AUHs colindantes, y al mismo tiempo, canalizar los tráficos motorizados principales hacia los viarios interiores.

En las zonas en las que esta AUH presenta una trama urbana consolidada, se han definido las alineaciones respetando al máximo las existentes, siguiendo el criterio general del PGO. No obstante, se han planteado rectificaciones de las alineaciones, de forma no programada, no implicando afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

Destacan entre ellas, las modificaciones que se proponen a fin de ampliar y homogeneizar la sección viaria adecuándola a su carácter, en Camino Pozo Cabildo, y en viarios longitudinales de origen rural, como la calle Enrique Romeu Palazuel, Carretera Mesa Mota, Camino Los Perales y la calle Adán Martín, solucionando pequeñas discontinuidades en las secciones y rasantes de las aceras, para dar continuidad al trazado.

Las demás actuaciones de mejora urbanística propuestas por este PGO en la trama urbana existente y en las áreas de suelo vacante, se llevarán a cabo mediante procedimientos asistématicos y sistemáticos, descritos en el apartado correspondiente de la presente memoria.

En este AUH, el diseño interior viario se lleva a cabo con los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos, de nivel 1 y 2, se ordenan con las secciones tipo S.08 y S.12, respectivamente.
 - a.1. En el Camino Pozo Cabildo, urbano de nivel 1, se ordena con sección tipo S.08, con un único sentido de circulación, con amplitud en la acera que alberga el carril bici. Esta vía forma parte de la red ciclable municipal, dotada de la señalización horizontal y vertical, dando preferencia de paso sobre el vehículo.
 - a.2. En Camino Fuente Cañizares, urbano de nivel 1, se ordena con sección S.08, pero a diferencia de la anterior, se dispone una calzada de doble sentido de circulación, aceras en sus laterales y un carril bici, de continuidad con Pozo Cabildo.
 - a.2. La calle Enrique Granados y su continuación al sur en la c/ Enrique Romeu Palazuel, viarios urbanos de nivel 2, se ordenan mediante sección tipo S.12, con calzada unidireccional, aceras en ambos lados y aparcamiento en un lateral.
- b) Los viarios locales principales, se ordenan con secciones S.10 y S.12, como sigue:
 - b.1. En la carretera Mesa Mota, se propone la sección tipo S.10, con doble sentido de circulación, aceras a ambos lados y aparcamiento en línea en un lateral.
 - b.2. En la calle Beethoven y su continuación en la calle Joaquín Rodrigo, y en el viario transversal a la carretera Mesa Mota, que conecta con la c/ Enrique Romeu Palazuel, se propone la sección tipo S.12, con un único sentido de circulación, aparcamientos en línea y aceras en ambos márgenes.
- c) El viario local secundario, localizado en el interior de las macromanzanas, se ordena en su totalidad mediante sección tipo S.16, de coexistencia. El diseño de la calle evitará altas velocidades de mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de la mayoría de las piezas del suelo urbano de este AUH es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela, salvo en las piezas unifamiliares agrupadas, definidas así reconociendo la realidad consolidada. Los usos de equipamiento comunitario y espacio libre público también están presentes en este AUH, aunque con escasa concentración. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos, para cada uno de los usos principales, en la Memoria de ordenación estructural.

6.4.3. Condiciones de la edificación

Dado que el AUH-Aguere Las Cañas se trata en su mayor parte de suelo urbano consolidado, se han mantenido con criterio general y en la medida de lo posible, los parámetros establecidos por el PGO-2004. Si bien es cierto, que cuando los objetivos de ordenación del presente PGO lo han exigido se establecen nuevos parámetros, en función de la edificación y de la parcelación del AUH, dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza.

El tejido residencial de Agüere Las Cañas muestra un predominio de la vivienda unifamiliar independiente (aislada o adosada). No obstante, el uso de vivienda unifamiliar agrupada también ha sido definido, reconociendo la situación actual de agrupaciones de parcelas y viviendas, con suficiente grado de consolidación, dispuestas en torno a zonas comunes o vías de titularidad privada. Dicho esto, las piezas residenciales de este AUH se ordenan con las siguientes condiciones edificatorias, como sigue:

- a) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, aislada o pareada, se establece la longitud mínima de lindero frontal, a fin de regular y homogeneizar el futuro parcelario. En cuanto a la disposición de la edificación, dado que se trata de edificación aislada o pareada, se regula la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite el pareado lateral y se fija un porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija la altura máxima en nº plantas. A excepción de una pieza donde, en base a las condiciones de edificación adosada existentes, se regula con línea de disposición obligatoria y edificación adosada a medianeras y se fija una separación mínima en el linde con el nuevo viario por desarrollar, situado en su lateral.
- b) En las piezas definidas como vivienda unifamiliar agrupada, se establece parcelación vinculante, a fin de que la propiedad gestione y mantenga las zonas comunes. Respecto a las condiciones de disposición, al tratarse de un área con predominio de la edificación aislada, se regula la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), la separación mínima entre edificios, siguiendo con la trama urbana existente, y el porcentaje de ocupación máxima. Por último, se fija altura máxima en nº de plantas. Asimismo, resulta necesario fijar el número máximo de viviendas por pieza, a fin de regular futuras subdivisiones parcelarias.

