

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

E1. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PUNTA DEL HIDALGO

ÍNDICE

1. AUH-0101: EL CARMEN-LA HOYA -----	3
1.1. Delimitación y descripción general-----	3
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	4
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	5
1.3.1. Ordenación Estructural-----	5
1.3.2. Trama urbana-----	6
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	7
1.3.4. Condiciones de la edificación -----	8
1.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	10
1.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0101_1: zona central núcleo La Hoya -----	12
2. AUH-0102: TESESINTE -----	15
2.1. Delimitación y descripción general-----	15
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	16
2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	16
2.3.1. Ordenación Estructural-----	16
2.3.2. Trama urbana-----	18
2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	18
2.3.4. Condiciones de la edificación -----	18
2.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	20
3. AUH-0103: LA PUNTA CASCO -----	21
3.1. Delimitación y descripción general-----	21
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	22
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	23
3.3.1. Ordenación Estructural-----	23
3.3.2. Trama urbana-----	25
3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	25
3.3.4. Condiciones de la edificación -----	26
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	27
3.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0103_1: zona norte Punta Casco -----	28
3.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0103_6: Carretera General TF-13-----	30

4. AUH-0104: EL HOMICIÁN -----	32
4.1. Delimitación y descripción general-----	32
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	33
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	35
4.3.1. Ordenación Estructural-----	35
4.3.2. Trama urbana-----	35
4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	36
4.3.4. Condiciones de la edificación -----	36

1. AUH-0101: EL CARMEN-LA HOYA

1.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbana Homogénea del Carmen-La Hoya, (AUH-0101), se dispone en el extremo noreste municipal y forma parte del núcleo tradicional costero de La Punta del Hidalgo. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y la Carretera General TF-13.
- b) Al oeste, el borde marítimo de Punta del Hidalgo.
- c) Al sur, el Barranco de la Hoya.
- d) Al norte, el AUH-0102: Tesesinte.



Figura 1: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del ámbito territorial de La Punta del Hidalgo y está estructurada por el eje territorial TF-13. La “unidad territorial” Punta del Hidalgo-Bajamar se incluye dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas “zonas turísticas” y queda delimitada dentro de éste como área colmatada de destino residencial denominada Punta del Hidalgo 3, que pertenece a la parte más occidental del AUH-0101: El Carmen-La Hoya. El resto del AUH se corresponde sensiblemente con el AT Punta del Hidalgo-15. El área denominada Punta del Hidalgo-15 pertenece al ámbito de expansión urbana de destino residencial delimitado dentro del PTOTT. Por tanto, para este PGO, ambas conforman un único ámbito dentro del AUH-1010: El Carmen-La Hoya.

El eje estructurante que atraviesa esta “unidad territorial” conforma el área urbana definiéndose hacia el sur el barrio de La Hoya que se extiende aguas abajo y arriba de la carretera general, y por otro, al norte del AUH y aguas abajo, el núcleo poblacional de El Carmen

que conforma el límite con Tesesinte. Entre el eje territorial TF-13 y el núcleo urbano del Carmen se localiza un ámbito de expansión urbana que colmata la trama interior del AUH. La nueva propuesta define terrenos con carácter de “área interior” destinados a vincular el desarrollo urbano del AUH-0101: El Carmen-La Hoya y del AUH-0102: Tesesinte.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH se origina al estar situada en un territorio con fuertes limitaciones geográficas, tanto en el extremo oeste, limitando con el litoral costero donde se sitúa el núcleo del Carmen, como en su extremo sureste, casi al límite con el Parque Rural de Anaga donde se localiza el núcleo poblacional de La Hoya. Esta condición geográfica y su arraigo costero hacen que la ocupación del territorio se haya producido de manera informal, carente de estructura urbana, dando lugar a una amalgama de edificaciones que presentan importantes deficiencias de uso y de servicios.

En el barrio del Carmen las manifestaciones más notables de estos problemas morfotológicos de la estructura urbana son los siguientes:

- a) Escasa sección de los viarios que, además de servir de acceso a las viviendas, no ofrecen suficiente espacio para el aparcamiento mezclándose las circulaciones peatonales y de vehículos. Insuficiente dimensionado y calidad del acerado, inexistente en algunos tramos (Camino El Puertito, Camino Hoya Baja).
- b) Falta de conexión de la trama viaria del núcleo con la TF-13 (Camino Hoya Baja). Viario de calzada asfaltada en su tramo inicial y sin asfaltar en su tramo final, hacia la carretera general, sin apenas aceras ni otro elemento de urbanización.
- c) No hay tramos viarios transversales entre los caminos El Puertito y Hoya Baja, el acentuado desnivel entre ellos sólo se resuelve mediante tramos de escaleras.
- d) Hay edificaciones que invaden el paseo marítimo dificultando la sección continua de su recorrido y mermando la calidad visual y paisajística de su enclave costero.
- e) Las edificaciones se han ubicado de manera escalonada entre el Camino del Puertito y el Camino Hoya Baja, su altura es inadecuada para unas parcelas de fondo edificable estrecho e imposibilita las vistas al mar desde los viarios existentes. En el frente norte al Camino Hoya Baja hay edificaciones estructuradas de forma desordenada que presentan graves dificultades de accesibilidad, calidad edificatoria y servicios.

En el barrio de La Hoya destacan los siguientes problemas urbanísticos:

- a) Escasa dimensión del viario principal, calle Sebastián Ramos, donde muchos de sus tramos no superan los 3,5 m de sección sin asfaltar y carecen de aceras.
- b) Existen dificultades de accesibilidad a las viviendas por la deficiente dimensión de los viarios siendo imposible definir una trama urbana con usos y servicios urbanísticos en condiciones.
- c) Las edificaciones se han ubicado de manera desordenada en una topografía en ladera, lo que genera la inexistencia de estructura urbana. Existen edificaciones interiores conectadas a la Calle Sebastián Ramos a través de antiguas serventías rurales casi sin asfaltar y desprovistas de servicios urbanísticos.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra dando continuidad a la trama urbana entre Tesesinte y El Carmen-La Hoya así como posibilitar alternativas al eje territorial que recorre los núcleos de Bajamar-La Punta. Se plantean unas limitadas intervenciones para completar y mejorar

los viarios del núcleo de La Hoya garantizando la continuidad con la urbanización interior futura para consolidar la trama urbana entre la TF-13, la Urbanización Tesesinte y el núcleo del Carmen. Para ello se asumen tres escalas para los criterios específicos de ordenación:

- a) A escala territorial es necesario reforzar y renovar la integración del eje estructural insular TF-13 a fin de propiciar unas mejoras de funcionalidad, seguridad e imagen compatibles con el evidente carácter urbano de este viario, para lo cual se han tenido en cuenta las determinaciones de disposición de la edificación con el objetivo de ampliar la sección viaria garantizando la calidad espacial del mismo. También se resuelven a nivel territorial los enlaces entre la TF-13 y los viarios urbanos en distintos tramos entre Bajamar-La Punta del Hidalgo mediante glorietas de suficiente dimensión mejorando así la accesibilidad a los núcleos.
- b) A escala del conjunto del AUH, completar la estructura viaria interior en un ámbito de gestión planteando un desvío paralelo a la TF-13 de doble sentido de circulación para el desahogo del tráfico del viario territorial. Con la ordenación del ámbito de suelo urbano no consolidado se pretende reforzar la conexión entre el barrio del Carmen, la Urbanización Tesesinte y el eje territorial TF-13.
- c) A escala local las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas en los núcleos urbanos de La Hoya y El Carmen.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH mediante la regulación de las futuras edificaciones y su adaptación al territorio, mejorando la calidad del paisaje que las rodea.

En el barrio de La Hoya, ante la imposibilidad de plantear una ordenación que mejore las condiciones actuales del barrio y la inconveniencia, dada la situación actual, de remitir el ámbito a planeamiento de desarrollo para conseguir la rehabilitación total de la zona, este PGO se plantea como objetivo el no hipotecar futuras intervenciones, congelando la situación actual y evitando el desarrollo de nuevas edificaciones.

