B3. Propuestas de ordenación estructural en Tejina

B3.0. INTRODUCCIÓN

1. La situación geográfica del núcleo de Tejina dentro del municipio respecto a los otros núcleos de la Comarca Norte ,así como su extensión y desarrollo urbano, lo convierten en un enclave a tomar en cuenta para la ordenación estructural de la misma. De esta manera, a continuación describimos los aspectos más importantes para la ordenación estructural de Tejina.

Estructura viaria

2. Los problemas de congestión en el tráfico que supone el paso de las carreteras TF-13 y TF-16 por el centro del núcleo, así como el hecho de que está última sea la única conexión con otros núcleos, unido a la falta de accesibilidad a algunas zonas de Tejina, dan lugar a una serie de alternativas que se explican y argumentan en el subcapítulo B3.1.

Extensión del Núcleo

3. Los vacíos existentes en el interior de la trama urbana así como en los bordes del núcleo, hacen que la delimitación final de Tejina permita las distintas alternativas de carácter estructurante, que se han expuesto y justificado en el subcapítulo B3.2.

Ordenación morfotipológica

4. El grado de consolidación en la trama urbana de Tejina hace innecesario debatir este tema en el Avance. En la siguiente etapa de redacción del Plan General, se definirá la ordenación pormenorizada tanto de las áreas consolidadas como de las vacantes de escasa dimensión que se proponga incorporar al núcleo, basándose en la continuidad morfotipológica de los modelos tradicionales. Será en los ámbitos vacantes de mayor dimensión que se incorporen al núcleo en los que se plantea ensayar variaciones morfotipológicas y, como tales, se consideran Áreas Singulares en este Avance.

Ordenación de usos y actividades

5. En cuanto a la ordenación de usos y actividades así como en la definición de nuevas centralidades tampoco se han realizado propuestas estructurantes. Aunque se tomará en cuenta para un mejora en la diversificación de usos del núcleo, la necesidad de nuevos espacios libres así como el incremento del tejido terciario en Tejina.

Áreas Singulares

6. Desde la escala del Avance, los ámbitos cuyo destino y ordenación se consideran estructurantes para el futuro del núcleo de Tejina se corresponden con áreas vacantes en la actualidad que conforman ámbitos de dimensión suficiente. Se trata de las siguientes:

   a) Dos ámbitos, uno al norte y otro al sur, que se entiende que deben destinarse al crecimiento residencial del núcleo (siempre que, como se plantea en el tema de extensión del núcleo, se opte por su incorporación al perímetro urbano). En el subcapítulo B3.3 se presentan las distintas alternativas combinadas de ordenación urbanística básica de estas piezas.

   b) Una pieza en el extremo norte del núcleo destinada a albergar talleres y pequeña industria local (permitiendo el traslado de tales actividades desde las áreas residenciales) así como usos productivos o de servicios al sector agrario. En este Avance no se han considerado más alternativas que el ámbito propuesto, razón por la cual no se desarrolla un subcapítulo específico, recogiéndose su delimitación y descripción básica en el tema de extensión del núcleo.

   c) En el borde Sur de Tejina, en el límite del municipio de Tegueste, se delimita un ámbito que se entiende que tiene un carácter estratégico, tanto para albergar usos que contribuyan a la revitalización económica del núcleo como servicios y equipamientos de nivel comarcal. En el subcapítulo B3.4 se presentan las distintas alternativas que se han desarrollado en este Avance.

B3

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5	Alternativa 6
Estructura viaria 1						
Extensión y delimitación del núcleo 2						
Áreas singulares residenciales 3						
Borde Sur de Tejina 4						

B3.1. ESTRUCTURA VIARIA

Descripción del ámbito temático

1. Este ámbito temático tiene por contenido la definición de los elementos que conforman la red viaria urbana estructurante del núcleo de Tejina.

Diagnosis de la situación actual

2. La red viaria de Tejina presenta, en la actualidad, una clara insuficiencia funcional respecto a las demandas de movilidad, tanto interiores del propio núcleo como tráficos de paso. Los elementos estructurantes, que se limitan a las dos carreteras insulares (TF-13 y TF-16), soportan tanto tráficos urbanos como territoriales y presentan claros síntomas de congestión. El resto de los viarios, en la mayoría de los casos, elementales adaptaciones de caminos agrarios, tienen características geométricas y funcionales insuficientes para sus actuales funciones urbanas, sin que los mismos puedan ofrecer trayectos alternativos a la red viaria principal. La congestión, además, se ve agravada por una ausencia notable de plazas de aparcamiento.

Causas problemática existente

3. La principal causa de los actuales problemas de movilidad deriva del crecimiento y densificación del núcleo urbano sobre un soporte viario insuficiente. De un lado, la ausencia de la planificación y previsión de viarios locales en base a los cuales debieran haberse organizado los nuevos crecimientos, ha hecho que éstos se hayan apoyado sobre caminos agrarios muy insuficientes, lo que no sólo no ha permitido opciones alternativas a las carreteras sino que ha incrementado la congestión de éstas. De otra parte, la situación de Tejina como "rótula" en el modelo territorial de los núcleos urbanos de La Laguna Norte convierte al núcleo en "zona de paso", atravesado por tráficos extra-urbanos; situación marcadamente grave en términos de congestión en el ámbito de El Ramal. Este tráfico pasante implica indudables conflictos e impactos negativos sobre la calidad urbanística del núcleo.

Objetivos generales

4. La definición de la red viaria estructurante para el núcleo de Tejina debe plantearse la consecución de los siguientes objetivos básicos:

   a) Reducir la congestión de tráfico actual.
   b) Lograr una mayor jerarquización de la red viaria.
   c) Facilitar los transportes no motorizados en la red viaria.
   d) Contribuir desde la red viaria a la estructuración y cosido de la trama urbana y a la delimitación del núcleo.

Criterios de ordenación

5. Con la finalidad de alcanzar los objetivos planteados, se plantean cuatro opciones de red viaria estructurante. Si bien con diferencias significativas entre sí, todas las alternativas se elaboran desde los siguientes criterios generales de ordenación:

   a) Promover la consecución de una nueva variante que elimine los tráficos de paso hacia y desde el Oeste del núcleo.
   b) Estructurar la malla existente con el añadido de nuevas piezas viarias que completen tramos de la misma.
   c) Introducir viarios de sección mayor que ofrezcan recorridos alternativos a las carreteras existentes y jerarquicen el tráfico interior.

Viario territorial

6. El objeto de este tema lo conforman los viarios estructurantes de la trama urbana y no aquellos tramos de clara función territorial (soportes de tráficos extra-urbanos). No obstante, como se desarrolla en el tema sobre la estructura viaria de La Laguna Norte (véase subcapítulo A1.2), en dos de las tres alternativas planteadas de viario territorial se contempla la llamada circunvalación urbana sur de Tejina cuya ejecución resolvería los tráficos de paso hacia el oeste (Valle Guerra-Tacoronte), descargando de esta función a los restantes viarios del núcleo. Este eje territorial, si bien no es objeto de este tema ya que no se considera, en sentido estricto, un componente de la estructura urbana, aparece grafiado en todas las alternativas para una mejor comprensión de las propuestas.

Alternativas planteadas

7. Las cuatro alternativas planteadas se desarrollan en una gradación que parte del mantenimiento con mejoras puntuales de la estructura actual (carreteras insulares) y siguen con el trazado de variantes por el oeste del núcleo relativamente ajustadas a su perímetro actual (tres opciones según se combinen los distintos tramos que se definen). Cada una de estas alternativas presenta relaciones específicas con las distintas opciones de delimitación y extensión del núcleo urbano (véase subcapítulo B3.2) así como con las de la estructura viaria territorial de La Laguna Norte (véase subcapítulo A1.2).

Determinaciones urbanísticas

8. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante la calificación de los distintos elementos que conforman la estructura viaria del núcleo, la definición precisa de sus alineaciones y rasantes así como otros aspectos de su ordenación interior, y las determinaciones de gestión necesarias para garantizar la ejecución de la propuesta.

B3.1.1. Alternativa 1: Reconversión de las carreteras TF-13 y TF-16 a su paso por Tejina

Definición de la alternativa

1. La primera opción consiste en intervenir sobre los elementos existentes con la finalidad de mejorar sus condiciones de funcionalidad, con actuaciones tales como la supresión de aparcamiento en las calzadas, ampliación de aceras y la potenciación del transporte público. Dichas intervenciones se concretarán principalmente sobre los siguientes tramos viarios:
   a) Los de la TF-13 y TF-16 próximos al cruce del Ramal, que es el área de mayor congestión de tráfico del núcleo.
   b) El camino de Pico Bermejo, para mejorar una conexión desde el núcleo hacia la TF-154 (carretera de El Portillo a Tegueste por El Socorro). Una vez ejecutada la variante sur de Tejina, el carácter estructurante de este viario se limitará al tramo para enlazar ésta con la curva de la TF-13.