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

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

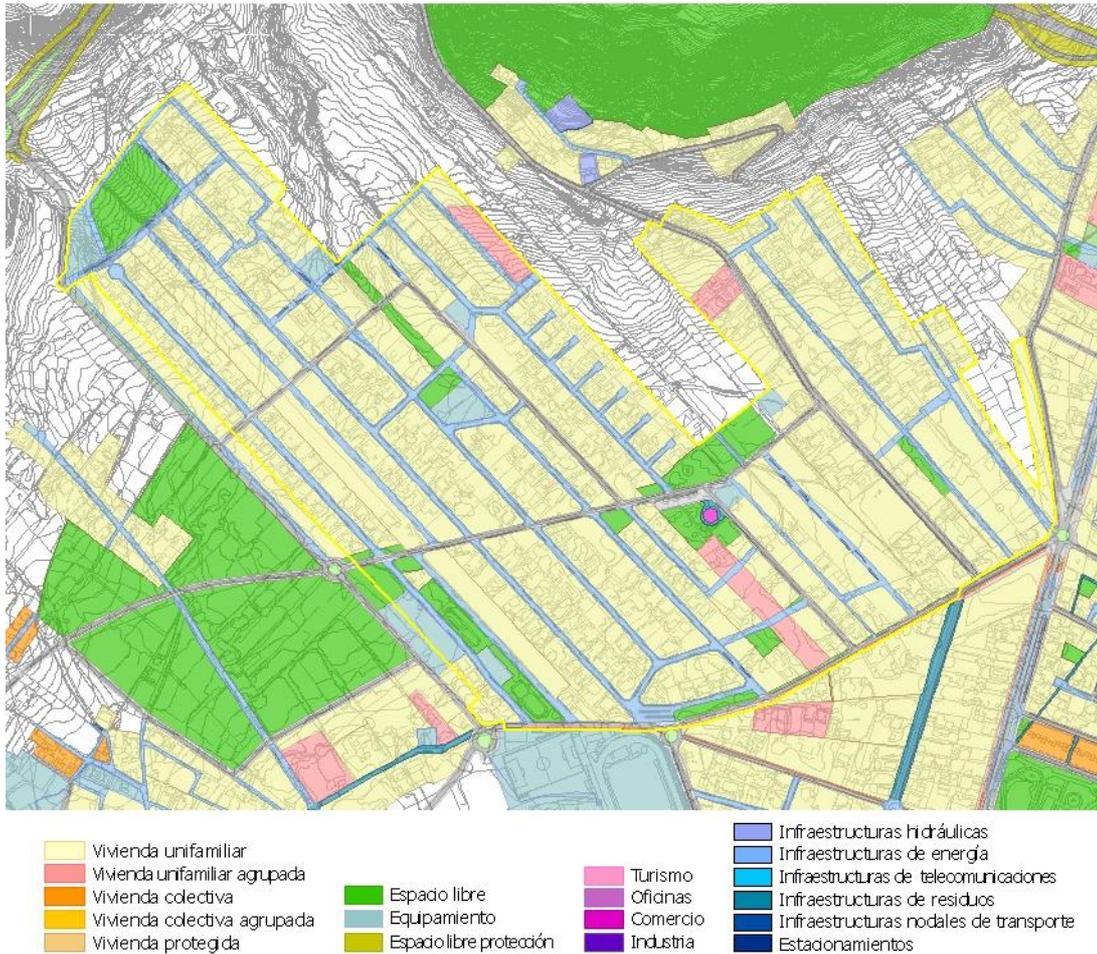


Figura 6.4.: Ordenación pormenorizada

6.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan varios ámbitos de gestión, mediante procedimientos asistemáticos, para llevar a cabo actuaciones de mejora urbanística propuestas por este PGO en suelo urbano consolidado. Estos son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, se han definido los siguientes:
 - a.1. En Camino Fuente Cañizares, para la obtención del suelo necesario y urbanización de un tramo de este viario urbano estructurante, ampliando su sección.
 - a.2. Entre las calles Enrique Romeu Palazuel y Enrique Granados, para la urbanización de un equipamiento comunitario que completa una manzana residencial.
 - a.3. Se delimitan cuatro ámbitos, para llevar a cabo la urbanización de cuatro espacios libres provenientes del PGO-2004 y ya obtenidos. Dos de ellos se localizan en torno a la calle Urbanización San Diego, otro al final de la c/ Isaac Albeniz, junto a una pieza de equipamiento, y el último, en una vía transversal a la c/ Enrique Romeu Palazuel, por desarrollar.
 - a.4. Se definen dos ámbitos para la obtención del suelo necesario y la urbanización de dos nuevos viarios transversales a la calle Adán Martín, Camino Los Perales y carretera Mesa Mota, a fin de conectarlos entre ellos y disminuir la longitud de los viarios longitudinales.



- a.5. Al norte del AUH, en la falda de las montañas, se delimita el ámbito correspondiente a la obtención del suelo y urbanización del viario territorial de nuevo trazado, vía de Ronda Norte, que incluye las nuevas glorietas y accesos viarios de penetración en el núcleo de La Vega.
- a.6. Se define un ámbito, para la obtención y urbanización de un viario que conectará la calle Adán Martín, con la calle Primera derecha transversal Adán Martín.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A3, se han definido dos ámbitos:
 - b.1. Al norte, en la c/ Joaquín Turina, para mejorar sus niveles de urbanización.
 - b.2. En la zona de El Rincón, anexo al anterior, se define otro ámbito para completar la urbanización de las calles Manuel de Falla, Andrés Segovia y Transversal Andrés Segovia 1ª Izda.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4: se ha delimitado un ámbito para obtener el suelo y ejecutar un nuevo equipamiento comunitario, ya previsto en el PGO-2004, situado en la calle Beethoven y el viario Urb. Las Cañas.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se han delimitado los siguientes:
 - d.1. El ámbito correspondiente a la obtención y urbanización un viario de conexión entre la gestión sistemática de Calle Joaquín Rodrigo, y la calle Joaquín Turina.
 - d.2. Los dos ámbitos para obtener y urbanizar dos viarios transversales a Camino Pozo Cabildo, y conectar con suelo urbano el ámbito de gestión sistemática de Calle Pozo Cabildo.
 - d.3. El ámbito para la obtención y urbanización de un viario transversal a Camino Fuente Cañizares que conecte el ámbito de gestión sistemática de Urbanización San Diego, con suelo urbano consolidado.
 - d.4. Para obtener y urbanizar un viario transversal a la c/ Andrés Segovia, y conectar el ámbito de gestión sistemática Urbanización San Diego, con suelo urbano.
 - d.5. Al norte del AUH, para la obtención y urbanización de un viario que conecta el ámbito de gestión de Urb. Las Cañas, con la calle del mismo nombre.
 - d.6. Para obtener y ejecutar un viario de conexión entre la gestión sistemática de Calle Beethoven, y la Calle Las Cañas.
 - d.7. Dos ámbitos para obtención y urbanización de dos vías transversales a las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palazuel, respectivamente, conectando el ámbito sistemático de Calle Isaac Albeniz, a suelo urbano.
- e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6: Se han delimitado tres ámbitos para que los viarios incluidos ellos alcancen los niveles de urbanización precisos que garanticen su funcionalidad. Estos son:
 - e.1. En Camino Los Perales, para completar la urbanización del mismo.
 - e.2. Para obtener y mejorar la urbanización de una vía sin salida y sin condiciones de giro, que surge de forma transversal a la carretera de la Mesa Mota.
 - e.3. En torno a calle Adán Martín, con el fin de mejorar su urbanización.

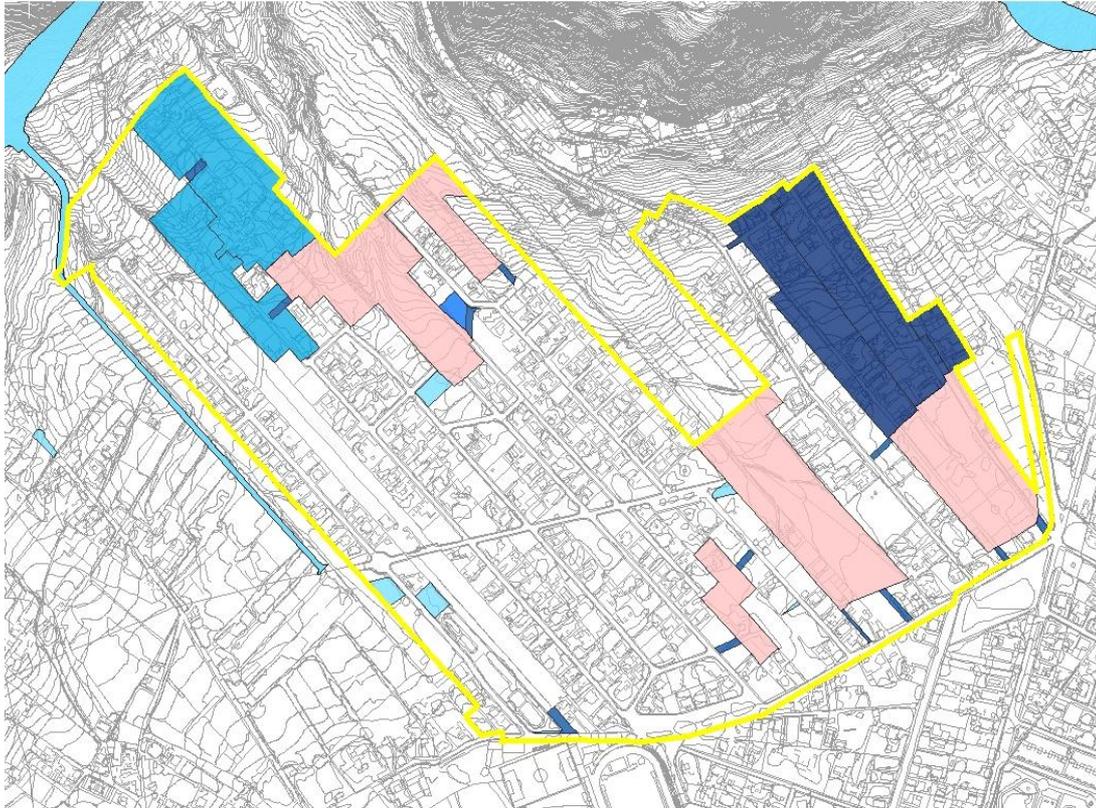


Figura 6.5.: Ámbitos de gestión urbanística

6.5. Áreas nuevas

En las áreas de suelo vacante repartidas a lo largo del AUH, categorizadas en su totalidad como suelo urbano no consolidado, se han delimitado diversos ámbitos de gestión sistemática modalidad (S2), para resolver su ordenación pormenorizada y completar la urbanización del conjunto del AUH. Son los que siguen en los apartados siguientes.

6.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Calle Pozo Cabildo

Este ámbito, situado al sureste del AUH, comprende los terrenos interiores que abarcan once parcelas privadas, entre la calle Enrique Romeo Palazuel, la carretera de la Mesa Mota y el Camino Pozo Cabildo, con una superficie total de 35.544 m². Dada la ausencia de urbanización y servicios necesarios, estos terrenos se categorizan como suelo urbano no consolidado, en base a los criterios establecidos por este PGO, y serán gestionados a través de un ámbito de gestión sistemática.