1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

1.3.1. Ordenación Estructural

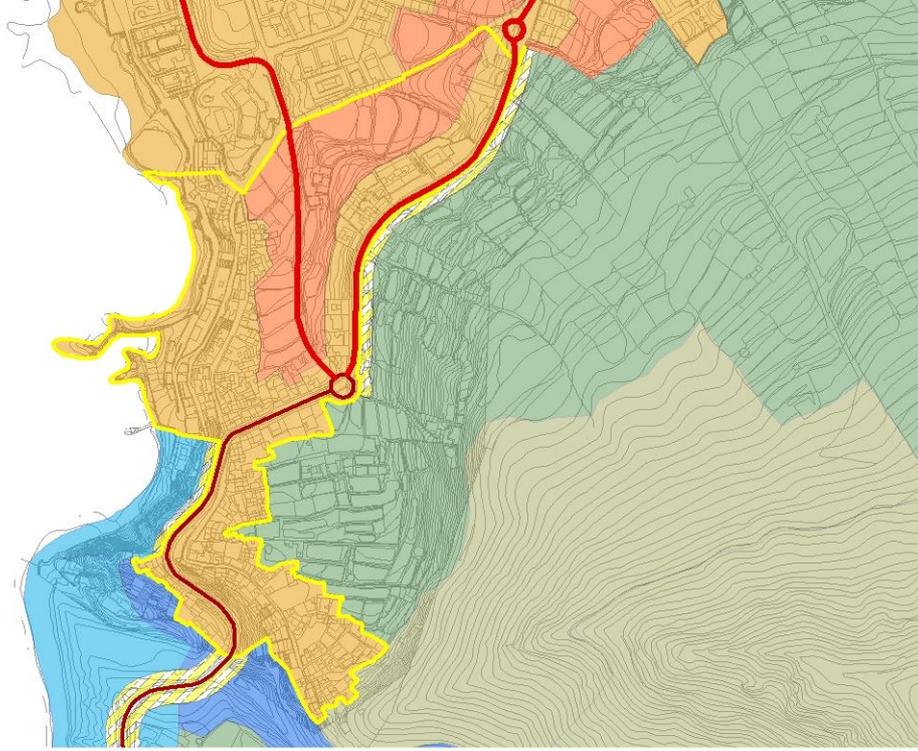
La zona de La Hoya Baja, el barrio de La Hoya y el entorno aguas abajo de la Carretera General TF-13 se categoriza como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, si bien con algunos ajustes en la delimitación. Aguas arriba de la Carretera TF-13, el PGO-2004 delimitaba una unidad de actuación en SUNC (PH1) localizada entre el barrio de La Hoya y el colegio de La Punta del Hidalgo, ámbito sistemático que en el presente Plan General se mantiene reduciendo su extensión a la zona anexa al colegio.

Aguas abajo de la TF-13 existe un ámbito categorizado como suelo urbano no consolidado con carácter de “área interior” del núcleo. Esta propuesta de “área vacante interior” entre el AUH-0102: Tesesinte y el AUH-0101: El Carmen-La Hoya, recogida tanto en el PGO-2004 como en el Avance del presente PGO, se conserva en el presente Plan General reduciendo sensiblemente su perímetro.

En esta AUH se define el siguiente viario estructurante:

- a) Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13) recorre toda la “unidad territorial” Bajamar-Punta del Hidalgo como viario territorial de nivel 1 y a su paso por el núcleo de La Hoya, a partir de la rotonda propuesta, se considera travesía urbana.

- b) Se crea un nuevo eje viario que enlaza con la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13) y da acceso al AUH-0102: Tesesinte por el borde sur. El carácter de este nuevo viario es urbano de nivel 2, con doble sentido de circulación y diseñado con amplios espacios dotados de vegetación para el tránsito peatonal.



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

Figura 2: Categorización de suelo

Como elementos estructurantes se encuentra el espacio libre del Paseo Marítimo que en esta zona recoge el Refugio Pesquero y se prolonga por la costa del núcleo.

1.3.2. Trama urbana

La mayoría de los viarios existentes en el núcleo de La Hoya y El Carmen, incluyendo aquellos que no cuentan con todas las condiciones de urbanización requeridas legalmente, mantienen sus trazados, si bien en muchos tramos dada la escasa dimensión de sus secciones, se rectifican las alineaciones para ampliarlos evitando siempre afecciones a los edificios (lo cual ha impedido en varios tramos lograr secciones de dimensión suficiente). Estas rectificaciones no son programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

La ordenación interna del AUH está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario urbano local. Se trata de la calle Sebastián Ramos y su prolongación por el Pasaje del Laurel, el nuevo viario hasta la TF-13 y el nuevo viario paralelo al Camino del Toscalito hasta la calle Océano Atlántico. Esta red junto con el viario urbano principal conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanzanas”. Los viarios urbanos locales se ubican en el interior de las macromanzanas tendrán un tratamiento enfocado al uso peatonal, especial-

mente en la macromanzana de la costa, a los usos estanciales y al aparcamiento, obligando al uso del viario urbano secundario a los tráficos de distribución dentro del área.

Estos viarios tienen carácter local, con anchos de 5 m (e incluso 4) y secciones previstas para la coexistencia de los tráficos peatonales y vehiculares finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas que eviten altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante vegetación y elementos urbanos. Estos viarios, como todos los interiores a las macromanzanas, se ordenan mediante secciones del tipo L.04.

Para la totalidad del viario secundario se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos con ancho suficiente, disponiéndose en batería o en línea (en la planta de ordenación se visualiza una propuesta aproximada).

Paralelo al eje territorial TF-13 se crea un eje de nuevo trazado (ámbito de gestión S2 0101_1) para articular el interior de la parte oeste del AUH definiendo una nueva alternativa de circulación entre la nueva urbanización y la colindante de Tesesinte. Este nuevo viario, categorizado como viario urbano principal, se ordena mediante una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales.

La Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), viario territorial, se ordena mediante una sección tipo S.M. 03, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras en el margen edificado y arcén en el margen colindante con el suelo rústico.

El paseo marítimo en contacto con el borde litoral es el único espacio libre localizado dentro de la trama urbana. El resto de espacios libres de esta AUH se localizan dentro de los ámbitos de gestión próximos a la Urbanización Tesesinte en el extremo norte del AUH.

Por último, prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales. Hay no obstante unas pocas excepciones puntuales localizadas en los caminos El Puertito y Hoya Baja donde las características del tráfico no hacen viable ni conveniente el acceso a las piezas desde las mismas impidiendo la parcelación en dichos tramos. Se prevé que dicha alineación secundaria no tenga condición de lindero frontal para la regulación de la altura de la edificación.

1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano de esta AUH el uso principal es el residencial colectivo, excepto algunas piezas situadas a borde de la TF-13 calificadas con uso principal residencial unifamiliar. En la nueva área de expansión las piezas se califican con uso principal mayoritario de residencial colectivo, unos en bloque abierto y otros en edificación cerrada, colmatando el núcleo del Carmen.

Los usos públicos dotacionales y de espacios libres calificados en esta AUH se localizan en los ámbitos de gestión sistemática delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente. Además, se califica como equipamiento privado la pieza 0101_7 (pieza dotacional en el PGO-2004) localizada entre el Paseo Marítimo y el Camino del Puertito y un espacio libre (pieza 0101_2) comprendido dentro de la franja costera.

1.3.4. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general los siguientes parámetros: ocupación máxima, altura máxima en número de plantas, altura máxima en metros y separación mínima a linderos. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se establecen como parámetros necesarios la superficie mínima de parcela y longitud mínima del lindero frontal, excepto una pieza que se regula mediante parcelación vinculante, parcela única, en la pieza equipamiento privado (0101_7).

A continuación se describen y justifican brevemente las condiciones de edificación establecidas en las piezas del suelo urbano consolidado de esta AUH:

- a) En las piezas con uso unifamiliar al borde de la Carretera General TF-13 frente al núcleo de La Hoya dadas las características de la parcelación y la edificación se ha fijado una longitud mínima frontal de 8 m y porcentaje máximo de ocupación por la edificación en un 60%. La disposición de la edificación se regula con una separación mínima al lindero lateral obligando al adosamiento y una separación mínima al lindero posterior de 3 m. La altura máxima en número de plantas se fija en 2. En la pieza 0101_24 el fondo máximo edificable es de 10 m para definir una franja continua edificable en parcelas que lindan con el borde del Barranco de la Hoya. Para estos casos la regulación de la altura queda definida por la altura máxima en número de 2 plantas y la altura máxima en 4 m para conseguir una adaptación topográfica óptima.
- b) Las piezas unifamiliares 0101_4, 0101_5, localizadas en primera línea del paseo marítimo, se encuentran afectadas por la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas (Ley 22/1988). La Ley de Costas apunta una salvedad en la Disposición Transitoria Tercera, donde define la situación de los terrenos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley. En ella se respetan los usos y construcciones existentes y las autorizaciones ya otorgadas, por tanto las piezas afectadas se justifican con esta excepción ya que a la entrada en vigor de la Ley de Costas, la Adaptación Básica del PGO-2004 ya las clasificaba como suelo urbano consolidado con uso residencial con determinaciones urbanísticas para viviendas unifamiliares en casco tradicional. En la propuesta de este PGO las determinaciones para estas piezas se fijan en una superficie de parcela mínima de 150 m²s y longitud mínima a lindero frontal de 6 m. Se establece una línea de disposición obligatoria gráfica y obligatoriedad de adosamiento lateral. Por localizarse en terrenos con acentuado desnivel se regula la altura de la edificación mediante la altura máxima en número de 3 plantas y 4 m de altura máxima, de esta manera las edificaciones que den a los dos viarios con diferente altura deberán disponerse no superando los 4 m respecto al viario de mayor cota ni superar las 3 plantas de altura total. Esto no supone un incremento de la edificabilidad con respecto a la situación del PGO-2004 ya que en éste se permitían dos plantas de altura hacia las dos calles.
- c) En las piezas con uso residencial colectivo 0101_6, 0101_8, 0101_9, 0101_15, 0101_16, situadas en primera y segunda línea del paseo marítimo, dadas las características de la parcelación se ha establecido para futuras subdivisiones parcelarias una superficie de parcela mínima 100 m²s y una longitud mínima a lindero frontal de entre 8 y 10 m. Se establece una línea de disposición obligatoria gráfica y se obliga al adosamiento lateral ya que son piezas muy estrechas. Para la regulación de la altura de la edificación se dispone la altura máxima en número de 3 y 4 plantas y la altura máxima en 0 m. Estas determinaciones de regulación de altura se justifican en los casos de calles opuestas y perfiles longitudinales con diferencias de altitud entre ellos. El presente PGO regula esta determinación de altura de la edificación sin que suponga un incremento del aprovechamiento respecto al PGO-2004, sino que se