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:
   a) Reducir el efecto intenso del tráfico estableciendo medidas que reduzcan la velocidad media de circulación sin disminuir la capacidad existente.
   b) Mejorar la calidad urbana y la accesibilidad peatonal mediante la creación de una localización de plazas de aparcamiento alternativas a cubierto.
   c) Garantizar la funcionalidad para el tráfico con destino al Norte de Tejina y la conexión hacia la costa y Valle de Guerra.
   d) Añadir un tratamiento vegetal en la transición de los espacios peatonales y rodados que atenúe el efecto del tráfico rodado de paso por el centro.

Consecuencias urbanísticas

3. La opción por esta alternativa supone restringir claramente las posibilidades de expansión del núcleo de Tejina, cuyo crecimiento debería limitarse a la urbanización de las áreas interiores a su perímetro (entre las que destaca la de La Asomada, delimitada como Área Singular en el subcapítulo B3.3).

B3.1.2. Alternativa 2: Nueva avenida en el Sur de Tejina por Pico Bermejo

Definición de la alternativa

1. La alternativa 2 establece una vía de doble sentido de circulación y doble franja de aparcamientos que uniría el cruce de la carretera TF-13 con el comienzo del camino de Pico Bermejo, para cruzar con un pequeño puente el barranco de Tejina y prolongarse hacia el Oeste hasta conectar con la carretera TF-16 a través del camino de Barrio Nuevo.

Objetivos específicos

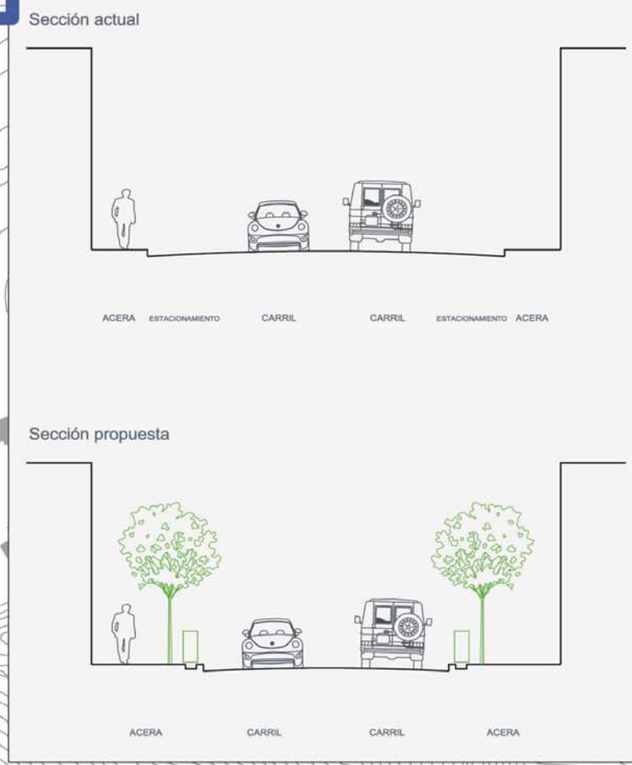
2. Los objetivos son:
   a) Dotar a los desarrollos residenciales que se puedan organizar al Sur de Tejina con una pieza viaria que ofreciera soporte para el tráfico inducido.
   b) Diseñar un viario adecuado a su condición jerárquica que contemple el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carriles para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.
   c) Proteger el margen urbano mediante la generación de franjas vegetales de transición que atenúen el efecto paisajístico de la nueva infraestructura

Consecuencias urbanísticas

3. La opción por esta alternativa es condición necesaria para la ampliación del núcleo urbano hacia el sur (alternativas 2, 4 y 5 del tema extensión y delimitación del núcleo urbano; véase subcapítulo B3.2).

ESTRUCTURA VIARIA TEJINA

Ej: Propuesta de reconversión de la TF-13 en Tegueste (CPPA)



Secciones de la vía estudiada

SGVIARIO TF-13

ALTERNATIVA I

ESTRUCTURA VIARIA TEJINA

SGVIARIO TF-3

ALTERNATIVA 2

B3.1.3. Alternativa 3: Nuevo bucle viario al Norte del campo de fútbol de Milán

Definición de la alternativa

1. El elemento definitorio de esta alternativa es un viario que cerraría el núcleo de Tejina por el norte, entre la TF-16 (a la altura del camino Turín) y el camino del Cardón, junto al barranco de las Tapias. El tramo más oriental de este elemento, una vez cruzado el barranco de las Cuevas, se desdoblaría en dos vías, formando un anillo de sentido único; en principio, en tanto propuesta de estructura urbana, no se contempla el cruce del barranco de las Tapias para enlazar con la variante hacia Bajamar.

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:

a) Dotar a los futuros desarrollos residenciales previstos que se puedan organizar al Norte de Tejina con una pieza viaria que ofreciera soporte suficiente para el tráfico inducido.

b) Diseñar un viario adecuado a su condición jerárquica que contemple el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carriles para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.

c) Proteger los márgenes urbanos mediante la generación de franjas vegetales de transición que atenúen el efecto paisajístico de la nueva via.

Consecuencias urbanísticas

3. La opción por esta alternativa es condición necesaria para la ampliación del núcleo urbano hacia el norte (alternativas 3, 4 y 5 del tema extensión y delimitación del núcleo urbano; véase subcapítulo B3.2). De otra parte, la ejecución del primer tramo de este elemento es también condición necesaria para la urbanización del polígono industrial propuesto.

B3.1.4. Alternativa 4: Nuevo anillo viario interior de circunvalación a Tejina

Definición de la alternativa

1. La alternativa 4 se conforma como la suma de la 2 y la 3, de forma que se consiga la ejecución completa tanto de la Avenida Sur como del bucle viario de avenidas al Norte. Con esta solución, el núcleo quedaría circunvalado en su mayor extensión por un anillo de características marcadamente urbanas que, además de canalizar los tráficos internos fuera de las carreteras TF-13 y TF-16, permitiría la adecuada articulación de las eventuales áreas de nueva urbanización.

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:

a) Establecer una alternativa estructural a la actual carretera TF-13 que distribuya algunos tráficos interiores de Tejina y atenúe la congestión actual sobre las carreteras existentes en su travesía urbana.

b) Diseñar unos viarios adecuados a su condición jerárquica que contemplen el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carriles para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.

c) Proteger los márgenes urbanos mediante la generación de franjas vegetales de transición que atenúen el efecto paisajístico de la nueva via.