Se trata de unos terrenos interiores, que provienen de la estructura parcelaria original de suertes alargadas, en los que la problemática radica fundamentalmente en la ausencia de un sistema viario interior, que permita su adecuada ocupación y su funcionamiento como articulación de la trama urbana adyacente. Tras el estudio de los terrenos y su entorno, se destina una parte a la construcción de viviendas unifamiliares. Y la parte restante, para la ubicación de un dotacional y un gran espacio libre público, cerrando el ámbito al norte, como elemento de transición con suelo rústico.



Dicho lo cual, la ordenación se estructura mediante tres viarios. Uno de ellos, atraviesa el ámbito de este a oeste, conectando la carretera de la Mesa Mota con la calle Enrique Granados, y los dos restantes parten del anterior, en dirección noreste a sureste, hasta conectar con Camino Pozo Cabildo (previa obtención y urbanización, a cargo del sistemático, de los tramos viarios adyacentes, en suelo urbano consolidado). Son tres viarios de carácter local: el primero, local principal, se ordena con sección tipo S.12, con calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras a ambos lados. Los restantes, son locales secundarios, donde se plantea sección S.16 de coexistencia, con una única plataforma, sin segregación de tráfico.

Se plantea en el espacio libre, dos viarios peatonales, conservando el trazado de caminos preexistentes, para permitir el acceso a las parcelas ubicadas en el suelo rústico colindante.

Las determinaciones de las piezas residenciales, se establecen con el objetivo principal de armonizar con su entorno, así en ambos casos, se definen con el uso principal de vivienda libre unifamiliar independiente, aislada o pareada, y se ordenan como sigue. Se fija la longitud mínima de lindero frontal, homogeneizando el futuro parcelario. En cuanto a la disposición, se trata de edificación aislada o pareada, por lo que, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite el pareado lateral y se regula el porcentaje máximo de ocupación. Por último, se establece la altura máxima en nº plantas.

Para ordenar la pieza destinada a equipamiento comunitario, se plantea parcelación vinculante, para que constituya una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, se fija exclusivamente la edificabilidad, dando libertad en la disposición y altura de la edificación. En las piezas de espacio libre público, se establece una separación mínima a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.



Figura 6.6: Ordenación del ámbito de gestión Calle Pozo Cabildo



6.5.2. Ámbito de gestión sistemática de Calle Isaac Albeniz

Este ámbito se localiza al sur del AUH, en los terrenos interiores que abarcan dos parcelas privadas, entre la calle Enrique Romeo Palazuel, la calle Isaac Albeniz y el Camino Pozo Cabildo, con una superficie total de 7.360,35 m². Al igual que en casos anteriores, se categorizan los terrenos como suelo urbano no consolidado, en base a los criterios de este PGO

La ausencia de urbanización hace imposible la ocupación urbana, y su funcionamiento como articulador en la trama urbana adyacente. Por tanto, el objetivo principal para su ordenación es ejecutar un sistema viario interior, dando continuidad a la trama existente, y la asignación de los aprovechamientos lucrativos precisos, para viabilizar la actuación. Dadas las características de estos terrenos y de su entorno, se estima adecuado destinarlos a la construcción de viviendas unifamiliares, en edificación aislada o pareada, definiendo parte de las mismas como unifamiliares agrupadas, dada la morfología del ámbito de gestión.

Dicho esto, la ordenación se organiza en torno a dos viarios que atraviesan los terrenos en dirección noreste a suroeste, como prolongación y enlace de los viarios existentes (previa obtención y urbanización a cargo del sistemático, de los tramos adyacentes en suelo urbano). Estos nuevos viarios se plantean con carácter local secundario, de continuidad con los adyacentes, y se ordenan en consecuencia con sección S.16 de coexistencia.

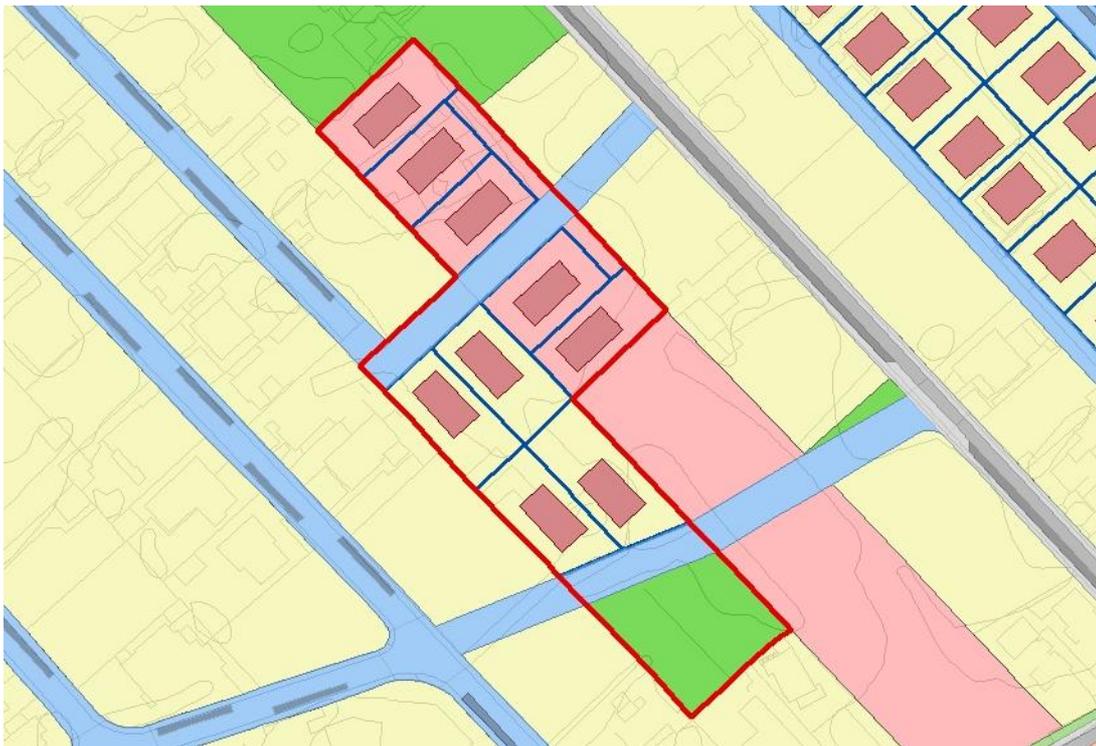


Figura 6.7.: Ordenación del ámbito de gestión Calle Isaac Albeniz

Las determinaciones de las piezas lucrativas residenciales, se han establecido con la premisa de armonizar con su entorno.

Se definen los usos de vivienda unifamiliar independiente y de vivienda unifamiliar agrupada, y se ordenan como sigue:

- a) En vivienda libre unifamiliar independiente, se fija la longitud mínima de lindero frontal, regulando el futuro parcelario. En cuanto a la disposición, se trata de edificación aislada o pareada como en su entorno, por lo que, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite el pareado lateral, se regula el porcentaje máximo de ocupación y se establece la altura máxima en nº plantas.
- b) En vivienda libre unifamiliar agrupada, se establece la parcelación vinculante, para que la propiedad se ocupe de mantener y gestionar los accesos comunes incluidos en cada pieza. Respecto a disposición, en base a las características de la edificación unifamiliar aislada colindante, se fijan la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se regula un porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en nº plantas. Resulta necesario también, establecer la separación mínima entre edificios y el nº máximo de viviendas por pieza, regulando la parcelación y la ocupación.

6.5.3. Ámbito de gestión Urb. Las Cañas, calle Joaquín Rodrigo y calle Beethoven.

Este ámbito situados al norte del AUH, comprenden los terrenos localizados entre las calles Urbanización Las Cañas, Manuel de Falla y Joaquín Rodrigo, que lindan al norte con suelo rústico de protección agraria, conformando un polígono con una superficie total de 35.821,63 m²s. Se categorizan como suelo urbano no consolidado, en base a los criterios establecidos por el presente PGO.

La problemática fundamental, propia de los terrenos localizados en los límites entre suelos urbanos consolidados y suelos rústicos, radica en la urbanización insuficiente y en la dispersión de la edificación residencial, derivada de un crecimiento urbano no programado, sin prever un viario interior que lo soporte. Dicho lo cual, para solucionar estos problemas, resulta necesario plantear su urbanización y completar la trama urbana del conjunto.