define una ordenación volumétrica de la edificación para que se adecue a las características del entorno de paisaje abierto sin producir barreras a la perspectiva visual del litoral. Existe una pieza colectiva colindante con la 0101_16 clasificada como urbana en el PGO-2004 que en el presente PGO se desclasifica pasando a estar en suelo rústico de protección costera por no cumplir las condiciones urbanísticas de suelo urbano ya que el frente de dichas parcelas no da a viario público urbanizado.

- d) Para las piezas con uso residencial colectivo 0101_26, 0101_27 y 0101_28 frente a la TF-13 se ha establecido una superficie de parcela mínima para futuras subdivisiones de 300 m²s y una longitud mínima frontal de 10 m. Por su condición a borde de la TF-13 se dispone una separación mínima a lindero frontal gráfica de 7 m con la finalidad de homogeneizar la fachada de la TF-13 y una separación mínima a lindero posterior de 3 m. La ocupación máxima por la edificación es del 60% y la regulación de altura se define por una altura máxima de 4 plantas con altura máxima en 14 m. Estas determinaciones de regulación de altura se justifican en parcelas de acentuada pendiente propiciando el escalonamiento de la edificación según la orografía.
- e) En la pieza de uso residencial colectivo 0101_13 situada en el núcleo central del barrio del Carmen y en el límite con el ámbito de gestión sistemático se establece una superficie de parcela mínima para futuras subdivisiones de 100 m²s, una longitud mínima frontal de 6 m., una línea de disposición obligatoria gráfica y una separación mínima a lindero lateral de 0 m, obligando al adosamiento de las medianeras.
- f) Para la pieza 0101_14, caracterizada por su excesiva división parcelaria y en la que se han desarrollado edificaciones tanto unifamiliares como colectivas sin acceso desde viario público, se ha considerado establecer 500 m²s de superficie mínima y una longitud de lindero frontal de 12 m, fijando una línea de disposición obligatoria gráfica, un fondo máximo edificable de 20 m y una separación mínima a lindero lateral de 0 m, obligando al adosamiento. La altura máxima en número de plantas se establece en 2 manteniendo así las condiciones dispuestas en el PGO-2004.
- g) En la pieza 0101_7, de uso equipamiento privado, se establece la parcelación vinculante. Para la regulación de la altura de la edificación se dispone una altura máxima en número de 4 plantas y la altura máxima en 0 m para permitir que la ordenación volumétrica de la edificación se adecue a las características del entorno de paisaje abierto sin producir barreras a la perspectiva visual del litoral teniendo en cuenta al mismo tiempo la propuesta ciudadana para esa parcela de permitir una cubierta-mirador en la pieza. La pieza se encuentra en situación de afección por la Ley de Costas (Ley 22/1988) ya que se ubica dentro de la línea de servidumbre de protección (20 m a suelo urbano). Se justifica el mantenimiento de esta pieza, al igual que el resto de piezas en la zona de servidumbre de esta AUH, mediante la Disposición Transitoria Tercera, donde se define la situación de los terrenos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley.
- h) En la pieza con uso residencial unifamiliar 0101_34, se establece la realidad existente en todas las determinaciones. Esto determina que no se podrán pedir licencia para la segregación o parcelación, permitiendo solo la consolidación de la edificación existente.



1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanizables sectorizados ordenados y suelos urbanos no consolidados). Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias descritas en el apartado 3.2. Corresponden a ámbitos de gestión A1.
- b) Las consistentes en la adquisición pública de la propiedad de titularidad privada mediante expropiación, ejecutando las obras de urbanización a cargo de la Administración. Se corresponden con el ámbito de gestión A2 (0101_12) cuyo recinto se delimita en los planos. Esta actuación se justifica con la recuperación del borde litoral como espacio libre de esparcimiento de interés general.
- c) Las consistentes en la obtención y ejecución de nuevos viarios dispuestos sobre suelos urbanos consolidados pero son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente delimitándose como recintos de modalidad A5. En esta AUH se han delimitado los siguientes ámbitos de gestión A5:
 - c1. (0101_3, 0101_4 y 0101_13): Para obtener y urbanizar los tramos viarios de jerarquía menor, tipo peatonales, que conectan el ámbito de gestión sistemática 0101_1 con la Carretera General TF-13 con el Camino Hoya Baja. En el recinto 0101_10 sólo se obtiene el suelo al estar ejecutada su urbanización.
 - c2. (0101_5 y 0101_11): Para obtener y urbanizar los tramos viarios que conectan a modo de glorietas el ámbito de gestión sistemática 0101_1 con la Carretera General TF-13 en dos puntos.
- d) La establecida como ámbito de doble ordenación 0101_1, ordenación alternativa. En estas parcelas se plantean dos ordenaciones.
 - d1. En la primera ordenación se plantea un espacio libre y un viario peatonal que se obtendrían y ejecutarían mediante expropiación.

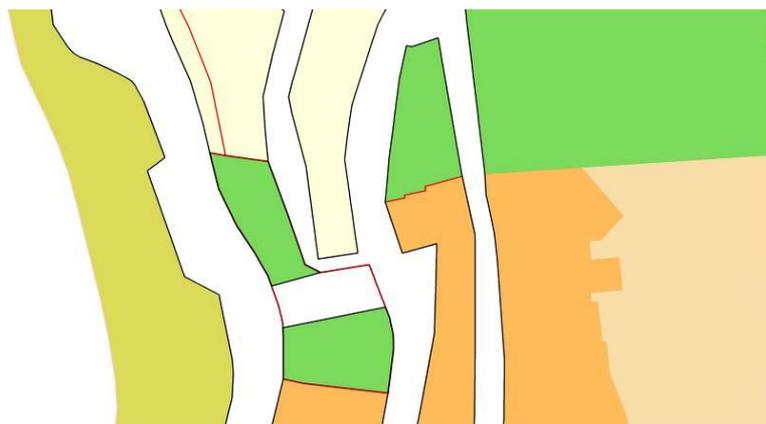


Figura 3: Imagen de la 1ª Ordenación

- d2. En la segunda ordenación se plantea una pieza con uso comercial y se califica una pieza de espacio libre manteniéndose el viario de la primera ordenación que conectaría peatonalmente la Avenida Marítima, esta última ordenación es de carácter voluntario para los propietarios y se gestionaría mediante convenio.