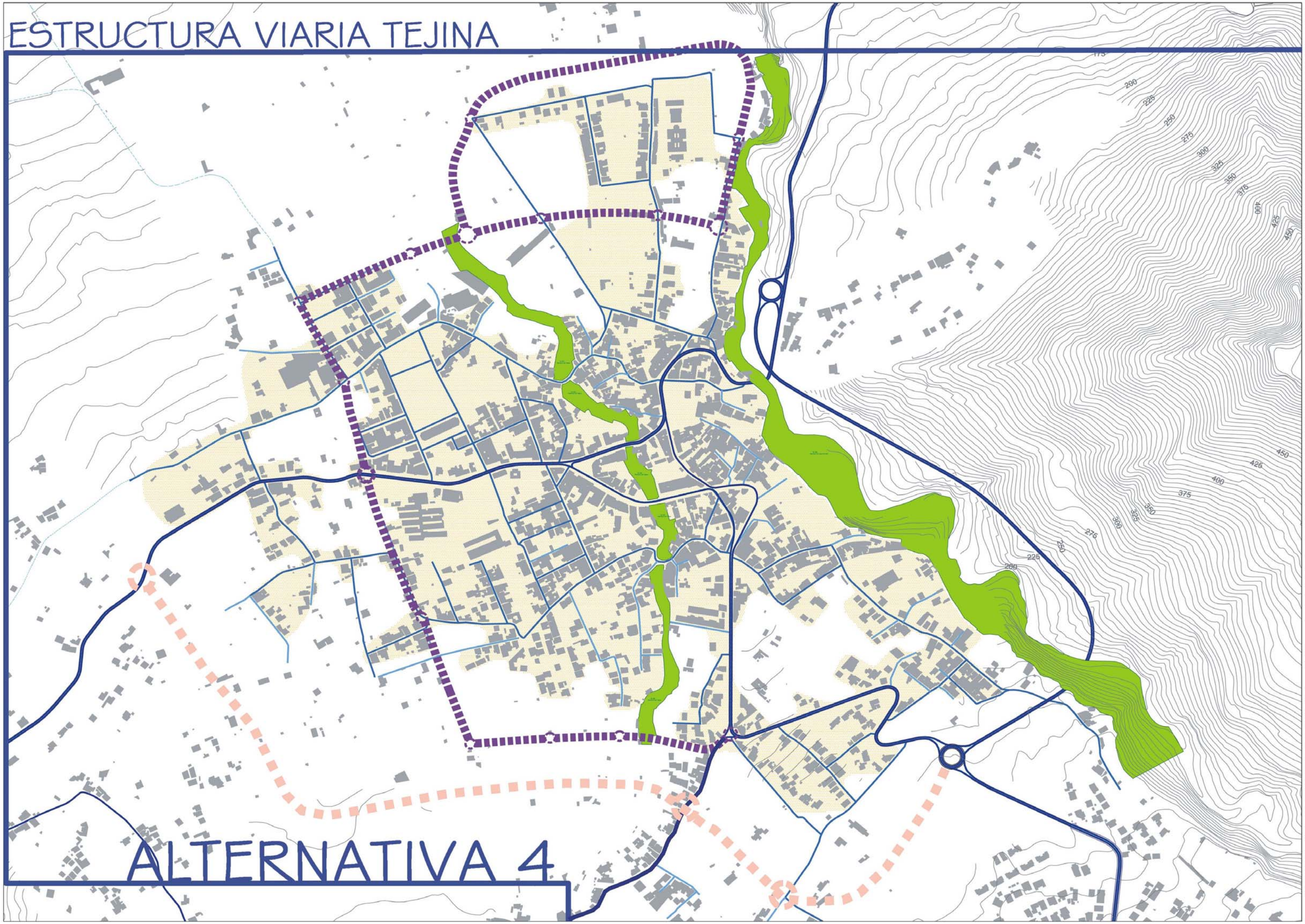
Consecuencias urbanísticas

3. La opción por esta solución posibilita cualquiera de las alternativas de crecimiento urbano contempladas en el tema extensión y delimitación del núcleo urbano (véase subcapítulo B3.2), así como el desarrollo del polígono industrial propuesto.

ESTRUCTURA VIARIA TEJINA

ALTERNATIVA 3

ESTRUCTURA VIARIA TEJINA



ALTERNATIVA 4

B3.1.5. Valoración de las alternativas de ordenación de la estructura viaria de Tejina

Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

a) Ambientales: La alternativa 1 al mejorar las vías existentes su efecto ambiental se considera positivo. Las alternativas 2, 3 y 4 que no sólo mejoran viario sino que también proponen nuevos trazados que transcurren por terrenos ya transformados, las consecuencias ambientales serían poco significativas.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
PAISAJE	2	-1	-2	-2
USOS DEL SUELO	0	-1	-1	-1
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0
RUIDO	1	2	1	2
AGUA	0	0	0	0
EMISIONES	1	1	1	1
RESIDUOS	0	0	0	0
RIESGOS	0	0	0	0
ENERGIA	1	1	1	1

b) Costes: La alternativa 1 no supondría unos costes financieros muy significativos, ya que no se requiere de la obtención de nuevo suelo para su desarrollo En las alternativas 2, 3, y 4 se ejecutarían con cargo a la iniciativa privada como sistema viario adscrito a los ámbitos de desarrollo colindantes, con unos costes aportados altos dada su longitud.

c) Complejidad: La alternativa 1 tiene una complejidad escasa puesto que solo requeriría la redacción y aprobación de un Proyecto de Ingeniería para la ejecución de las obras gestionado y aprobado totalmente en la propia esfera administrativa local. En las alternativas 2, 3 y 4 la asignación segmentada de las obras a varios sectores y ámbitos de desarrollo supondría un sistema de gestión y ejecución y aprobación más complicado con participación de varios agentes urbanizadores y la propia administración local, lo que implicaría la coordinación y ejecución de varios proyectos de obra. En este caso, la complejidad técnica sería media.

d) Jurídico-competenciales: La alternativa 1 no tendría efectos jurídicos o sobre las competencias de las distintas administraciones El resto de las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial. En todo caso, en la medida que la ejecución de cualquiera de las alternativas puede tener distintos efectos en función de que se realice o no la variante sur de carácter territorial, convendrá que el modelo viario urbano sea coordinado con el Gobierno de Canarias y el Cabildo Insular.

e) Sociales: La alternativa 1 no implicaría situaciones previsibles de conflictividad, ya que no hay afección a parcelas anexas. Las alternativas 2,3 y 4, que proponen la ejecución de nuevas vías, pueden producir situaciones de conflictividad por la afección ocasionada a parcelas con aprovechamiento agrícola, si bien dan soporte a futuros desarrollos residenciales, mejoran la accesibilidad a los distintos barrios y se reservaría espacio para aparcamiento, carriles para bicicletas y anchas aceras para la circulación peatonal.

f) Económicos: En la alternativa 1, la mejora del viario existente puede contribuir a una dinamización de la actividad económica del centro urbano (en especial en el entorno de El Ramal). Las alternativas 2 y 4, al reducir sensiblemente el tráfico de paso, podrían conseguir este mismo efecto en bastante mayor intensidad. Finalmente, la alternativa 3 no tiene efectos directos sobre las actividades económicas del núcleo en la medida en que no afecta al tráfico actual; sin embargo, al igual que la 2 y la 4, el desarrollo residencial que probablemente llevaría aparejado influiría en la dinámica económica de Tejina.

B3.2. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE TEJINA

Descripción del ámbito temático

1. La extensión de Tejina como núcleo poblacional por su naturaleza dispersa en los bordes es compleja. De ahí que esta propuesta pretenda definir los límites del núcleo así como sus posibilidades de ampliación hacia los alrededores. Las alternativas planteadas van desde el reconocimiento de los terrenos consolidados por la edificación (alternativa 1) hasta la ampliación del núcleo hacia los espacios colindantes tanto al Norte, como al Sur y al Oeste. El crecimiento hacia el Este no es posible porque el Barranco Tapias impide la expansión urbana. Hacia el Norte, Sur y Oeste la mayoría de los espacios están en cultivo actualmente por lo que será necesario potenciar esta actividad en otros lugares para poder dedicar estos al crecimiento del núcleo; además la edificación dispersa presente puede ser un impedimento a la hora de trazar una trama urbana ordenada y funcional.

Diagnóstico

2. El núcleo de Tejina constituye un asentamiento cuya periferia próxima presenta numerosos vacíos que requieren definirse para rematar la trama parcialmente completada, ordenando las piezas vacantes para que se produzca una adecuada transición entre el espacio urbano y el territorio colindante agrícola. El origen desordenado de la edificación apoyada en una red ineficiente de caminos agrícolas ha dado lugar a una estructura urbana con claras deficiencias. La dispersión de la edificación y el crecimiento del núcleo a partir de los viarios tradicionales es la causante de la morfología actual. Por tanto, es necesario establecer de manera clara la delimitación del núcleo para así poder ordenarlo internamente. La trama urbana actual está poco desarrollada y jerarquizada por lo que es necesario aprovechar los nuevos espacios propuestos de ampliación del núcleo para estructurar la misma.

Objetivos generales

3. El objetivo principal de estas propuestas es completar la definición global del núcleo urbano mediante la ordenación de las piezas interiores sueltas que actualmente se encuentran vacantes. Esto se traduce en la mejora del asentamiento, los crecimientos propuestos son básicamente residenciales aunque también pueden acoger otros usos complementarios. Debido a la tradición rural del núcleo es importante que los desarrollos residenciales tengan una morfología adecuada adaptada al paisaje del entorno. Los usos residenciales muy “urbanos” pueden ser mal vistos por la población, por lo que es necesario cuidar la forma de la urbanización. Los espacios libres han de ser generosos y las zonas ajardinadas deben dejar entrever los espacios agrícolas más lejanos para no perder la identidad agrícola de Tejina.