En base a lo anterior, la ordenación establecida se basa en la prolongación de los viarios existentes y su conexión mediante un nuevo sistema viario interior, creando, en la medida de lo posible, una trama urbana reticular. Así, las vías en sentido noroeste-sureste son prolongaciones de la calle Urbanización Las Cañas, la calle Beethoven y la calle Manuel de Falla. Y en sentido suroeste-noreste, se plantea que un nuevo viario lindando con suelo rústico, que cierra la trama por el norte.

Los viarios interiores son de carácter local principal y secundario. El viario de prolongación de c/ Joaquín Rodrigo, local principal, se ordena con sección S.12, segregando los tráfi-cos, con calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras a ambos lados. Los restantes, con sección tipo S.16 de coexistencia. Asimismo, será necesario obtener y urbanizar, con cargo a este ámbito sistemático, el tramo viario en suelo urbano, mediante ámbitos A5.

Resultan nueve piezas lucrativas residenciales, que completan las existentes en suelo urbano, en las que se establecen las determinaciones con la premisa de armonizar con su entorno. Y las restantes se destinan a espacio libre y una pieza de equipamiento comunitario.

En vivienda unifamiliar independiente, se fija la longitud mínima de lindero frontal, para regular el futuro parcelario. En cuanto a la disposición, se define la edificación aislada o pareada, como en las piezas colindantes en suelo urbano, y se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se permite el pareado lateral, se regula el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en nº plantas.



Completando la ordenación, se define una pieza de espacio libre público, como elemento de transición entre dos piezas residenciales, que se prolonga en el ámbito al sur. Para regular futuras edificaciones compatibles con este uso, se fija separación mínima a lindero frontal, porcentaje de ocupación máxima y altura en número de plantas.

La pieza de equipamiento comunitario al norte, se ordena mediante parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística y con edificabilidad máxima.

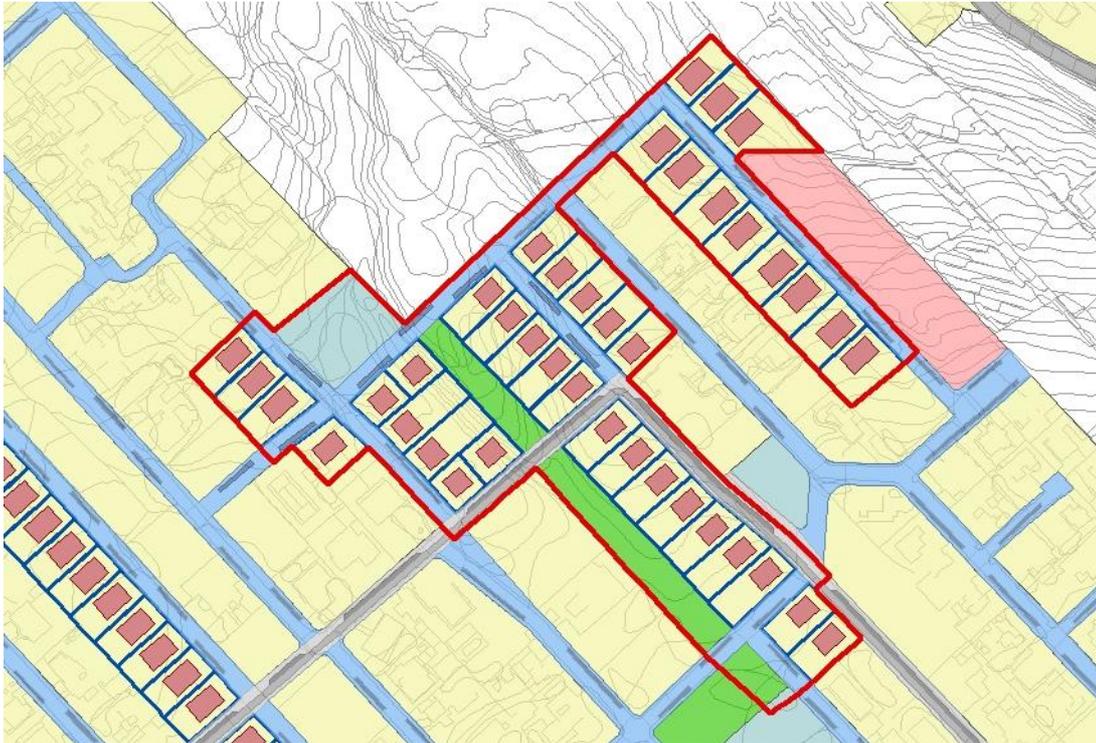


Figura 6.8.: Esquema de ordenación de los tres ámbitos de gestión

6.5.4. Ámbito de gestión sistemática Camino Los Perales-Camino Adán Martín.

Este ámbito que se localiza al noreste, cuenta con una superficie de 25.614 m²s. Como en los anteriores, se delimita un ámbito para completar la trama urbana resolviendo su urbanización, dada la ausencia de un viario interior que posibilite su adecuada ocupación.

La ordenación se organiza en torno a tres nuevos viarios que surgen como prolongación de los existentes. Así, se prolongan las calles Los Perales y Camino Adán Martín., y transversal a las anteriores, se plantea un viario enlazándolas, previa obtención y urbanización de un tramo viario en suelo urbano, con cargo al nuevo área de desarrollo. Se definen todos ellos como viarios de carácter local secundario, de continuidad con el carácter de los viarios colindantes, y se ordenan con sección S.16, de coexistencia.

Resultan tres piezas lucrativas residenciales de vivienda unifamiliar independiente, completando las piezas residenciales definidas en suelo urbano. Estas piezas se ordenan, armonizando con su entorno, como sigue: para regular el futuro parcelario, se fija la longitud mínima de lindero frontal. Respecto a la disposición, se define edificación aislada, como en las colindantes, y por tanto, se fija separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), se regula el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.



Se define una pieza de espacio libre público al oeste. Para regular edificaciones compatibles con el espacio libre, se fija separación mínima a lindero frontal, porcentaje de ocupación máxima y altura en nº de plantas.



Figura 6.9.: Ordenación del ámbito de gestión

7. AUH-0816: EL CRISTO

7.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de El Cristo, se encuentra incluida en el núcleo de La Vega Lagunera y queda delimitada de la siguiente manera:

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



Figura 7.1.: Delimitación del AUH

El uso predominante en este AUH es el residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar, aislada o adosada, que destacan por su dimensión y calidad.

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta AUH presenta una trama urbana bastante homogénea y consolidada, que no presenta graves problemas de naturaleza morfológica. Se trata de una zona de uso residencial unifamiliar con una densidad edificatoria baja, con elementos de uso dotacional, en la que se han respetado, casi en su totalidad, las condiciones parcelarias y edificatorias. Sin embargo, existe un déficit en los servicios presentes, al no ser compatibles los usos de oficinas y/o comerciales con la tipología edificatoria dominante.

El mayor problema que se detecta es la insuficiencia de los niveles de urbanización de algunos viarios antiguos con escasa dimensión de aceras, en algunos casos impracticables, por la presencia de vegetación de gran porte, generando irregularidades en las aceras u ocupando su totalidad. Dicho esto, se plantean actuaciones entre las que destacan el estudio y diseño detallado de la red viaria, al objeto de mejorar la urbanización y resolver las discontinuidades en las secciones y rasantes, tanto de las aceras como de la calzada.

Respecto a la edificación, no se plantean intervenciones de gran envergadura, sino que se actuará de forma conservadora, manteniendo las características edificatorias consolidadas, en la medida de lo posible.

7.3. Ordenación Estructural

7.3.1. Categorización de suelo

El AUH de El Cristo es un área completamente urbanizada y consolidada, por lo que en consecuencia, se mantiene la categorización de suelo urbano consolidado, ya definida por el PGO-2004, según se justifica en los criterios generales sobre categorización y clasificación de suelo, en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

7.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana del AUH-El Cristo, se organiza a partir de una serie de viarios de carácter estructurante, que discurren perimetralmente a la misma o la atraviesan, conectándola con las AUH vecinas, descritos a continuación.