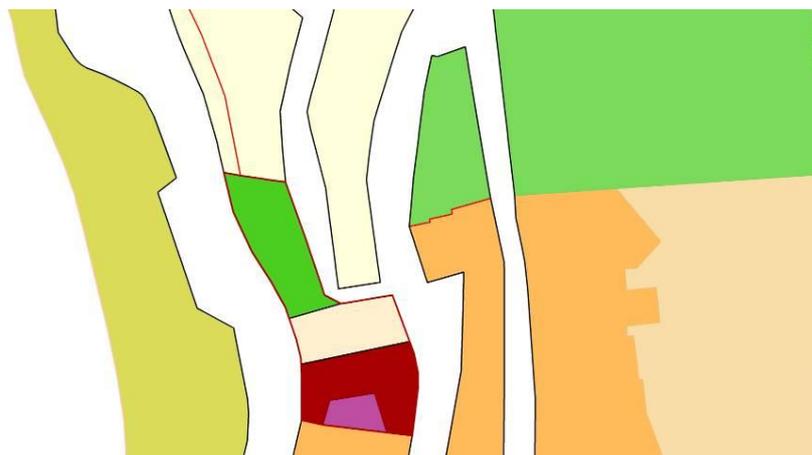
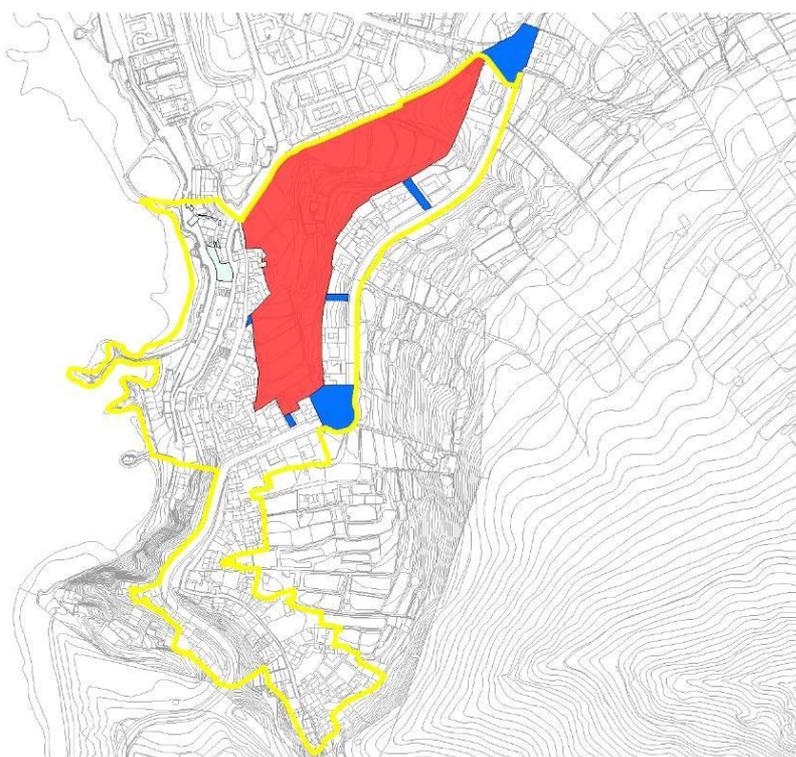


Figura 4: Imagen de la 2ª Ordenación

Se delimita el ámbito de gestión sistemática 0101_1 en el extremo central-oeste del AUH. Proviene del PGO-2004 (antiguo ámbito PH5), no se encuentra en curso de ejecución, se reduce su delimitación sensiblemente y se plantea una nueva ordenación.



S1
 S2
 S3
 A2
 A3
 A4
 A5
 A6
 A7
 A8

Figura 5: Esquema ámbitos gestión



1.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0101 1: zona central núcleo La Hoya

Este ámbito, situado en el extremo centro-norte del AUH, comprende los terrenos interiores entre la Carretera General TF-13, el núcleo La Hoya y la Urbanización Tesesinte conformando un “área vacante interior” aguas abajo de la Carretera General TF-13.

El carácter inequívoco de esta “área interior” hace que el destino de los terrenos se vincule al desarrollo urbano del AUH basando los criterios de ordenación en la continuidad de las piezas consolidadas. La ausencia de urbanización y los requerimientos urbanísticos delimitan estos terrenos como un sector de suelo urbano no consolidado categorizado en el PGO-2004 también como SUNC. El sector abarca una superficie total de 24.605 m²s.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de viario interior que permita no sólo la ocupación urbana del mismo, sino también que el nuevo trazado cumpla el papel de articulación y nueva alternativa de circulación al tráfico de la Carretera General TF-13 desde el oeste accediendo por la trasera del núcleo de La Hoya hasta el extremo norte, por la Urbanización Tesesinte y la Calle Océano Atlántico.

La ordenación que se plantea tiene como objetivo justamente resolver la problemática señalada y para ello asignar suficiente aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito. Se pretende por otro lado que armonizar con su entorno adecuando la edificación a la orografía existente. Por un lado la propuesta define una alta densidad edificatoria de bloque abierto basada en crear un mayor espacio libre en sus parcelas que permita desarrollar zonas comunes vinculadas a las perspectivas visuales del paisaje circundante. Por otro, plantea una densidad edificatoria que resuelva las manzanas incompletas de las traseras del núcleo La Hoya creando manzanas homogéneas en la trama urbana.

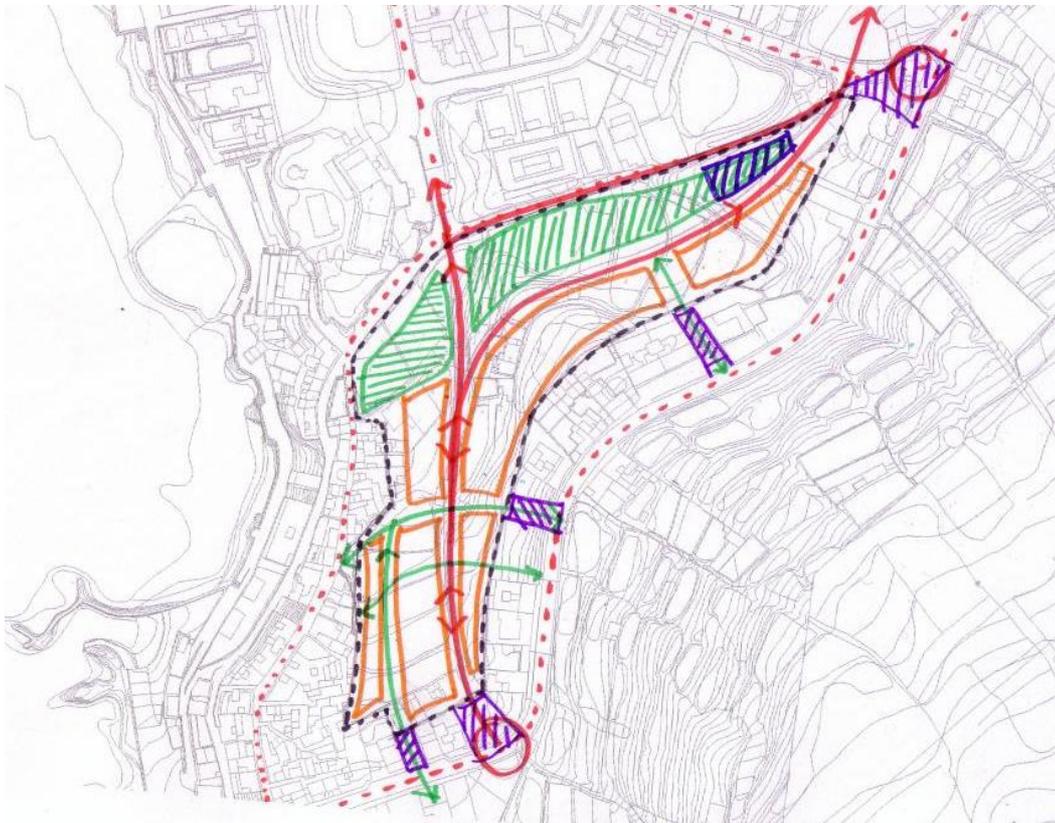


Figura 6: Esquema de ordenación del ámbito 0101_1

En base a lo anterior la ordenación de las piezas queda estructurada por el desvío del viario paralelo a la TF-13 de 12 metros de ancho y doble sentido de circulación que permite crear amplias aceras con disposición de vegetación. Se definen tres viarios nuevos transversales de jerarquía tipo local (peatonal-rodonal) con cargo a la nueva área de desarrollo.

Las piezas lucrativas quedan definidas buscando su adaptación con el entorno y orografía siempre con una altura máxima de 3 y 4 plantas son las que se describen a continuación:

- a) En las piezas con uso residencial colectivo, (0101_32, 0101_33 y 0101_18), en el extremo este del ámbito, se fija una superficie de parcela mínima de 1000 m²s, salvo la 0101_18 fijada en 500m²s, porcentaje máximo de ocupación del 30%-40%, separación mínima a lindero frontal y lateral de 3 m y posterior de 5 m. La altura máxima de 4 plantas en todas las piezas y la separación mínima entre edificios de 12 m.
- b) En las piezas con uso principal residencial vivienda de protección, (0101_17, 0101_19, 0101_20), en el extremo oeste del ámbito, se fija una superficie de parcela mínima de 250 m²s y la altura máxima en número de 3 plantas para todas las piezas salvo la 0101_17, para la que se fija un porcentaje máximo de ocupación del 80%. Como condición de disposición se obliga al adosamiento lateral.

Las piezas 0101_29, 0101_30, 0101_31 se destinan a espacio libre público y dotación pública, cumpliéndose lo exigido en el Artículo 36 de la LOTENC. Los espacios libres se sitúan a borde de las AUH El Carmen-La Hoya y Tesesinte como piezas estructurantes articuladoras de ambas tramas urbanas. En el extremo norte, en el límite con el AUH-0102: Tesesinte, hay una dotación pública que formará parte de un conjunto de equipamientos públicos para todo el núcleo Tesesinte-La Hoya a lo largo de la calle El Toscalito.