Criterios de ordenación

4. El criterio principal para la incorporación de nuevas piezas en el núcleo es que con su urbanización se completen y articulen adecuadamente las tramas circundantes. Como regla general (salvo en los ámbitos singulares que se indican más adelante), las piezas de nueva urbanización deben ordenarse mediante tipologías edificatorias similares a las preexistentes en las manzanas colindantes, de forma que se refuerce el paisaje tradicional de Tejina. Al mismo tiempo, deberán promoverse elementos de urbanización de mayor calidad que los existentes (especialmente en la ordenación interior de los viarios) para conseguir la recualificación de la imagen urbana, en muchas zonas muy deteriorada.

Alternativas planteadas

5. Las distintas alternativas se han planteado de forma gradualista, desde la primera, que se limita al reconocimiento de de los ámbitos ya consolidados, hasta la quinta que representa la máxima extensión del núcleo dentro de los límites asumidos; las alternativas intermedias, a su vez, se han generado considerando las distintas opciones geográficas de crecimiento. De otra parte, en todas las alternativas se contemplan dos ámbitos de uso global distinto al residencial que son los siguientes:

   a) Un ámbito situado al norte del casco, entre el camino de La Costa y el de Jover, que se destina a albergar talleres y pequeña industria local (permitiendo el traslado de tales actividades desde las áreas residenciales) así como usos productivos o de servicios al sector agrario. Debido a los antecedentes, se ha considerado que este es el lugar adecuado para las funciones descritas, razón por la cual se considera una propuesta que se recoge en todas las alternativas de extensión del núcleo.

   b) En el borde Sur de Tejina, en el límite del municipio de Tegueste, se delimita un ámbito que se entiende que tiene un carácter estratégico, tanto para albergar usos que contribuyan a la revitalización económica del núcleo como servicios y equipamientos de nivel comarcal. También se recoge en todas las alternativas pero, a diferencia del polígono norte, su implantación se considera sujeta a la participación pública del Avance; en caso de que se decida la incorporación de estos terrenos al núcleo urbano, se plantean tres alternativas de ordenación básica en el subcapítulo B3.4.

Determinaciones urbanísticas

8. Todas las alternativas presentadas en este tema se concretarán en la siguiente fase de redacción del Plan General mediante las correspondientes determinaciones de clasificación y categorización de suelo.

B3.2.1. Alternativa 1: Reconocimiento de los espacios urbanizados

Descripción y contenido

1. Se caracteriza por acotar la extensión urbana a la realidad actual edificada compacta; la edificación dispersa no entra en los límites de esta alternativa. Debido a la tradicional ocupación de los espacios viarios, la morfología de los límites trazados en esta alternativa esta muy influida por las carreteras; aparecen algunas bolsas de suelo interiores que quedarían sin formar parte del núcleo poblacional, mientras que los solares vacantes insertos en el núcleo pasan a ser las únicas posibilidades de crecimiento urbano. Esta alternativa también pretende mejorar y terminar la ocupación edificatoria del núcleo ya consolidado y el mantenimiento de las condiciones actuales de aprovechamiento agrícola del suelo en el resto de superficies colindantes.

B3.2.2. Alternativa 2: Extensión hacia los espacios vacantes al Sur

Descripción y contenido

1. Se plantea la expansión hacia los terrenos adyacentes por el sur al núcleo actual de Tejina, llegando hasta el futuro trazado de la circunvalación sur (véase subcapítulo B3.1). Así pues, se define con rotundidad el borde Sur del núcleo, rematando el barrio del Cardonillo e incluyendo unas piezas hoy parcialmente cultivadas entre los caminos de Barrio Nuevo, la Hulla y el barranco de Tejina; también supone la ocupación del vacío urbano junto al camino del Huroncillo. Para ello se establecería una vía perimetral en el límite externo del recinto definido que estructure la accesibilidad principal a los distintos ámbitos y resuelva la transición paisajística con una franja vegetal del borde urbano hacia el espacio agrícola situado al Sur. Al Sur de Tejina se establece una propuesta de área singular económica (subcapítulo B3.4), que estaría relacionada con esta alternativa.

B3.2.3. Alternativa 3: Extensión hacia los espacios vacantes al Norte

Descripción y contenido

1. Se extiende el asentamiento hacia el Norte, incluyendo ámbitos vacantes que actualmente son explotaciones agrícolas y se ubican en las traseras del Colegio Princesa de Tejina y entre el campo de fútbol y el camino del Cardón. Esta alternativa, también, incluiría las piezas limítrofes con el Barranco de Tejina y en el camino de la Costa y el de Jover. Para ocupar esta zona se podrían definir dos avenidas que sirvan para rematar el núcleo hacia el Norte y que organicen la distribución del tráfico local; así mismo se generaría de un espacio verde intermedio que mejore la integración paisajística del núcleo con el suelo rústico en este sector.

B3.2.4. Alternativa 4: Extensión hacia los espacios vacantes al Norte y al Sur

Descripción y contenido

1. Esta alternativa es la suma combinada de las alternativas 2 y 3, por lo que permite el remate de la urbanización en la zona Sur, cerrando un conjunto de vías que actualmente permanecen en fondo de saco, así como organizar adecuadamente la urbanización del Norte de Tejina mejorando las tramas irregulares existentes. También se generarían espacios verdes que darían lugar a una mejor integración paisajística global del núcleo con el suelo rústico limítrofe. Esta alternativa en su límite sur está relacionada con la vía de circunvalación que se describe en el tema sobre la Estructura viaria (subcapítulo B3.1**)** Al Sur de Tejina se establece una propuesta de área singular económica (subcapítulo B3.4),que estaría relacionada con esta alternativa.

B3.2.5. Alternativa 5: Extensión hacia la totalidad de los espacios vacantes

Descripción y contenido

1. Esta alternativa, además de la extensión del núcleo hacia el sur y el norte (alternativa 4), incorpora a la superficie urbana los terrenos con edificación dispersa al Oeste. Junto a los efectos de la alternativa anterior, con esta propuesta se reforzaría el eje estructurador de la carretera de Tejina – Tacoronte. La elección de esta alternativa permitiría el cierre del núcleo perfilando un perímetro regular y compacto en todos sus límites. Además al incorporar la mayor cantidad de suelo la posibilidad de dedicar más espacio a zonas verdes, públicas, jardines, dotaciones y equipamientos da lugar a un núcleo donde los servicios y la calidad paisajística se traducen en una mejor calidad de vida en el ciudadano. La elección de esta alternativa implica el desarrollo de la misma en fases hasta ir colmatando la totalidad de los terrenos participantes en el desarrollo urbano. Al afectar a muchos espacios actualmente en cultivo puede dar lugar a ciertos problemas de conflictividad social por el cambio brusco de uso.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE TEJINA

ALTERNATIVA 1

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE TEJINA

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES AL SUR

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE TEJINA

ALTERNATIVA 3

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES AL NORTE

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE TEJINA

ALTERNATIVA 4

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES AL NORTE Y AL SUR

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE TEJINA

ALTERNATIVA 5

EXTENSIÓN HACIA LA TOTALIDAD DE LOS ESPACIOS VACANTES

B3.2.6. Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de Tejina

Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

a) Ambientales: La mayoría de los ámbitos son espacios ya transformados y escasamente abandonados en cuanto al aprovechamiento agrícola. Los efectos ambientales de la urbanización sobre estos espacios son más significativos cuanta más superficie de cultivo eliminen. La transformación e incorporación al núcleo de los espacios abandonados implica un impacto menor que los espacios dedicados al cultivo, ya que las parcelas de cultivo abandonas ambientalmente no presentan vegetación valiosa ni dan lugar a ecosistemas de gran valor ecológico. Los espacios abandonados están ocupados por vegetación de sustitución muy extendida por el conjunto insular debido al creciente abandono de la agricultura. Por tanto, la alternativa 1 es la ambientalmente menos impactante, seguida de la 2, la 3, la 4 y la 5.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
PAISAJE	2	1	1	2	2
USOS DEL SUELO	1	-1	1	-1	-1
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	0	0	0	0	0
AGUA	1	0	0	0	0
EMISIONES	0	0	0	0	0
RESIDUOS	1	1	1	1	1
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGIA	1	0	0	0	1

b) Costes: Los desarrollos urbanísticos los asumiría la iniciativa privada. Por tanto, los costes previstos son los normales en los desarrollos residenciales. Los costes de transformación se van reduciendo a medida que aumenta la densidad edificatoria, cómo ya se ha comentado en otro apartado a igualdad de densidad, cuanta más superficie se extienda el núcleo menos costes tendrá y más rentable será el desarrollo urbanístico. La alternativa 1 es la más costosa seguida de la 2, la 3, la 4, y la 5 es la alternativa de mayor rentabilidad económica por poner en juego la mayor superficie para completar el crecimiento urbano.