Atravesando el AUH de norte a sur, se encuentra la Avenida República de Argentina, viario urbano de nivel 1, que hasta la creación de la vía de Ronda suponía la principal salida del centro urbano hacia el norte, comunicándolo con el municipio de Tegueste y los núcleos de Las Mercedes, Tejina, Bajamar y La Punta del Hidalgo. En este viario se plantea una importante intervención, consistente en la ampliación de la sección viaria, para mejorar la funcionalidad y jerarquía urbanística, además de disponer de carril bici. De esta forma, este viario, actualmente carretera insular (TF-121), adquiere el carácter de travesía urbana, a su paso por el AUH, procurando mantener una separación de la edificación respecto a la vía, lo más compatible posible con lo establecido en la Ley de Carreteras de Canarias.

Por el borde este del AUH, discurre la Avenida de Primo de Rivera, conocida como Camino de las Peras, viario urbano de nivel 1. Esta vía ostenta un carácter estructural, por ser la prolongación de la calle Tabares de Cala y Avenida de la Trinidad, provenientes del casco lagunero, y porque su prolongación hacia el norte es uno de los dos ejes fundamentales que articulan el Valle de las Mercedes. Sobre este eje se plantea también una reordenación de su sección viaria, acorde con su funcionalidad y jerarquía en el sistema viario urbano.

Al norte, se encuentra el eje formado por los Caminos Pozo Cabildo y Madre del Agua, ambos viarios urbanos de nivel 1, que conforman el cierre por el norte del mentado Anillo Interior del casco lagunero. En este caso, se plantea una intervención centrada en rediseñar la sección viaria, para dotarla de mayor capacidad, acorde con su papel y funcionalidad dentro del Anillo Interior del casco lagunero.

Atravesando el área, de este a oeste, el Pasaje Concepción Salazar, viario urbano de nivel 1, incluido en el Anillo Interior de La Laguna, que recoge los tráficos motorizados que provienen de la Avenida República de Argentina y los distribuye dentro del AUH a través de los viarios urbanos locales, y conecta al oeste con Camino Pozo Cabildo, en el AUH vecina.

En este AUH se definen dos elementos estructurantes no viarios, uno con uso de espacio libre correspondiente al Parque de La Vega, que por sus dimensiones supone uno de los espacios libres más importantes del municipio, y a un nuevo equipamiento comunitario para la ubicación del Centro de Salud Las Mercedes (sistema general comunitario sanitario).

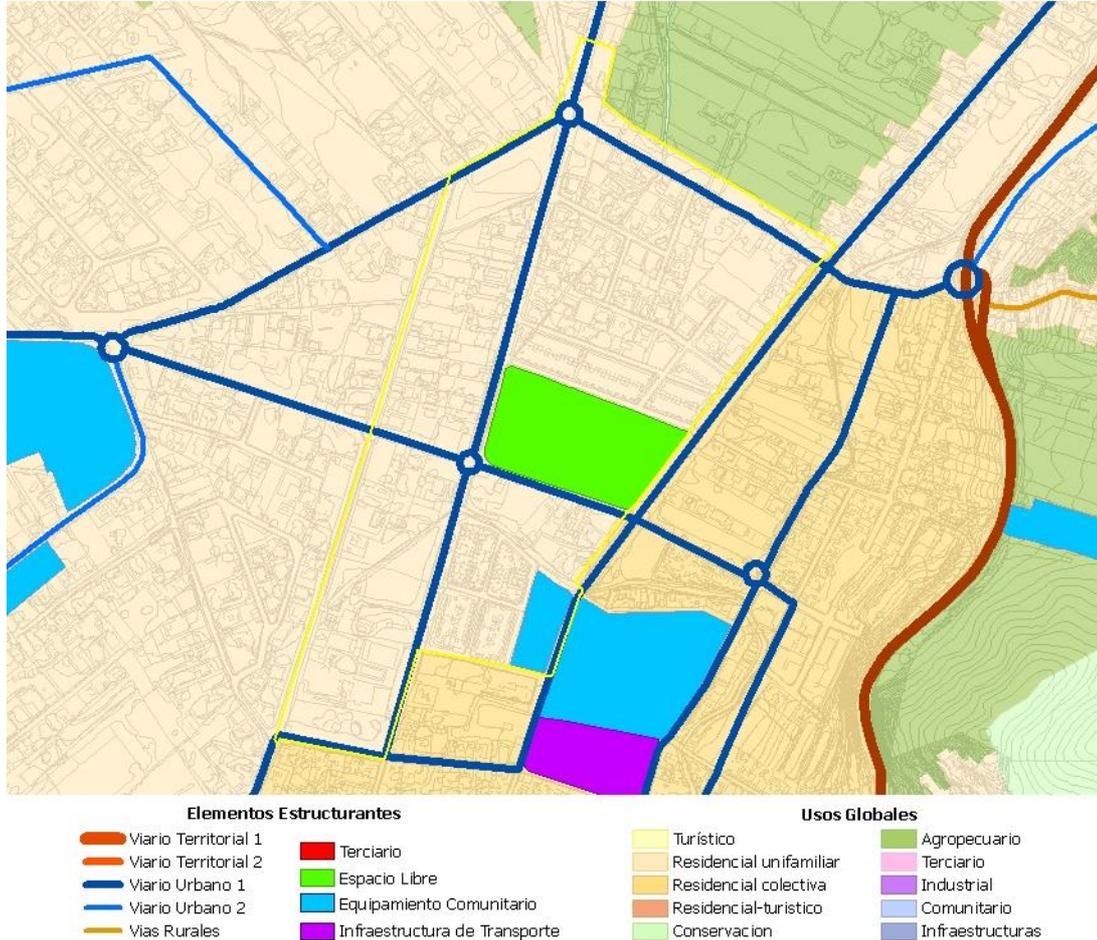


Figura 7.2.: Esquema de elementos estructurantes

7.4. Ordenación de áreas existentes

7.4.1. Trama urbana

Dado que esta AUH muestra una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando las ya existentes, sin plantearse más modificaciones que las estrictamente necesarias, que se limitan a los viarios de carácter estructural descritos anteriormente. Los viarios interiores de esta área, son viarios de carácter local en los que se plantea mejorar sus prestaciones, minimizando la velocidad, a favor de los peatones y deportistas.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios y secciones tipo:

- Los viarios urbanos de nivel 1, Avenida República de Argentina, Pasaje Concepción Salazar, Camino Pozo Cabildo y Camino Madre del Agua, se ordenan con secciones tipo S.08, S.09, y S.12:

- a.1. En Avda. República Argentina se propone una sección S.09, con una calzada central de doble sentido de circulación, encargada de alojar los tráficos de paso, y adyacente a ésta, dos viales laterales, con carácter local de coexistencia. En estas vías laterales, el peatón tiene prioridad frente al resto de tráficos, coexistiendo el peatonal, los tráficos de acceso a viviendas y el carril bici, así como el aparcamiento en línea. Se plantea una banda ajardinada, para separar la calzada central, con tráfico de paso de las vías laterales, con un carácter más tranquilo.
- a.2. En Camino Pozo Cabildo se propone una sección tipo S.08, con una calzada de sentido único de circulación, aparcamiento en un lateral y amplias aceras, alojando un carril bici la acera situada al sur.
- a.3. En el Paseo Concepción Salazar y en Camino Madre del Agua, se ordena con sección S.12, con un único sentido de circulación y aceras a ambos lados. Asimismo, en Paseo Concepción Salazar, se plantea un carril bici, al oeste de Avenida República Argentina, de continuidad con la red ciclable, mientras que al este, se plantean aparcamiento en línea, lindando con el espacio libre.
- c) Los restantes viarios, todos ellos de carácter local secundario, se ordenan con sección tipo S.14, con segregación de la calzada de las aceras, y aparcamientos en línea, cuando se dispone de ancho suficiente. Salvo los tramos viarios en fondo de saco, que se ordenan con secciones tipo S.16 de coexistencia.
- d) La Avenida Universidad, conocida como Camino Largo, se plantea como peatonal, en la que se permite el acceso rodado restringido a los vecinos del propio paseo, se da acceso al Colegio Camino Largo, y además tiene uso como itinerario ciclable.

7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso predominante en el AUH-El Cristo es el residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar aislada, aunque también se definen piezas con los usos principales de vivienda unifamiliar agrupada y vivienda colectiva.