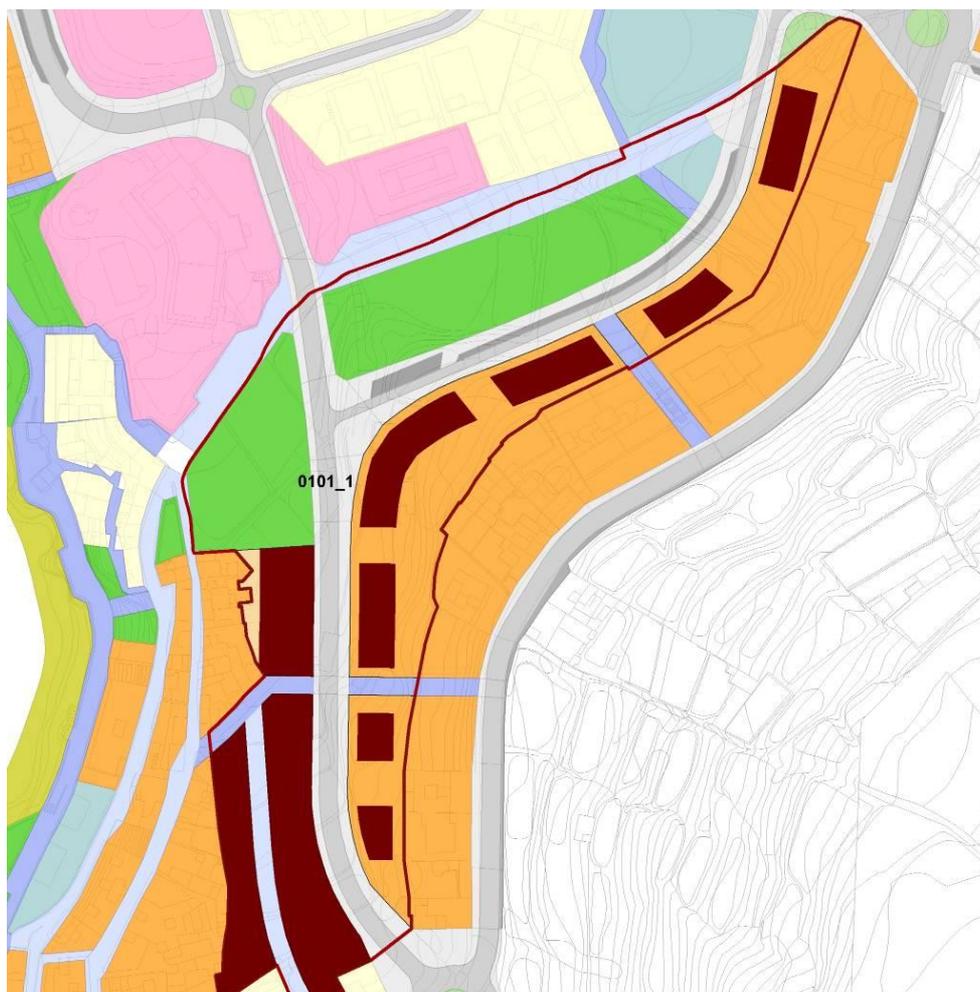


Figura 7: Imagen de ordenación del ámbito de gestión 0101_1

2. AUH-0102: TESESINTE

2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbana Homogénea de Tesesinte, incluida en el núcleo de Punta del Hidalgo, queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte por el Barranquillo Perera.
- b) El límite sur queda definido por el núcleo de La Hoya.
- c) Al este linda con la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13).
- d) En el extremo oeste limita con el litoral marítimo.



Figura 8: Delimitación del AUH

Se distinguen dentro del área cuatro zonas diferenciadas:

- a) Una costera (zona 1), donde en los años 60 se ubicaron establecimientos turísticos en altura a borde del paseo marítimo.
- b) Otra ubicada al sur (zona 2), de baja densidad y con tipologías unifamiliares aisladas propias de la época de eclosión turística.
- c) Un área central (zona 3), de estructura residencial, predominantemente compacta y con edificaciones colectivas de mayor densidad.
- d) En el límite norte (zona 4) se ubican los equipamientos estructurales así como un campamento de turismo construido en los últimos años y regulado por el PTOTT (véase figura 4).

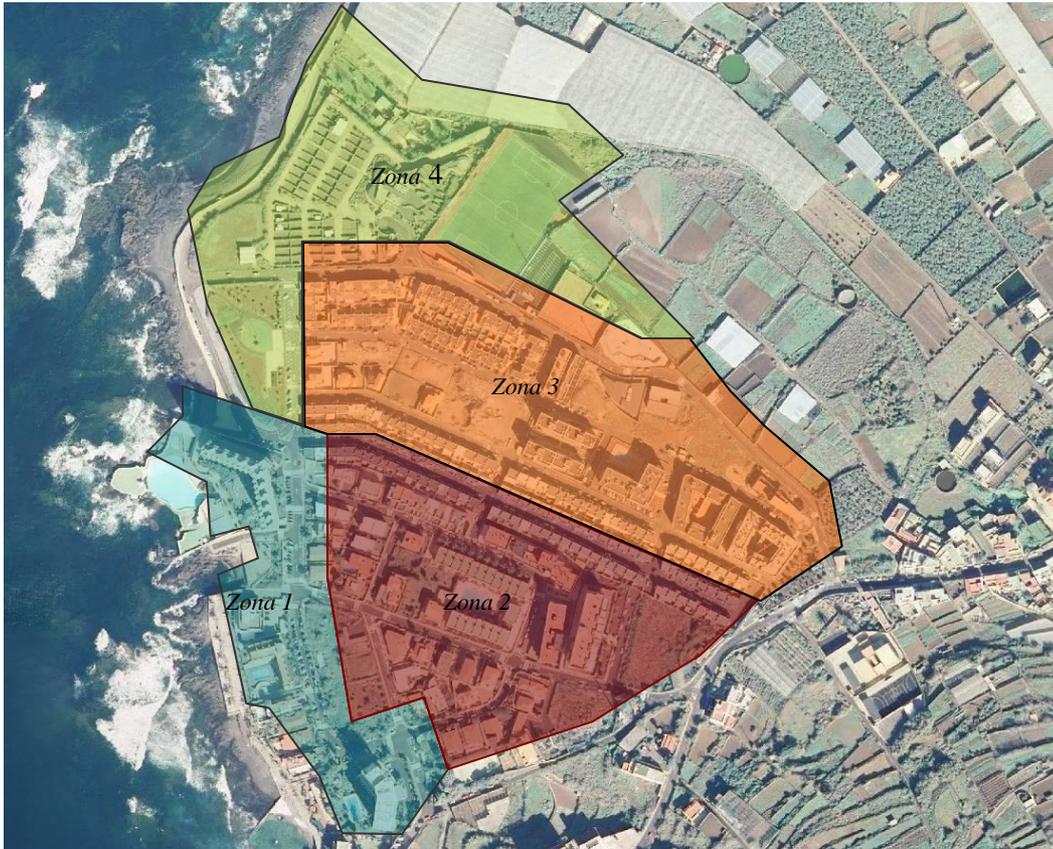


Figura 9: Zonas dentro del AUH

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

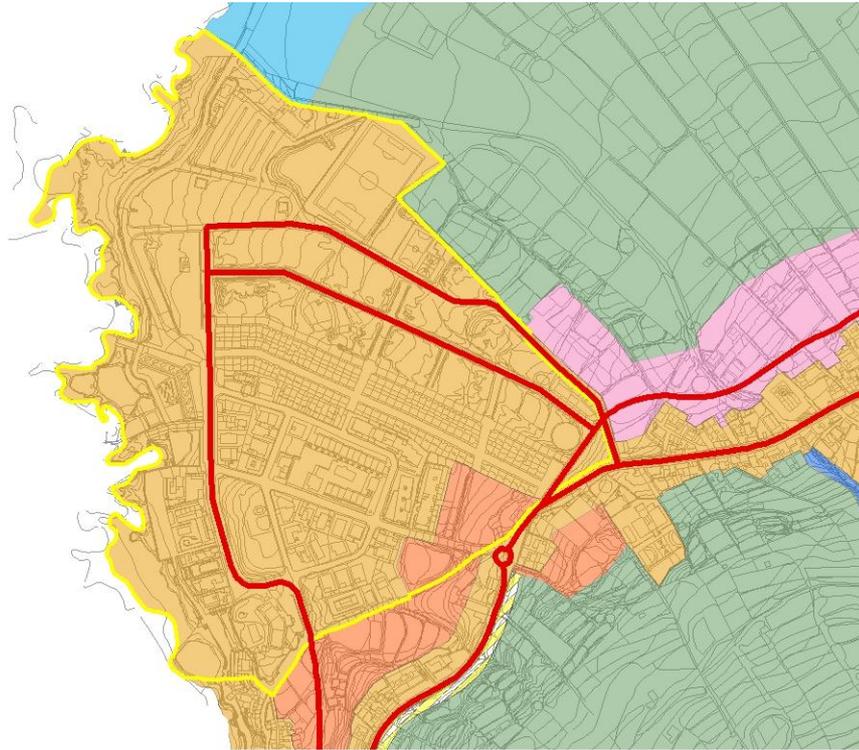
El AUH Tesesinte es una de las urbanizaciones de La Punta del Hidalgo que más ha desarrollado su trama urbana hacia el norte en los últimos años generando viarios urbanos de distribución mallada, promociones inmobiliarias destinadas a viviendas unifamiliares (adossados) y edificaciones colectivas. Esta estructura urbana consolidada coexiste con instalaciones turísticas hoteleras apoyadas en viarios peatonales transversales al borde marítimo. Por tanto su condición turística hace que la ordenación del área se regule por las exigencias del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, limitación que se ha tenido en cuenta a la hora de definir las determinaciones de las piezas de esta área. Para la zona de Punta del Hidalgo dicho Plan define el área con destino mixto, tal como establece el Artículo 2.1.3.4 del PTOTT.