c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica esta iniciativa, se considera que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas.

d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.

e) Sociales: La conflictividad por el cambio de uso en las parcelas actualmente en cultivo es el principal problema social que generarían en un primer momento los desarrollos de las alternativas. Una vez superada la conflictividad de cambio de uso, los desarrollos urbanos desde el punto de visto de los efectos sociales, cuanto mayor sean las densidades edificatorias y los espacios donde se desarrolle la ciudad en general más demandas sociales pueden ser cubiertas, en tanto que posibilitan mayores dotaciones y, por lo tanto, mejoras más significativas en la vida comunitaria, mejor calidad de vida en general.

f) Económicos: Los desarrollos residenciales planteados implican un aumento de la población residente por lo que la actividad terciaria del núcleo se verá acrecentada. La necesidad de ampliar la oferta comercial dada la creciente demanda, provocará un aumento del empleo. Todas las alternativas suponen similares efectos en cuanto al desarrollo económico del núcleo, ya que las propuestas son residenciales. Pero debido al aumento de la población las demandas comerciales generarán actividad económica. Entonces a mayor superficie de ampliación mayor serán las demandas comerciales y de actividades económicas en general. Por tanto, la alternativa 5 es la que mejores efectos económicos tiene.

B3.3. ORDENACIÓN DE LAS AREAS SINGULARES RESIDENCIALES

Descripción del ámbito temático

1. En el tema relativo a la delimitación y extensión del núcleo urbano de Tejina (B3.2), entre las alternativas planteadas se contempla la incorporación de dos ámbitos vacantes, uno al norte y otro al sur, que tienen suficiente dimensión superficial para conformarse como áreas singulares. Por su situación e inserción en la trama urbana, han de tener uso global residencial; ahora bien, su tamaño y función urbana hacen aconsejable que se planteen distintas opciones básicas para su ordenación, a diferencia de otras piezas vacantes cuyas escasas dimensiones fuerzan los esquemas de ordenación.

Diagnosis de la situación actual

2. Los dos ámbitos constituyen espacios residuales en la primera periferia de Tejina y, por tanto, su urbanización contribuiría significativamente tanto a mejorar la estructuración urbanística como a la satisfacción de las demandas dotacionales y de vivienda de Tejina. Las dos áreas son las siguientes:

   a) Área de La Majada: al norte, entre el barranco de Tejina y el barrio y campo de fútbol de Milán existen amplías superficies que alcanzan los 70.000 m2 atravesadas por el camino de la Majada y parcialmente ocupadas por cultivos residuales y superficies de suelo totalmente abandonadas.
   b) Área de La Asomada: al sur existe otra gran bolsa de suelo de algo más de 4 hectáreas situada entre el ángulo definido por la carretera TF-13 y el camino del Huroncillo que actualmente está abandonada mayoritariamente, conteniendo algunas fincas con cultivos residuales.

Causas problemática existente

3. Se trata de terrenos de origen agrario que han quedado prácticamente insertos en el crecimiento de la trama urbana, lo que ha llevado al progresivo abandono de los cultivos, si bien todavía hay varias fincas en producción. La importancia de estos ámbitos como espacios aptos para la ampliación del núcleo ya fue reconocida en el planeamiento vigente, que los delimita como sectores de suelo urbanizable. Sin embargo, la complejidad de los mecanismos de gestión urbanística en un entorno en el que perviven los mecanismos rurales, sumada a la insuficiente presión de crecimiento inmobiliario, son las causas de que no se haya acometido el desarrollo urbanístico de estos sectores.

Objetivos generales

4. Ordenar el desarrollo de nuevas piezas de ciudad que permitan la localización de edificación residencial con destino a vivienda protegida junto a dotaciones públicas que mejoren la calidad urbana global del núcleo.

Criterios de ordenación

5. Los criterios de ordenación que se plantean:

   a) Promover la organización de la nueva trama en coordinación con los trazados de los espacios consolidados adyacentes.
   b) Definir desarrollos residenciales adaptados a las necesidades populares de los habitantes del núcleo de Tejina.
   c) Mejorar la calidad de la urbanización definiendo vías con sección suficiente para albergar ajardinamiento y arbolado.
   d) Incorporar espacios dotacionales que contribuyan a mejorar la calidad global del núcleo de Tejina.

Alternativas planteadas

6. Partiendo de la base de la incorporación de estos ámbitos al desarrollo urbano, se han considerados dos variables para la definición de las alternativas de ordenación: las dimensiones y distribución de los futuros espacios dotacionales, y las características tipológicas de las edificaciones residenciales. Dada la relación entre ambas variables resultan dos modelos básicos de ordenación que, combinados, dan lugar a cuatro alternativas posibles:

   a) Ocupar uniformemente el sector correspondiente con edificaciones de grano pequeño (baja densidad) distribuyendo en la trama pequeños espacios libres y dotacionales.
   b) Reservar en el sector correspondiente una amplia proporción de la superficie para la ubicación de un espacio dotacional de gran dimensión y, en el suelo restante, disponer edificaciones en tipologías colectivas en altura (media densidad).

Determinaciones urbanísticas

7. Cualquiera de las alternativas presentadas habría de concretarse en el Plan General a través de las siguientes determinaciones urbanísticas:

   a) Estableciendo la adecuada clasificación urbanística de ambas áreas (en principio, Suelo Urbanizable Sectorizado).
   b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada (trazados viarios, condiciones de edificación y de admisibilidad de usos), preferentemente desde el propio Plan General o, en su defecto, remitiéndola al correspondiente Plan Parcial.
   c) Incorporar un documento de gestión en el cual se concreten los compromisos suficientes para la ejecución en las condiciones del Plan General

B3.3.1. Alternativa 1: Desarrollo residencial de baja densidad en los sectores de La Majada y de La Asomada

Definición

1. En esta alternativa, ambos sectores se ordenan basados en tramas residenciales unifamiliares de baja densidad (tipologías adosadas con jardín delantero). Distribuidos de forma uniforme en dichas tramas se disponen espacios libres y dotacionales, de pequeña dimensión y destinados principalmente al servicio del barrio y de los adyacentes. En cuanto a los criterios más específicos de ordenación:

   a) En el sector de La Majada la estructuración de la trama debe resolverse con tres ejes viarios norte sur que tiendan a confluir en un espacio central en los límites con el borde del casco consolidado; además debe existir un eje transversal que forme parte del bucle al norte del campo de fútbol propuesto entre las alternativas de estructura viaria (B3.1).

   b) En ambos sectores se habrán de generar tramas viarias de sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplías, aparcamiento y ajardinamiento.

   c) Los equipamientos y espacios libres se distribuirán uniformemente conformando pequeños enclaves de plazas con edificios dotacionales al servicio exclusivo de la comunidad. En la Majada, establecer además una franja verde de protección paisajística junto al borde del barranco

Objetivos específicos

2. Esta alternativa permite la oferta de un modelo de vivienda fácilmente integrable en el paisaje urbano de Tejina. Sin embargo, para lograr una capacidad total que haga viable económicamente la urbanización, la baja densidad impide la reserva de espacios de dimensiones suficientemente grandes para destinarlos a dotaciones a escala del conjunto del núcleo. Dado que la alternativa implica que las dos piezas vacantes de mayor tamaño del núcleo se ordenen en baja densidad, se estaría perdiendo la oportunidad de que los crecimientos residenciales más significativos de Tejina contribuyesen a mejorar las carencias dotacionales del conjunto del núcleo.

B3.3.2. Alternativa 2: Desarrollo residencial de baja densidad en La Majada y de media densidad en La Asomada

Definición de la alternativa

1. En el ámbito de La Majada, esta alternativa sería la misma que la anterior: establecimiento de desarrollos urbanos definidos por edificios residenciales con destino a viviendas en densidad media, en bloque con jardín perimetral y disposición de equipamientos y espacios libres en piezas conjuntas de gran tamaño. En el ámbito de La Asomada, en cambio, se optaría por un modelo tipológico basado en vivienda colectiva de altura media que, a su vez, permitiera la reserva de una superficie de suelo suficientemente amplia para destinarla a un uso dotacional cuya capacidad de servicio cubriera al menos la mitad sur del núcleo. En cuanto a los criterios más específicos de ordenación:

   a) En el sector de La Majada la estructuración de la trama debe resolverse con tres ejes viarios norte sur que tiendan a confluir en un espacio central en los límites con el borde del casco consolidado; además debe existir un eje transversal que forme parte del bucle al norte del campo de fútbol propuesto entre las alternativas de estructura viaria (B3.1).