Además de las piezas residenciales, se califican cuatro piezas con uso principal de equipamiento comunitario, que corresponden al Colegio del Camino Largo y al nuevo Centro de Salud Las Mercedes, entre otras. Así como diversas piezas de espacio libre público de distinta entidad, distribuidas a lo largo del AUH. Destacan entre estas, el Parque de La Vega, en la Avenida Primo de Rivera, y el Parque de la Constitución, junto al Colegio Camino Largo.

Los regímenes de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados son los establecidos con carácter general para cada uno de los citados usos principales.

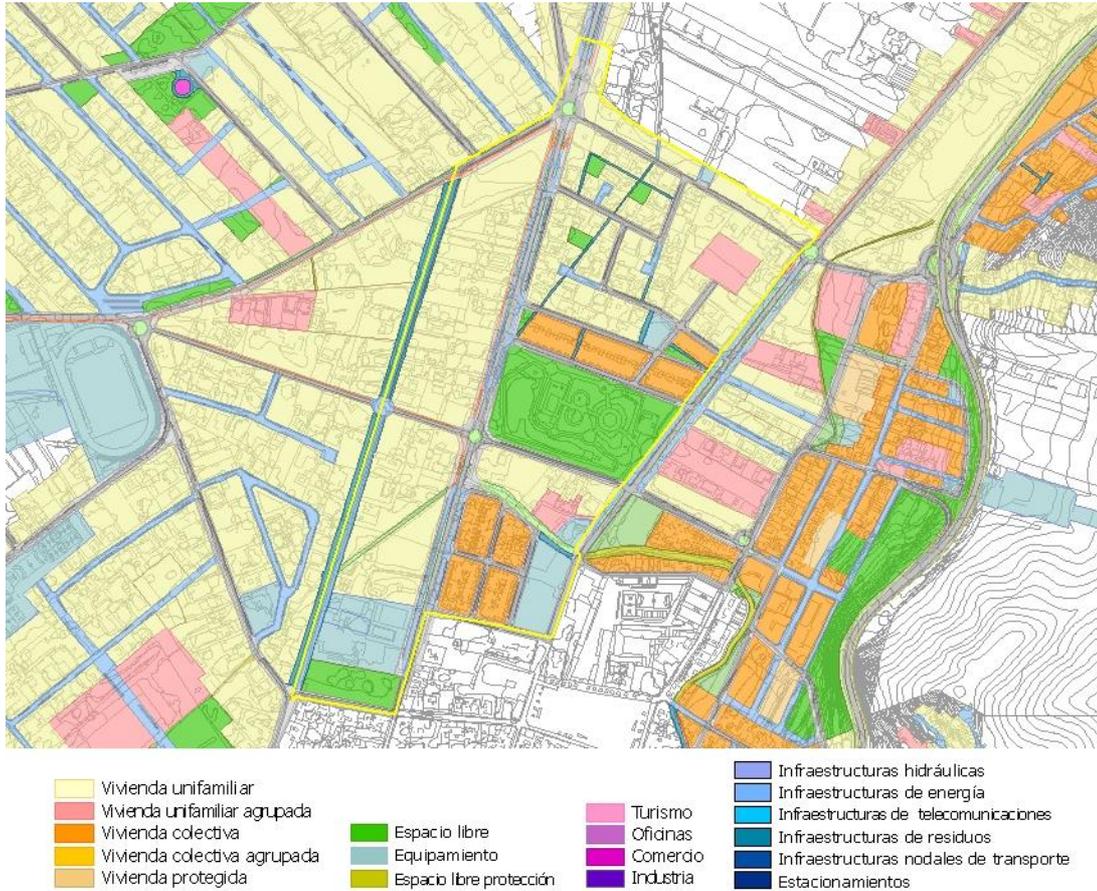


Figura 7.3.: Ordenación pormenorizada

7.4.3. Condiciones de la edificación

Dado que se trata de un área fundamentalmente consolidada, la regulación de las condiciones edificatorias de las piezas de uso residencial, se establecen en función de las características consolidadas en cada zona. Se ordena como sigue:

- En vivienda libre unifamiliar independiente, aislada o pareada, se regula la parcelación con longitud mínima de lindero frontal, superficie mínima y círculo mínimo inscribible (a excepción de uno, donde solo se fija la longitud mínima de lindero frontal). Respecto a la disposición, en base a lo consolidado, se establece la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), permite el pareado lateral, se fija el porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en nº de plantas.
- En vivienda unifamiliar agrupada, se define parcelación vinculante, a fin de que los propietarios se ocupen de gestionar zonas comunes. Respecto a disposición, se regula con el mismo criterio que en unifamiliar, buscando una imagen homogénea. Se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), un porcentaje máximo de ocupación, permite el pareado lateral y se fija la altura máxima en número de plantas. Se determina el nº máximo de viviendas por unidad.

- c) En vivienda libre colectiva independiente, se regula la parcelación mediante longitud mínima de lindero frontal. Respecto a la disposición, se fija la línea de disposición obligatoria y la edificación adosada, dando continuidad a la alineación existente y configurando manzana cerrada y la altura máxima en nº de plantas. En casos se define la separación mínima a linderos, para que en futuras actuaciones sea posible mejorar de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles.

7.4.4. Condiciones de gestión urbanística.

Para resolver las actuaciones de mejora urbanística propuestas desde el PGO en el suelo urbano consolidado en esta AUH, se definen una serie de ámbitos de gestión, que se llevarán a cabo por procedimientos asistemáticos, descritos a continuación:

- a) Ámbitos de gestión asistemática A2: Se delimitan cinco ámbitos.
- a.1. Para obtener el suelo necesario, y ejecutar las obras de ampliación y reurbanización del Camino Madre del Agua, y la nueva glorieta de la Avenida República de Argentina, en el encuentro con el viario proveniente del AUH-1014: La Rúa.
 - a.2. Para obtener el suelo y plantear la urbanización de un viario peatonal, sobre el cauce de un canal existente entre la Avenida República Argentina y el Camino Largo, conectando ambas vías.
 - a.3. Para la obtención de suelo con destino docente, y su posterior urbanización, por parte de la Consejería de Educación, completando la manzana correspondiente al equipamiento comunitario del Colegio del Camino Largo.
 - a.4. Se definen dos ámbitos de gestión en la Avenida República de Argentina, para obtener el suelo necesario, correspondiente a los frentes de las parcelas, para la ejecución de mejoras de la urbanización de dicha vía.
- b) Ámbito de gestión asistemática A7: Tiene por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.



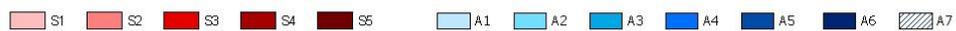
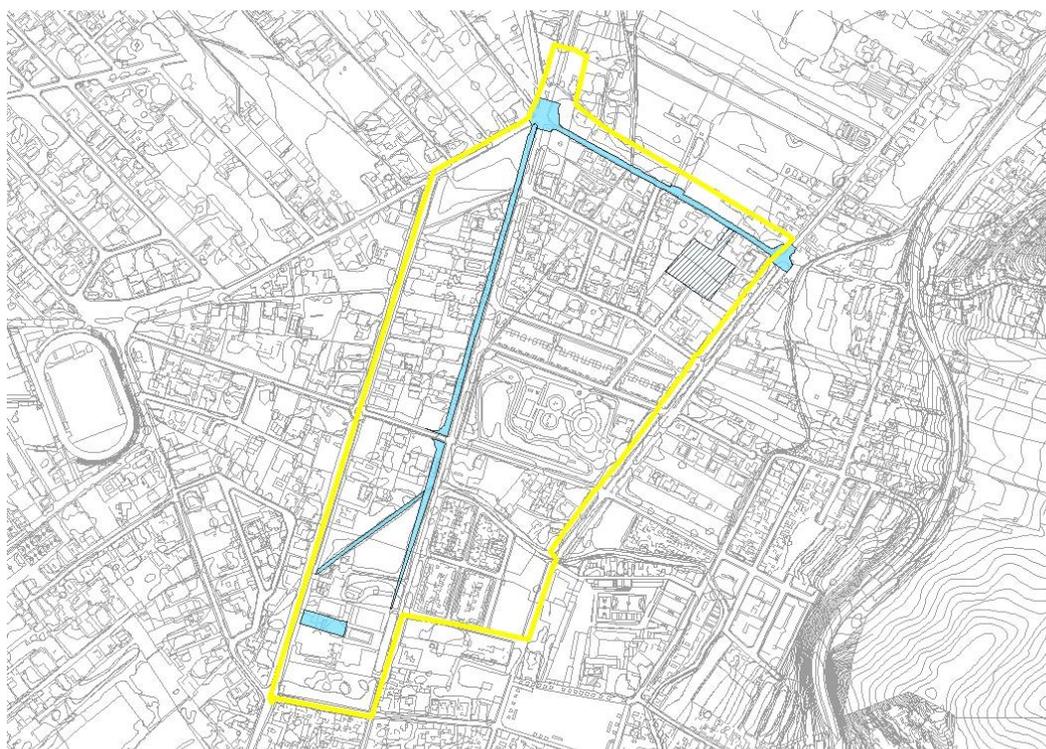