La ordenación plantea mantener la compatibilidad de usos turísticos y residenciales (como lo expresa PTOTT), conservar la trama urbana existente consolidada y colmatar las escasas manzanas vacantes existentes.

2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

2.3.1. Ordenación Estructural

Es un área muy colmatada por lo que la mayor parte de su suelo es urbano consolidado, excepto un ámbito de suelo urbano no consolidado de escasa superficie ubicado al sureste.



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

Figura 10: Categorización del suelo

El AUH Tesesinte queda definida por dos ejes estructurantes, uno perimetral a la urbanización y otro longitudinal a la franja litoral de carácter peatonal. El eje longitudinal define una estructura peatonal de espacio libre en el borde costero potenciando sus cualidades paisajísticas y de acceso al mar.

Los viarios estructurantes del AUH los conforma el viario urbano de nivel 2, como se indica a continuación:

- a) Al norte, la Calle de los Corrales y la siguiente paralela a ésta al sur. Cada una dispondrá de un sentido de circulación. La Calle de los Corrales funcionará como entrada y la paralela como salida.
- b) Al oeste, la Calle Océano Índico, que se prolonga en el AUH colindante (0101: El Carmen-La Hoya).
- c) La Variante de la TF-13, ubicada al norte del AUH, donde se desdobra el tráfico funcionando una vía en cada sentido.

Los elementos estructurantes del área son los siguientes:

- a) Los equipamientos comunitarios se localizan a lo largo de la Calle de los Corrales y tienen uso recreativo (camping) y deportivo (campo de fútbol y skatepark).
- b) Los Espacios Libres de Sistema General son el Parque Altagay y el paseo marítimo ubicados en el borde costero.

- c) Como equipamiento estructurante de espacio libre se establece la piscina del complejo Altagay ubicada también en primera línea de costa.

Por último, en el extremo norte y lindando con suelo agrícola existe una infraestructura hidráulica (depuradora) de servicio comarcal (zona 4 figura 4). El acceso a dicha zona agrícola se realiza a través de un viario costero con característica de plataforma única donde coexiste el tráfico rodado con el peatonal.

2.3.2. Trama urbana

La trama urbana consolidada la definen el viario urbano principal perimetral (Calle Los Corrales, Calle Océano Índico y el último tramo de la Calle Océano Pacífico situada al sur), el viario secundario interior a la urbanización (Calle Océano Atlántico) que comunica directamente con el viario territorial de nivel 1 (Carretera General Punta del Hidalgo), el espacio libre marítimo longitudinal y los accesos peatonales al mismo.

Las alineaciones se definen en los tramos viarios existentes respetando lo más posible las actuales, las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Prácticamente todas las alineaciones de los tramos viarios interiores existentes se consideran principales, salvo las alineaciones del espacio libre marítimo que han de ser secundarias para conservar la imagen actual de las manzanas.

Los nuevos viarios planteados derivan de actuaciones propuestas en el documento del Borrador de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Laguna. Uno de ellos comunica la Calle Los Corrales con la Calle Juan el Gago atravesando una manzana pública de espacio libre y dotaciones. El otro está dentro de un ámbito de gestión transitorio (PH03) y resuelve el cruce entre la calle de acceso principal a la urbanización (Calle Océano Atlántico) y la Calle Dracaena. Ambas actuaciones se conservan en el actual PGO para garantizar otro acceso a la urbanización y dar continuidad al viario principal estructurante conectando así la Calle de los Corrales con la Calle Océano Atlántico. Todos los viarios interiores son de tipo local, con secciones adecuadas para velocidades reducidas de acceso a las residencias para garantizar la seguridad de los peatones.

2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Esta AUH se identifica por la heterogeneidad de usos principales que existen, como el residencial unifamiliar, plurifamiliar colectivo, alojamiento turístico, equipamiento comunitario e infraestructuras, siendo el uso principal y mayoritario el residencial unifamiliar.

Las piezas calificadas con el uso principal unifamiliar se destinan preferentemente a viviendas unifamiliares aisladas, aunque la evolución de las mismas ha derivado en algunos casos a localizar edificaciones colectivas tipo apartamentos dentro de dichas parcelas unifamiliares aisladas.

2.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las características del área en cuanto a su regulación impuesta por el PTOTT las condiciones de la edificación y parcelación han sido adaptadas a tal cumplimiento. Por tanto, en la ordenación del uso residencial dentro de las áreas con destino mixto las determinaciones y condiciones de compatibilidad de dicho uso dentro de las zonas turísticas queda expresamente regulado en el Artículo 4.3.2 del PTOTT. Se distinguen dos categorías aplicables a esta área mixta:

- a) Categoría primera: Uso residencial en vivienda unifamiliar aislada, con una superficie mínima de 150 m²s construidos en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m²s.
- b) Categoría segunda: Uso residencial en vivienda unifamiliar agrupada y colectiva, con superficie mínima de 100 m²s útiles en cada unidad y en parcela de superficie no inferior a 1.000 m²s. Será aplicable el estándar de densidad mínimo de 180 m²s de parcela por unidad de vivienda.

Las condiciones de parcelación de las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas y colectivas quedan adaptadas a esta regulación estableciendo con carácter general la parcela mínima en vivienda unifamiliar aislada en 500 m²s, en unifamiliar adosada 180 m²s y en vivienda plurifamiliar colectiva 1.000 m²s. La parcelación vinculante se ha determinado en las piezas colectivas 0102_25 y en las de infraestructura a fin de mantener la imagen conjunta actual dentro de la urbanización.

Dada la diversidad de piezas del área las condiciones de edificación se han determinado con diferentes parámetros pero mayoritariamente con condiciones de disposición en cuanto a separación mínima a linderos y porcentaje de ocupación de la edificación en la parcela. Para las piezas 0102_16 y 0102_19 se ha utilizado el fondo máximo edificable conservando el actual (Borrador del PGO). Las condiciones reguladoras de la altura de la edificación quedan definidas con la altura máxima en número de plantas. El número de plantas definidas es heterogéneo, fruto del desarrollo en distintas fases de la urbanización y la época turística.

Para las piezas con uso turístico se establece la parcelación vinculante conservando así la parcela urbanística única sin segregación parcelaria posible en un futuro. Los parámetros de porcentaje de ocupación y altura en plantas son los que definen las piezas de los establecimientos turísticos, a excepción de las afectadas por la línea de servidumbre de costas.

Existen cuatro piezas con uso principal de equipamiento (0102_48, 0102_14, 0102_3 y 0102_7). Las determinaciones de la pieza 0102_7 mantienen las del PGO-2004 al ser una pieza en ámbito de gestión transitorio. Para el resto de piezas se establecen condiciones de disposición de separación mínima a linderos, porcentaje de ocupación y número de plantas, salvo en la 0102_48, destinada a uso deportivo, a la que se aplica una edificabilidad máxima.

Las piezas 0102_25, 0102_46, 0102_38 y 0102_43, en primera línea del paseo marítimo, están afectadas por la línea de servidumbre de protección (20 m a suelo urbano) de la Ley de Costas (22/1988). A tal efecto, las determinaciones utilizadas en las mismas, obtendrán condiciones de aprovechamiento dentro de la franja no afectada mediante una separación mínima a linderos, exceptuando la pieza 0102_10, que está afectada casi en su totalidad. En este caso la Ley de Costas (22/1988) apunta una salvedad en la Disposición Transitoria Tercera, donde define la situación de los terrenos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley. En ella se respetarán los usos y construcciones existentes así como las autorizaciones ya otorgadas. Por tanto, la pieza afectada se justifica dentro de esta excepción ya que a la entrada en vigor de la Ley de Costas la Adaptación Básica del Plan General de 2004 ya la clasificaba como suelo urbano consolidado con uso residencial y determinaciones urbanísticas para viviendas unifamiliares en casco tradicional, estableciendo una línea de disposición obligatoria de la edificación que se ajusta a lo existente.

En la propuesta de este Plan General las determinaciones para la pieza 0102_10 se definen bajo el cumplimiento del PTOTT, asignando condiciones de vivienda unifamiliar aislada definidas en el artículo 4.3.2 del mismo.