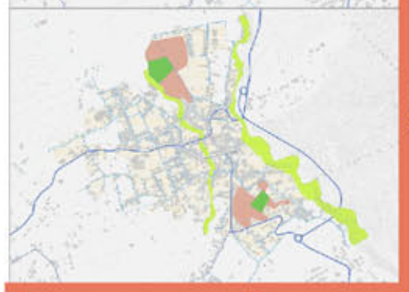
   b) En ambos sectores se habrán de generar tramas viarias de sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplías, aparcamiento y ajardinamiento.

   c) En La Majada, los equipamientos y espacios libres se distribuirán uniformemente conformando pequeños enclaves de plazas con edificios dotacionales al servicio exclusivo de la comunidad; así como una franja verde de protección paisajística junto al borde del barranco. En La Asomada se delimitará un gran espacio dotacional que en la mayor parte de su superficie será un parque urbano equipado con pequeñas instalaciones deportivas; además, de así convenir a las necesidades del núcleo, se preverá la disposición de una edificación para albergar usos sociales (centro ciudadano, etc) y/o administrativos.

Objetivos específicos

2. Esta alternativa permite la oferta de dos tipos de vivienda, combinando así los modelos unifamiliares de baja densidad más fácilmente integrables en el paisaje urbano tradicional tejinero con nuevas formas residenciales que posibilitan la aparición de espacios dotacionales de mayor dimensión.

ÁREAS SINGULARES RESIDENCIALES

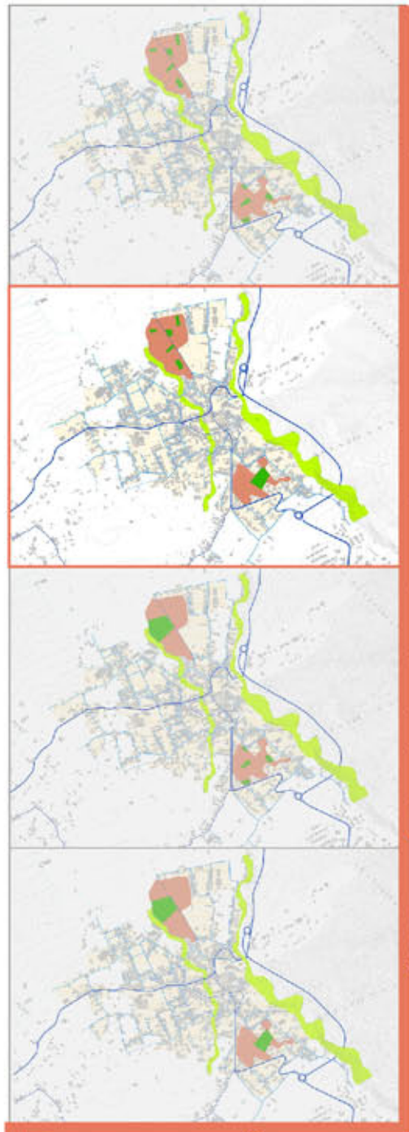


TEJINA

ESPONJAMIENTO RESIDENCIAL

ALTERNATIVA I

DESARROLLOS INTERIORES RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD



ÁREAS SINGULARES RESIDENCIALES

TEJINA

NUEVAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

ALTERNATIVA 2

BAJA DENSIDAD AL NORTE Y MEDIA DENSIDAD AL SUR

B3.3.3. Alternativa 3: Desarrollo residencial de media densidad en La Majada y de baja densidad en La Asomada

Definición de la alternativa

1. En el ámbito de La Asomada, esta alternativa sería la misma que la 1: establecimiento de desarrollos urbanos definidos por edificios residenciales con destino a viviendas en densidad media, en bloque con jardín perimetral y disposición de equipamientos y espacios libres en piezas conjuntas de gran tamaño. En el ámbito de La Majada, en cambio, se optaría por un modelo tipológico basado en vivienda colectiva de altura media que, a su vez, permitiera la reserva de una superficie de suelo suficientemente amplia con destino dotacional. En cuanto a los criterios más específicos de ordenación:

   a) En el sector de La Majada la estructuración de la trama debe resolverse con tres ejes viarios norte sur que tiendan a confluir en un espacio central en los límites con el borde del casco consolidado; además debe existir un eje transversal que forme parte del bucle al norte del campo de fútbol propuesto entre las alternativas de estructura viaria (B3.1).

   b) En ambos sectores se habrán de generar tramas viarias de sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplías, aparcamiento y ajardinamiento.

   c) En La Asomada, los equipamientos y espacios libres se distribuirán uniformemente conformando pequeños enclaves de plazas con edificios dotacionales al servicio exclusivo de la comunidad. En La Majada se delimitará un gran espacio dotacional, preferentemente destinado a parque deportivo al servicio del conjunto del núcleo (al menos, de la mitad norte del mismo).

Objetivos específicos

2. Esta alternativa permite la oferta de de dos tipos de vivienda, combinando así los modelos unifamiliares de baja densidad más fácilmente integrables en el paisaje urbano tradicional tejinero con nuevas formas residenciales que posibilitan la aparición de espacios dotacionales de mayor dimensión.

B3.3.4. Alternativa 4: Desarrollo residencial de media densidad en los sectores La Majada y en La Asomada

Definición

1. En esta alternativa, ambos sectores se ordenan basados en tramas residenciales colectivas de media densidad. Esta opción tipológica permite la reserva de una superficie de suelo suficientemente amplia en cada uno de los ámbitos con destino dotacional. En cuanto a los criterios más específicos de ordenación:

   a) En el sector de La Majada la estructuración de la trama debe resolverse con tres ejes viarios norte sur que tiendan a confluir en un espacio central en los límites con el borde del casco consolidado; además debe existir un eje transversal que forme parte del bucle al norte del campo de fútbol propuesto entre las alternativas de estructura viaria (B3.1).

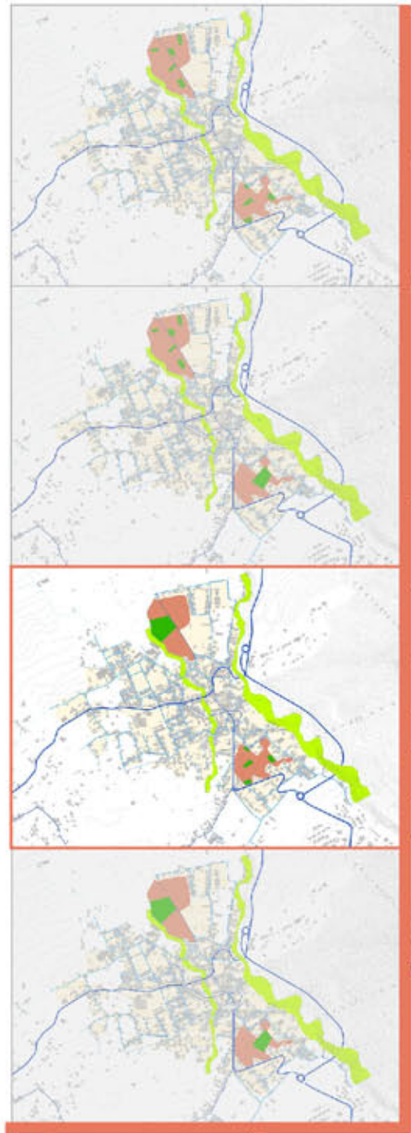
   b) En ambos sectores se habrán de generar tramas viarias de sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplías, aparcamiento y ajardinamiento.

   c) El gran espacio dotacional que se reserve en La Majada se destinará preferentemente a parque deportivo al servicio del conjunto del núcleo (al menos, de la mitad norte del mismo). El de La Asomada en la mayor parte de su superficie será un parque urbano equipado con pequeñas instalaciones deportivas; además, de así convenir a las necesidades del núcleo, se preverá la disposición de una edificación para albergar usos sociales (centro ciudadano, etc) y/o administrativos.

Objetivos específicos

2. Con esta alternativa, la mayor proporción de la nueva vivienda que acogería el crecimiento tejinero (que ha de situarse en estos dos ámbitos de La majada y de La Asomada) se materializará en tipologías colectivas, con áreas equipadas comunitarias. Ello supondría la aparición de modelos no habituales en el núcleo y que requieren un mayor cuidado para su adecuada integración paisajística pero, de otro lado, posibilitarían la aparición de espacios dotacionales de mayor dimensión.