Figura 7.4.: Ámbitos de gestión



8. AUH-0818: MESA MOTA

8.1 Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea de Mesa Mota, se sitúa en la parte más septentrional del núcleo de La Vega Lagunera, limitando en todo su perímetro, con suelo rústico de protección paisajística o agraria, quedando delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, linda con del futuro parque de la Mesa Mota, categorizado como suelo rústico de protección paisajística, que lo separa de El Llano de los Pinos, perteneciente al Municipio de Tegueste
- b) Al este, con la extensión de suelo rústico de protección agraria y paisajística que la separa de las AUH-0901: El Pino y AUH-0903: Las Canteras, pertenecientes al núcleo de Las Mercedes.
- c) Al sur, linda con el suelo rústico de protección agraria situado en torno al Camino Rincón, separándola del AUH-0810: Agüere-Las Cañas.
- d) Al oeste, el límite queda definido por la carretera de subida a La Mesa Mota, en la zona denominada El Rincón y Cumbre el Rincón.



Figura 8.1.: Delimitación del AUH

Se localiza en la base sur de la ladera donde se sitúa el futuro Parque de Mesa Mota, correspondiente al Sistema General de Espacios Libres, recogido en PGO-004 y no ejecutado.

Este AUH se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural, debido a su disposición territorial predominantemente lineal, tipología arquitectónica dominante de vivienda unifamiliar, y situación periférica respecto a la propuesta de estructuración y compactación urbana del PGO, de conformidad con lo establecido en el PIOT.



8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Como en la mayor parte de los asentamientos rurales, la problemática urbanística del AUH-Mesa Mota, reside fundamentalmente en la deficiente calidad de la urbanización de viarios principales e interiores (dimensionales y de servicios), y en la escasa presencia de dotaciones y espacios libres. A lo que hay que añadir, la gestión que hay que llevar a cabo, a fin de obtener y urbanizar el Sistema General de Espacio Libre de Mesa Mota.

El objetivo de ordenación planteado en esta AUH consiste fundamentalmente en plantear desde el Plan actuaciones de mejora urbanística, tanto para obtener y urbanizar el parque de La Mesa Mota, como para ordenar el asentamiento rural.

Dado que no se prevé crecimiento edificatorio, sólo se plantean mejoras de las infraestructuras existentes, y la obtención de suelo necesario para dotarlo de servicios de los que carece, de conformidad con lo establecido legalmente, a fin de consolidar el asentamiento.

8.3. Ordenación Estructural

8.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo incluido en el AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, tal y como se justifica en los criterios generales sobre categoría y clasificación de suelo y asentamientos rurales de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.



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

Figura 8.2.: Categorización del suelo

8.3.2. Elementos estructurantes

Este asentamiento rural se estructura de forma lineal en torno a viarios de carácter local y rural, como son la calle Adán Martín y la carretera de La Mesa Mota, y no presenta ningún viario de carácter estructurante atravesando su extensión.

Sin embargo, al norte del AUH, sin afectar a la estructura del asentamiento, discurrirá el futuro viario territorial de nivel 1, vía de Ronda Norte, cuyo trazado atraviesa el Parque de la Mesa Mota de forma soterrada. Esta vía territorial funcionará como anillo exterior del casco urbano de La Laguna, alojando los tráficos de paso, acceso y distribución hacia los municipios colindantes y liberando de tráficos motorizados el interior de la trama urbana de La Laguna.

Existen dos piezas de carácter estructurante localizadas al norte del AUH. Se trata del nuevo Parque Periurbano de la Mesa Mota (Sistema General de Espacios Libres), y una pieza destinada a equipamiento comunitario, situada en el mismo parque, que corresponde a un Sistema General de Equipamiento Comunitario.

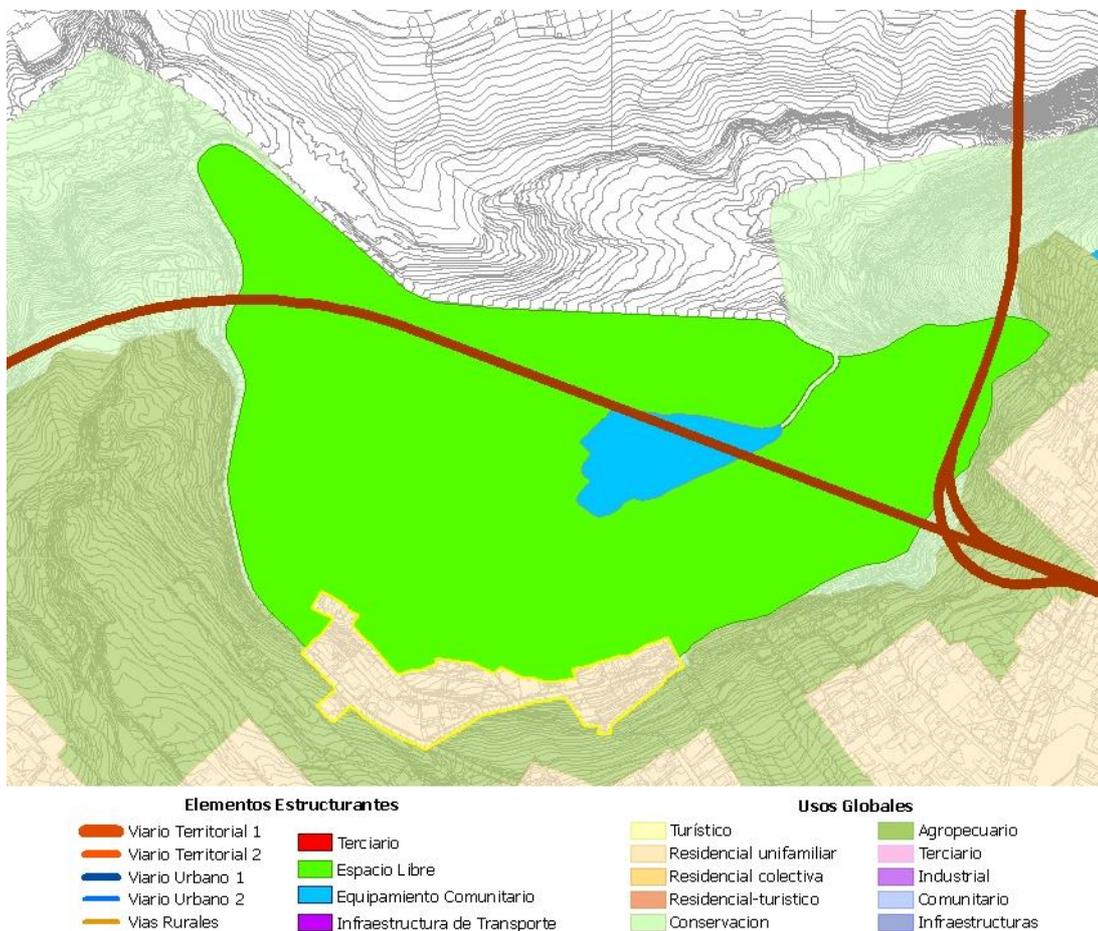


Figura 8.3.: Esquema de elementos y viario estructurante

8.4. Ordenación de áreas existentes

8.4.1. Trama urbana

Esta AUH conformada por un asentamiento rural de estructura lineal, no presenta una trama urbana propiamente dicha. Las posibles actuaciones de mejora en el viario, se proponen como rectificación de alineaciones no programadas, que no suponen afecciones inmediatas en las propiedades. Se plantean con el objetivo de mantener una sección viaria homogénea, destacando las definidas en la calle Adán Martín y en la vía transversal a la misma.