2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH pueden dividirse en dos ámbitos de gestión:

- a) El ámbito 0102_1 (antiguo PH6 en el PGO-2004), en modalidad S1, ámbito de gestión transitorio. La gestión de este ámbito dentro del AUH conserva su ordenación a fin de completar los tramos urbanos interiores, la pieza destinada a equipamiento comunitario sociocultural y la pieza residencial colectiva.
- b) El ámbito 0102_2, en modalidad A2, expropiación. La delimitación de este ámbito-resuelve la conexión de un tramo viario urbano principal para garantizar la estructura viaria perimetral del área. La ejecución de las obras necesarias corre a cargo de la Administración pero sin necesidad de obtención de suelo ya que actualmente se trata de suelo público.

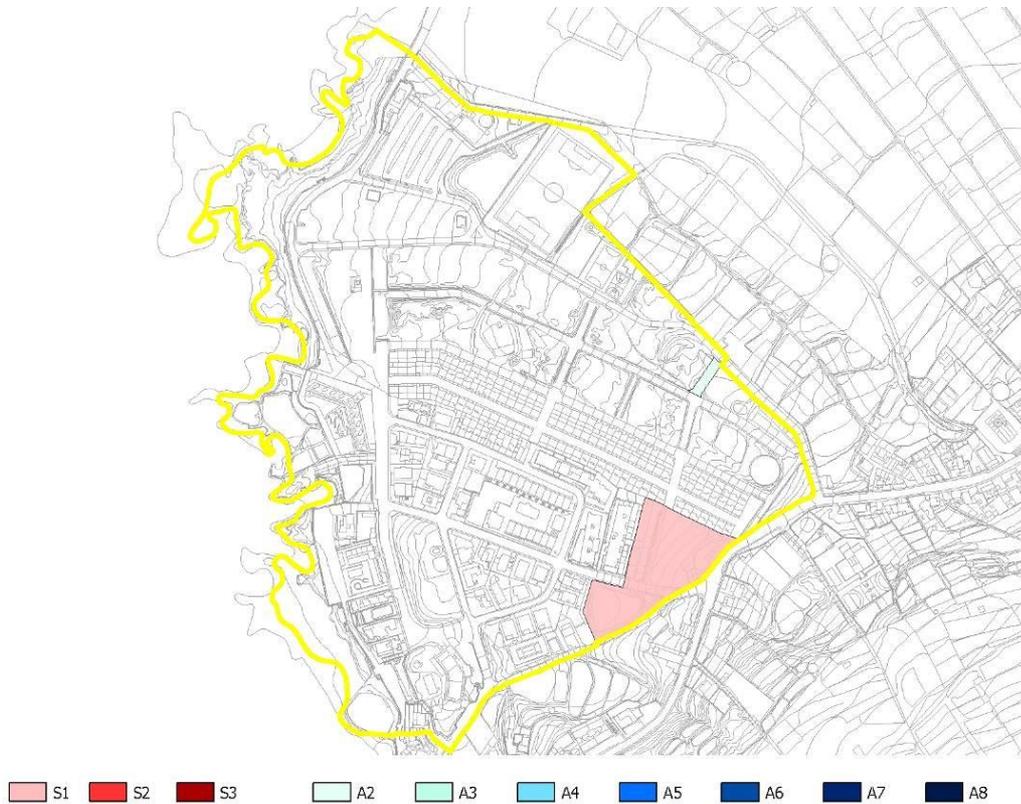


Figura 11: Ámbitos de gestión

3. AUH-0103: LA PUNTA CASCO

3.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbana Homogénea de La Punta Casco (AUH-0103) se dispone en el extremo noreste municipal en el núcleo de Punta del Hidalgo y forma parte de su núcleo tradicional originario. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria en el extremo costero, donde se localiza el Mirador de La Punta.
- b) Al oeste, la Carretera General Punta del Hidalgo (TF_13) en su límite con el AUH-0102: Tesesinte.
- c) Al sur, el barrio del Homicián y los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado por el borde trasero, aguas arriba de la Carretera General TF-13.
- d) Al norte, los terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria en la península de La Punta y el AUH-0102: Tesesinte.

Esta AUH forma parte del ámbito territorial de La Punta del Hidalgo y está estructurada por el eje territorial TF-13. La "unidad territorial" Punta del Hidalgo-Bajamar se incluye dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas "zonas turísticas". Queda delimitada dentro del PTOTT como área colmatada de destino residencial denominada Punta del Hidalgo 4.

El eje estructurante que atraviesa esta "unidad territorial" conforma el núcleo urbano que se extiende a lo largo del tramo final de la Carretera General definiendo un casco urbano lineal con una trama urbana poco desarrollada. Transversalmente a este eje se abren viarios tradicionales hacia el norte, antiguas serventías que conectan el núcleo urbano atravesando los terrenos de cultivo de la península de La Punta hasta el borde litoral. Estos caminos perpendiculares a la TF-13 son de escasas dimensiones y bajos niveles de funcionalidad, propiciando la ocupación edificatoria mayoritariamente con viviendas unifamiliares adosadas. Aún así quedan todavía terrenos sin edificar, especialmente en la parte norte, para colmatar el núcleo y definir un área que enlace la trama tradicional con la nueva propuesta.

Tras la participación pública sobre las alternativas del Avance se acordó incorporar como áreas de crecimiento del núcleo de La Punta Casco los ámbitos vacantes comprendidos entre la Carretera General TF-13, tanto al norte aguas abajo, en contacto con el núcleo tradicional, como al sur aguas arriba de la carretera, a partir del Camino del Homicián hasta la Calle Santa Bárbara. Sin embargo, durante el proceso de concertación posterior, se propuso desclasificar como suelo urbano los terrenos ubicados en torno al barrio del Homicián, delimitándose un asentamiento rural. Esta propuesta ha sido descartada por este Plan General al no existir suficiente concentración poblacional y consolidación de las edificaciones, tanto al borde de la Carretera General como hacia el interior, aguas arriba de la TF-13. Por tanto se categoriza esta área como suelo urbanizable no sectorizado desde el barrio del Homicián hasta el borde de la Calle El Tanque, permaneciendo esta reserva de suelo para un futuro desarrollo posterior de la zona de La Punta Casco hacia el extremo este.

Por otro lado, se propone mejorar el remate con el núcleo tradicional del terreno vacante situado en el extremo norte a fin de consolidar su trama urbana interior sin ampliar demasiado su perímetro y resolver su contacto con el suelo rústico. Esta propuesta está recogida tanto en el PGO-2004 como en el Avance y se conserva en el presente Plan General ampliando sensiblemente su perímetro.



Figura 12: Delimitación del AUH

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La ubicación del AUH en un territorio con grandes limitaciones geográficas y su integración en una estructura agraria de cultivos constituye la principal problemática de esta área cuyo perímetro es sensible a cualquier intervención sobre el paisaje. La "unidad territorial" a la que pertenece queda estructurada por la Carretera Insular TF-13 en torno a la cual se enlazan los distintos núcleos urbanos desde Bajamar hasta Punta del Hidalgo. Este modelo urbano de único eje estructurante territorial se acentúa más a lo largo del núcleo Punta Casco, ya que las conexiones transversales al mismo son escasas.

Esta estructura lineal ha favorecido una ocupación basada en viviendas construidas al borde del eje territorial que posteriormente se abre en serventías rurales ocupando las edificaciones el espacio interior de las mismas. La progresiva colmatación edificatoria del AUH en torno a la TF-13 hace que resulte difícil conformar una mínima trama urbana transversal que resuelva los evidentes problemas de insuficiencia que ya presenta la TF-13 en cuanto a funcionalidad, seguridad e imagen. Las manifestaciones más notables de este problema de base son, entre otras:

- a) La escasa sección de los viarios transversales en los que se mezclan las circulaciones peatonales y de vehículos, complicándose además con los accesos a las viviendas y la dificultad para aparcar en secciones demasiado estrechas.
- b) La falta de continuidad de la trama viaria, con abundantes viarios asfaltados solamente en su tramo inicial que empatan sin asfaltar con los caminos de cultivo.
- c) En algunos tramos viarios transversales a la TF-13 la edificación se ha ubicado de manera desordenada, con secciones heterogéneas del viario que carecen de los servicios mínimos exigidos que en ocasiones se limitan a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización.