ÁREAS SINGULARES RESIDENCIALES



TEJINA

ALTERNATIVA 3

MEDIA DENSIDAD AL NORTE Y BAJA DENSIDAD AL SUR

ÁREAS SINGULARES RESIDENCIALES

TEJINA

DEPORTE A

ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

ALTERNATIVA 4

DESARROLLOS INTERIORES RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD

B3.3.5 Valoración de las alternativas de ordenación de las áreas singulares residenciales de Tejina

Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

a) Ambientales: Debido a que los dos ámbitos son espacios ya muy transformados y parcialmente abandonadas a los efectos de aprovechamiento agrícola, en principio los efectos ambientales de su urbanización serían poco significativos, sin que puedan establecerse diferencias significativas entre las cuatro planteadas.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
PAISAJE	1	1	1	0
USOS DEL SUELO	-1	-1	-1	-1
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0
RUIDO	0	0	0	0
AGUA	0	1	1	1
EMISIONES	0	0	0	0
RESIDUOS	1	1	1	1
RIESGOS	0	0	0	0
ENERGIA	-1	-1	-1	0

b) Costes: Los desarrollos se ejecutarían, en principio, a cargo de la iniciativa privada. Los costes previstos son los normales en los desarrollos residenciales; ahora bien, dentro de esta normalidad, los costes de ejecución (y especialmente los costes repercutidos por unidad de vivienda) se van reduciendo a medida que aumenta la densidad media. De tal forma, en principio, la alternativa 1 sería la más costosa, la 4 la más económica y las 2 y 3 intermedias y sensiblemente similares en términos de costes.

c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica esta iniciativa, se considera que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas.

d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.

e) Sociales: Estas alternativas pueden generar cierta conflictividad por la afección a parcelas actualmente en cultivo. De otra parte, la nueva oferta de vivienda protegida que aportan ha de suponer positivos efectos sociales en la medida en que enjuga la demanda insatisfecha. Desde el punto de visto de los efectos sociales, se considera que las alternativas de mayor densidad son más positivas que las de baja, en tanto posibilitan mayores dotaciones y, por lo tanto, mejoras más significativas en la vida comunitaria.

f) Económicos: Los desarrollos residenciales que implican cualquiera de estas alternativas aumentarán la población existente por lo que la actividad comercial del núcleo se verá acrecentada. La necesidad de ampliar la oferta comercial dada la creciente demanda, provocará un aumento del empleo. Todas las alternativas suponen similares efectos en cuanto al desarrollo económico del núcleo.

B3.4. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR BORDE SUR DE TEJINA

Descripción del ámbito temático

1. Entre Tejina y Tegueste, en el término municipal de La Laguna, existen terrenos todavía no urbanizados que adquieren un valor estratégico especial para el remate y conformación urbanística de ambos núcleos. El ámbito temático viene definido justamente por este espacio fronterizo entendido como un área singular de Tejina respecto a la cual cabe plantear distintas alternativas de ordenación básica.

División del Área Singular

2. La delimitación de esta Área Singular está muy vinculada al remate de los dos núcleos urbanos (Lomo Las Rías, La Asomada y Pico Bermejo, en Tejina, y la urbanización Tamarco, en Tegueste) así como, sobre todo, al eventual trazado de la circunvalación sur del núcleo (véase B3.1, alternativa 5). Teniendo en cuenta estos factores, cabe distinguir las siguientes piezas constitutivas de este ámbito, cada una de las cuales puede presentar distintas opciones en las propuestas de ordenación básica que se plantean en este ámbito temático:

a) En primer lugar, el ámbito definido entre el límite municipal y la actual variante hacia Bajamar y el eventual tramo futuro de la circunvalación sur. Se asume como uno de los criterios de ordenación comunes a todas las opciones, que estos terrenos no deben ser objeto de urbanización, de modo que se conformen como el necesario espacio de transición y separación entre ambos núcleos, permitiendo la adecuada definición de sus respectivos bordes urbanos. Esta pieza así delimitada, podría mantener su uso principal agrario o, eventualmente, convertirse en un parque periurbano, pero, en todo caso, carente de aprovechamiento urbanístico.

b) La segunda pieza comprende los terrenos de cultivos abandonados comprendidos entre la TF-13, la variante hacia Bajamar y las últimas edificaciones del barrio de La Asomada. Por su uso y localización, son los suelos, de todos las que conforman este área, los que más fácilmente podrían incorporarse al núcleo urbano.

c) Un tercer ámbito viene constituido por los terrenos entre la eventual futura circunvalación sur y la calle Mostaza; su incorporación al núcleo requiere la ejecución de, al menos, el primer tramo de la citada circunvalación sur.

d) Una última pieza es la situada al suroeste, delimitada por el camino del Mulato y la calle Mostaza y, por el otro ángulo, por el barrio de Pico Bermejo. Se trata de un área sensiblemente cuadrada, en torno a las 5 hectáreas de superficie que quedaría atravesada por la vía de circunvalación sur.

Diagnosis de la situación actual

3. Este ámbito se encuentra prácticamente abandonado en su totalidad reflejando las expectativas para su incorporación al desarrollo urbano que prolongue tanto el núcleo de Tejina como el de Tegueste. Justamente, es su situación fronteriza lo que confiere al área importantes posibilidades para su desarrollo acogiendo usos estratégicos que se favorecerían de las altas condiciones de accesibilidad. Sin embargo, a pesar de que el Plan Insular de Ordenación califica a este ámbito como de preferente desarrollo, el planeamiento vigente lo ha clasificado como suelo rústico de protección agraria congelando sus posibles expectativas de desarrollo.

Objetivos generales

4. Se plantean los siguientes objetivos comunes a todas las alternativas de ordenación consideradas:

a) Rematar adecuadamente el borde sureste del núcleo de Tejina.

b) Aprovechar la situación estratégica y la alta accesibilidad de los terrenos para el desarrollo de usos centrales y de servicios.

c) Vincular el posible nuevo desarrollo a la mejora de la estructuración viaria.

Criterios de ordenación

5. Se plantean los siguientes criterios de ordenación:

a) Definir un viario de borde que no sólo refuerce la estructura urbana del sur del núcleo sino que también contribuye a su adecuado remate.

b) Mantener, entre dicho viario de borde y el término municipal de Tegueste, un espacio no urbanizado que garantice la individualidad del núcleo de Tejina y posibilite una transición entre ambos núcleos urbanos.

c) Localizar en los nuevos terrenos que eventualmente se incorporen al núcleo en su borde sur usos y servicios urbanos de carácter predominantemente terciario y dotacional, aprovechando las magnificas condiciones de accesibilidad territorial existentes y previstas.

d) Promover condiciones cualitativas de urbanización con elementos viarios de sección amplía que faciliten la implantación de arbolado y recorridos peatonales de gran amplitud espacial.

Alternativas planteadas

6. Se plantean sólo dos alternativas, según las partes de este ámbito que se propone incorporar al núcleo urbano. En ambas alternativas se mantiene el carácter no urbanizado de la pieza 1; la primera incorpora la pieza 2 y la segunda la pieza 3, según la descripción anterior. La pieza 4 (la situada entre el barrio de Pico Bermejo y el casco de Tejina) se considera que, en tanto no se cuente con oportunidades de desarrollo claras, debe mantenerse en condición de reserva estratégica, y como tal se presenta en este Avance.

Determinaciones urbanísticas

7. Cualquiera de las alternativas ha de concretarse en el Plan General a través de las siguientes determinaciones urbanísticas:

a) Estableciendo la adecuada clasificación urbanística de las distintas piezas (en principio, suelos urbanos no consolidados o urbanizables ordenados los terrenos en la pieza norte, y rústicos de protección agraria los restantes).

b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada (trazados viarios, condiciones de edificación y de admisibilidad de usos), preferentemente desde el propio Plan General o, en su defecto, remitiéndola al correspondiente Plan Parcial.

c) Incorporación de un documento de gestión en el cual se concreten los compromisos suficientes para garantizar la ejecución.