En lo referente al diseño interior viario, se ordena con los siguientes criterios:

- 1) En el viario municipal no urbano, Carretera Mesa Mota, se ensancha su trazado y se ordena mediante una sección S.04, con una única calzada de doble sentido de circulación y arceles en ambos márgenes de la vía.
- 2) En viarios locales secundarios, calle Adán Martín, y calle Transversal Mesa Mota Primera Derecha, se definen afecciones en ciertas parcelas, a fin de homogeneizar su ancho, y se ordenan con secciones tipo S.04 y S.18, respectivamente. La S.04, se plantea con solución de continuidad a la de Carretera Mesa Mota, y la S.18, de coexistencia, por ser adecuada para vías interiores de sección deficiente, planteando una única plataforma donde coexiste tráfico rodado y peatonal.

8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

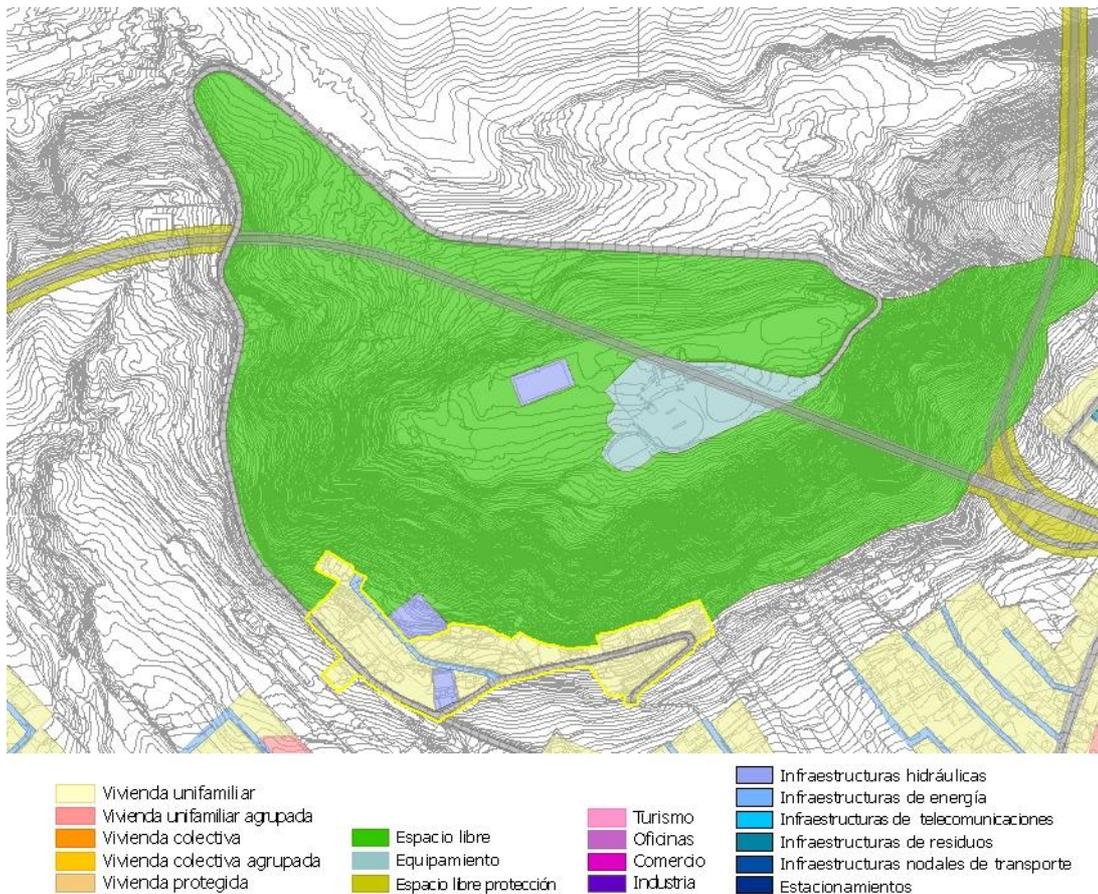


Figura 8.4.: Ordenación pormenorizada

El uso principal de esta AUH, conformada en su totalidad por un asentamiento rural, es el residencial unifamiliar. El uso de infraestructuras Hidráulicas también está presente, se definen dos piezas, en torno a la vía transversal calle Adán Martín.

Al norte del AUH se ubica el uso de espacio libre público, correspondiente al Parque de La Mesa Mota (sistema general de espacios libres) que tendrá compatibilidad con los usos de equipamientos. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios definidos para este tipo de asentamiento, en la memoria del PGO.

8.4.3. Condiciones de la edificación

Las edificaciones residenciales se definen con el uso de vivienda unifamiliar y se ordenan mediante la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela, a fin de homogeneizar el parcelario. En cuanto a la disposición, dado que se trata de un asentamiento rural, la densidad edificatoria ha de ser reducida, por lo que se plantea edificación aislada, y se regulan las separaciones mínimas a linderos frontal, lateral y posterior, el porcentaje de ocupación máxima y la altura máxima en número de plantas.

Las infraestructuras hidráulicas, se ordenan de dos formas: en la que linda con un residencial, se fija únicamente separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior). En la otra, se fija parcelación vinculante, configurando una parcela urbanística, y no se establecen parámetros respecto a la disposición. La integración que presenta el asentamiento rural en el futuro Parque de La Mesa Mota, justifica la no reserva de suelo para espacio libre.

8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se define un ámbito de gestión asistemática A3, que corresponde a la delimitación del asentamiento rural, para obras de urbanización, y obtención y ejecución de espacios libres locales. Asimismo, será necesario delimitar un ámbito de gestión asistemática A4, para la obtención y urbanización del espacio libre perteneciente al Parque de La Mesa Mota.

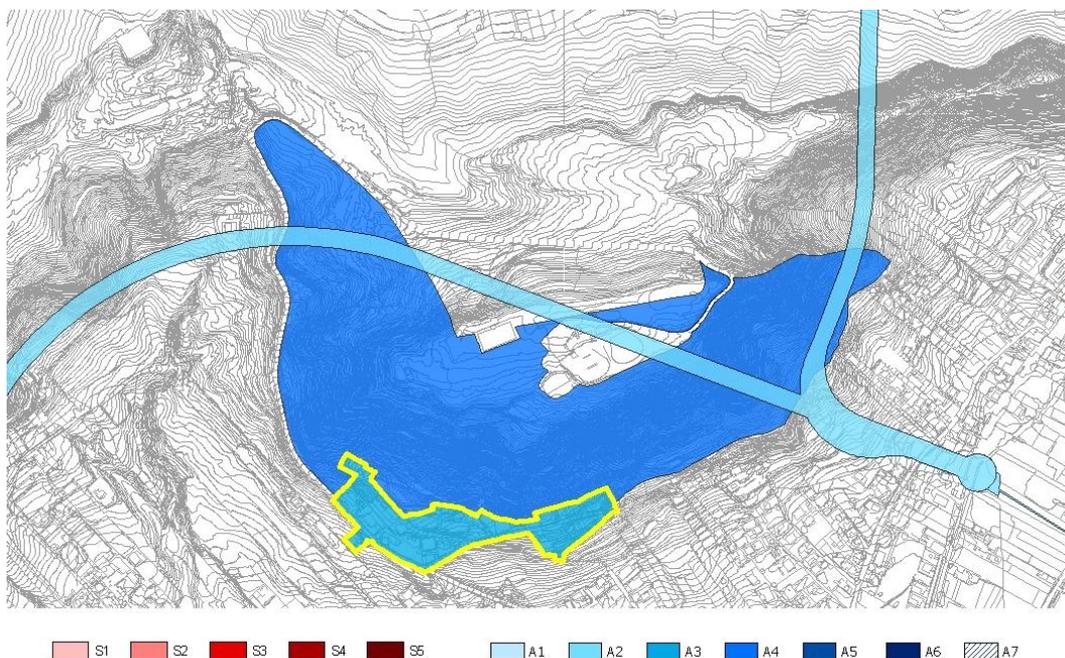


Figura 8.5.: Ámbitos de gestión