B3.4.1 Alternativa 1: Usos Mixtos terciarios en la pieza norte y agrarios en el resto

Definición de la alternativa

1. En esta primera alternativa tan sólo se incorporan al perímetro del futuro núcleo urbano de Tejina los terrenos que conforman la que se ha delimitado como pieza 2 (al norte de la TF-13 y la variante hacia Bajamar), manteniéndose el resto destinados a usos agrarios. Aprovechando el carácter singular y la alta accesibilidad de la actual glorieta, frente a ésta y desarrollándose paralelo al eje de la variante hacia Bajamar se propone la disposición de una o varias edificaciones cuyos usos principales han de ser terciarios (comercio, oficinas, recreativos), si bien podría admitirse en no demasiada proporción usos residenciales. La actual trama residencial se completaría prolongando los viarios actuales y cerrando las manzanas consolidadas; los nuevos espacios se ocuparían con edificaciones residenciales colectivas en manzana cerrada. Finalmente, el espacio restante, comprendido entre el remate del barrio de La Asomada, el camino del Hurón y la parte dedicada a usos terciarios se destinaría a parque urbano con usos dotacionales.

Objetivos específicos

2. Esta alternativa posibilita el adecuado remate de una parte del borde sur del núcleo, al mismo tiempo que aprovecha las actuales condiciones de alta accesibilidad de esa pieza para la implantación de usos estratégicos centrales que contribuyan, además, a la mejora de los déficits dotacionales del núcleo. Sin embargo, al mantener el carácter agrícola del resto del área singular no se está logrando el objetivo general de rematar la totalidad del borde sur y, al no urbanizar la tercera pieza del área, tampoco se ejecuta el nuevo tramo de la circunvalación sur.

B3.4.2 Alternativa 2: Usos Mixtos terciarios, pequeño polígono industrial local y agricultura en el resto

Definición de la alternativa

1. En esta segunda alternativa, además de los terrenos delimitados como pieza 2 (al norte de la TF-13 y la variante hacia Bajamar), se incorporan al núcleo urbano los que forman la anteriormente descrita pieza 3, mientras que el resto se mantiene destinado a usos agrarios como reserva estratégica. La urbanización de la pieza 3 implica la ejecución de, al menos, un primer tramo de la circunvalación sur de Tejina, hasta rematar con una glorieta en la prolongación del camino Perla, que habría de ser reurbanizado y ampliado en su sección. La incorporación de esta nueva pieza, que no debería destinarse a usos residenciales, implica la reducción de los usos terciarios en la pieza 2 respecto a la alternativa 1; de tal forma, esta propuesta presentaría las siguientes características:

   a) Tanto en la pieza 2 como en la 3, con frente al viario estructurante que define el borde sur del núcleo (variante a Bajamar y su prolongación en el primer tramo de la circunvalación) se habrían de disponer edificaciones de uso principal terciario (comercio, oficinas, recreativos), si bien podría admitirse en no demasiada proporción usos residenciales.

   b) La trama urbana del barrio de La Asomada se completaría ampliando las manzanas hacia el sur y el oeste, con edificaciones residenciales colectivas compactas. Respecto a la ordenación propuesta en la alternativa 1, ésta supondría una mayor superficie edificable residencial (y mayor número de viviendas). Al igual que en la anterior, se calificaría un amplio parque urbano, si bien en disposición diferente (preferentemente definiendo la separación entre los usos residenciales y las edificaciones terciarias).

   c) El interior de la parte de la pieza 3 que se incorpora al núcleo (la trasera de la nueva edificación terciaria) se articularía mediante un viario longitudinal en base al cual posibilitar la parcelación en lotes de pequeña dimensión para usos industriales vinculados a las actividades propias del núcleo. Se trataría de configurar un pequeño polígono que permitiera el traslado de los talleres y otras industrias ligeras del núcleo.

   d) El extremo de la pieza 3 (la delimitada por la curva de la futura circunvalación sur) debería destinarse preferentemente a usos singulares de naturaleza dotacional y ámbito de servicio comarcal (un gran equipamiento).

Objetivos específicos

2. Esta alternativa completa el remate del borde sureste de Tejina conformando una nueva fachada hacia el espacio libre que define la separación de Tegueste. Implica, además, una mayor oferta de usos terciarios de vocación comarcal así como suelo para cubrir las necesidades locales de industria ligera (talleres y almacenes). La última pieza de este área singular que no se incorpora al perímetro urbano habrá de mantener sus usos agrarios actuales, sin perjuicio de conformarse como una reserva estratégica para el futuro desarrollo del núcleo.

COMERCIAL, OFICINA, ESPACIO LIBRE...

ALTERNATIVA I

USOS MIXTOS TERCIARIOS EN LA PIEZA NORTE Y AGRARIOS EN EL RESTO

BORDE SUR TEJINA

ALTERNATIVA 2

USOS MIXTOS TERCIARIOS, PEQUEÑO POLÍGONO INDUSTRIAL Y AGRARIO EL RESTO

BORDE SUR TEJINA

NAVES INDUSTRIALES DE TAMAÑO MEDIO

USOS TERCIARIOS

PEQUEÑOS TALLERES

B3.4.3. Valoración de las alternativas de ordenación del área singular borde sur de Tejina

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero implicaría optar por no incorporar los terrenos que conforman este área singular al perímetro urbano de Tejina. Respecto a esa alternativa cero se desarrolla la evaluación ambiental de cada una de las otras dos alternativas planteadas.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

a) Ambientales: Los efectos ambientales de estas propuestas son tanto mayores cuanto mayor ampliación del perímetro urbano suponen. Así, la primera alternativa presenta pocas consecuencias, dada la innecesaridad de ejecución de infraestructuras importantes así como el estado de abandono de la mayoría de los terrenos que han de urbanizarse. La alternativa 2 opera también sobre terrenos en cuya mayor parte han sido abandonados los cultivos, pero implica la ejecución parcial de la circunvalación.

	Alternativa 1	Alternativa 2
PAISAJE	2	1
USOS DEL SUELO	1	1
BIODIVERSIDAD	0	0
RUIDO	0	-1
AGUA	-1	-2
EMISIONES	-1	-2
RESIDUOS	-1	-2
RIESGOS	0	0
ENERGIA	-1	-2

b) Costes: La alternativa segunda implica costes públicos concretados en la ejecución de la circunvalación sur. En cuanto a los costes privados de cada una de las actuaciones urbanizadoras, se entiende que son los normales en este tipo de promociones (incluso con repercusiones algo inferiores a las medias), sin que se aprecien diferencias significativas entre ambas alternativas (en términos relativos; obviamente, la segunda supone más inversión que la primera).

c) Complejidad: Debido tanto a que han de intervenir varios agentes así como al carácter de los usos urbanísticos previstos, se entiende que la complejidad que presenta el desarrollo de este ámbito temático es media-alta en relación a la dinámica inmobiliaria de Tejina. Dicha complejidad aumenta proporcionalmente a la extensión superficial de cada alternativa: la 1 es la menos compleja mientras que la 2 se entiende intermedia.

d) Jurídico-competenciales: La alternativa primera no presenta ninguna consecuencia especial de naturaleza jurídica o competencial, toda vez que las determinaciones con las cuales se definirá su ordenación pormenorizada y se llevará a cabo su gestión y ejecución forman parte de las competencias propias del Plan General. La alternativa segunda puede requerir la concertación con el Cabildo Insular en la medida que se asigne a este organismo la ejecución del correspondiente tramo de la circunvalación sur (como parece lógico).

e) Socioeconómicos: Los posibles conflictos derivados de la afección a suelos agrarios que pueden generar las alternativas de este ámbito temático quedan sobradamente compensados con los beneficios sociales que supone la implantación de nuevos usos de vivienda protegida, productivos vinculados a las actividades económicas locales y dotacionales. Desde la perspectiva socioeconómica, cuanto más extensiva es la alternativa de crecimiento del núcleo, mayores son los efectos positivos. Sólo con la primera, se aporta un importante espacio dotacional junto con viviendas protegidas y usos terciarios que propiciarán la actividad económica. La segunda alternativa supone progresivos incrementos de las posibilidades de desarrollo económico del núcleo y del conjunto de la comarca.

f) Urbanístico-territoriales: La implantación de usos de carácter estratégico en el borde sur del núcleo de Tejina (espacio de altísima accesibilidad y punto de confluencia en la movilidad comarcal) ha de suponer, como efectos inducidos, mejoras sustanciales para el conjunto de núcleos y actividades situados al noroeste de La Laguna, contribuyendo sensiblemente a la mayor competitividad de la comarca. Obviamente, estos efectos positivos son mayores de acuerdo a la gradación de las alternativas planteadas: relativamente poco significativos en la primera alternativa (cuyas consecuencias apenas pasan del ámbito local), y con mayor incidencia en la segunda alternativa (en especial sobre el vecino núcleo de Tegueste).