- d) En torno a la Carretera General existen agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías privadas de pequeña dimensión, transversales al eje territorial y que carecen de servicios urbanísticos. Estas parcelas no tienen la consideración de exteriores.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra dándole continuidad al modelo urbano de eje territorial lineal que recorre los núcleos de Bajamar-La Punta. Desde esta base se plantean unas limitadas intervenciones para mejorar los viarios transversales al mismo garantizando la continuidad con la urbanización futura a fin de completar la trama urbana tradicional colmatando las manzanas. Se asumen tres escalas en cuanto a los criterios específicos de ordenación:

- a) A escala territorial es necesario integrar el eje estructural insular TF-13 en la trama urbana a fin de propiciar las mejoras de funcionalidad, seguridad e imagen más compatibles con el evidente carácter urbano de la zona por la que pasa, para lo cual se han tenido en cuenta las determinaciones de disposición de la edificación con el objetivo de ampliar la sección viaria garantizando la calidad espacial del mismo así como optimizar su capacidad de aparcamientos y acerado. También se resuelven a nivel territorial los enlaces entre la TF-13 y los viarios urbanos en distintos tramos entre Bajamar-La Punta del Hidalgo mediante glorietas de suficiente dimensión para mejorar la accesibilidad a los núcleos.
- b) A escala del conjunto del AUH es necesario completar la estructura viaria interior en dos ámbitos de gestión así como garantizar que, de producirse urbanización posterior al casco tradicional, se refuercen las conexiones transversales a la TF-13. Con la futura ordenación del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado se pretende reforzar la conexión longitudinal entre el barrio del Homicián y el extremo este del núcleo Punta Casco.
- c) A escala local las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH mediante la regulación de las futuras edificaciones y resolver el enlace entre el casco tradicional y el nuevo ámbito de gestión. Otro ámbito de gestión en el extremo oeste de esta AUH define la edificación dotacional y garantiza las futuras ampliaciones, solucionando además una alternativa de acceso al mismo.

3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

3.3.1. Ordenación Estructural

Una gran parte de la extensión del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como figura en el PGO-2004, si bien hay ciertos cambios en la delimitación y desclasificación de algunas zonas de suelo urbano consolidado ya propuestas en la fase de Avance y contempladas en la fase del Borrador del Documento de Avance del PGO.

Se mantienen las áreas desclasificadas localizadas en el tramo aguas arriba de la Carretera TF-13, a partir del Camino del Homicián hasta la Calle del Tanque. En la misma zona pero aguas abajo de la TF-13 también se desclasificaron suelos urbanos consolidados, planteamiento que obedece al reconocimiento estricto de los espacios actualmente urbanizados. A tal efecto los terrenos situados al sur de la TF-13 se categorizan en el presente PGO como suelo urbanizable no sectorizado, delimitación que garantiza la reserva de suelo necesaria para la conexión del barrio del Homicián con el extremo este de La Punta Casco.

Así mismo, los terrenos interiores en el extremo norte se categorizan como suelo urbanizable sectorizado ordenado, con el carácter de área de ensanche del núcleo Punta Casco en el límite con el suelo rústico de protección agraria de la península de La Punta. En el extremo oeste, en el acceso del AUH próximo al colegio público de Punta del Hidalgo, hay terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado, antiguo PH1 que se redelimita ciñéndose el ámbito a la zona adyacente al Colegio de La Punta. Con la ordenación de esta área se plantea una zona de esparcimiento vinculada al colegio además de mejorar su acceso actual.

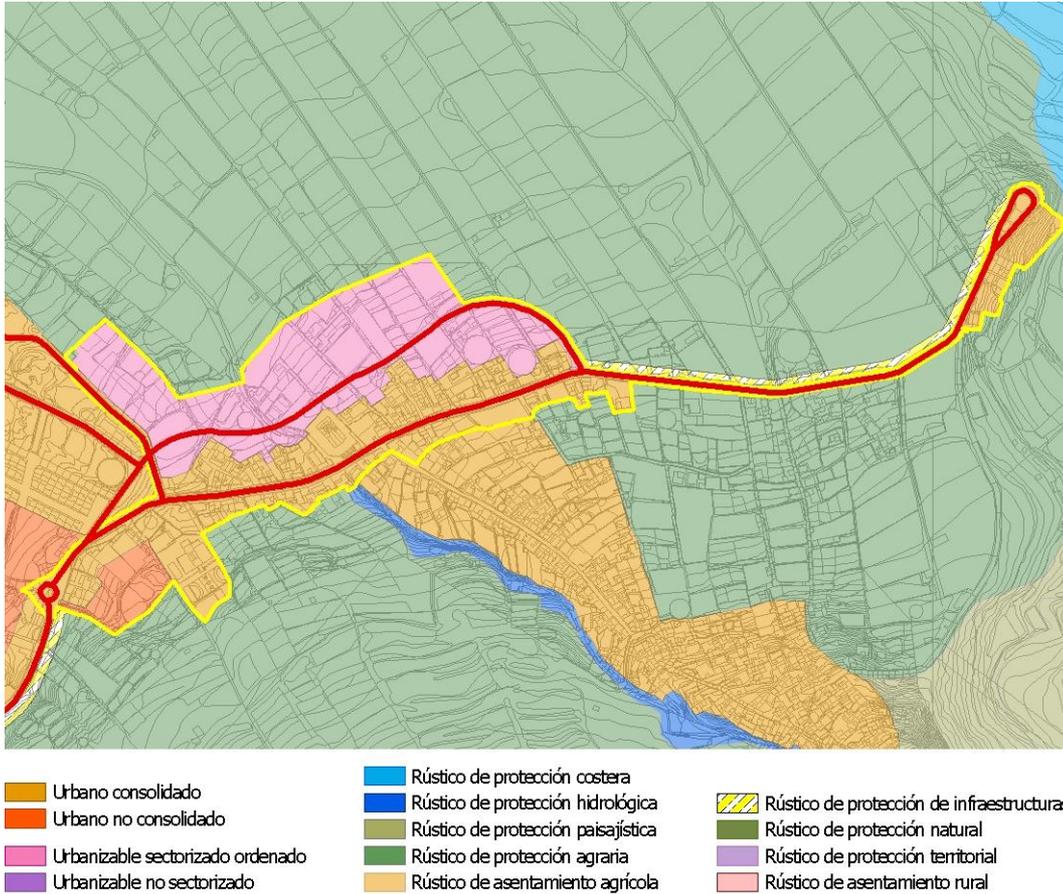


Figura 13: Categorías de Suelo

Se define el siguiente viario estructurante:

- a) La Carretera General Punta del Hidalgo, TF-13, que recorre toda la “unidad territorial” Bajamar-Punta del Hidalgo, se considera viario urbano principal de nivel 1. Desde el PGO se interviene sobre este eje evitando afecciones para lo cual se desdoblamos los dos sentidos actuales trazando un nuevo eje por el borde norte del AUH que enlaza la actual Carretera General con la Calle de los Corrales, en la Urbanización Tesesinte, así que se desvía uno de los sentidos del tráfico del viario principal bordeando la trasera del casco tradicional. El carácter de ambos ejes será de travesía urbana y único sentido de circulación, con amplios espacios para tránsito peatonal y dotados de aparcamiento con arbolado. Este desdoblamiento produce una agrupación de manzanas entre las dos vías convirtiendo sus transversales en viarios locales de coexistencia donde el peatón tiene preferencia frente al tráfico rodado.
- b) El tramo de la Calle de los Corrales incluido en este AUH.

En esta AUH no se califican elementos estructurantes.

3.3.2. Trama urbana

Se mantienen los trazados en la mayoría de los viarios transversales a la TF-13 existentes (incluyendo aquéllos que no cuentan con todas las condiciones de urbanización requeridas legalmente) si bien en muchos tramos, dada la escasa dimensión de sus secciones, se rectifican las alineaciones para ampliarlos evitando siempre afecciones a los edificios, lo cual ha impedido en varios tramos lograr secciones de dimensión suficiente. Estas rectificaciones no son programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Todos estos viarios transversales se consideran de jerarquía local, con anchos de 6 metros (e incluso 5), diseñados con secciones previstas para la coexistencia en los tráficos peatonales y vehiculares. Todos ellos se ordenan mediante la sección tipo L.04.

Se crea un eje de nuevo trazado dentro del ámbito de gestión S2 (0103_001) para articular el interior de la parte norte del AUH, en paralelo al eje territorial TF-13, "cosiendo" los estrechos viarios transversales entre éste y la Carretera General. Este nuevo viario urbano de 12 metros y único sentido de circulación desahoga el tráfico de la TF-13 además de terminar de estructurar la trama urbana de La Punta Casco.

Para definir la trama urbana se distinguen las siguientes actuaciones:

- a) La primera es el nuevo viario urbano con la TF-13 a través de los viarios transversales existentes permitiendo la continuidad de los mismos ya que actualmente algunos no tienen salida. Esta operación de "coser" los viarios transversales define manzanas regulares dentro del casco tradicional que en la actualidad cuenta con edificaciones dispersas en cuanto se separan de la Carretera General. Uno de los viarios transversales, el Camino de las Traviesas, garantiza la continuidad del trazado a través de la nueva urbanización hasta el borde litoral conservando la entidad tradicional de las antiguas serventías rurales. Tanto la T-13 como el nuevo viario trasero se ordenan mediante la sección tipo S.03 en el tramo donde discurre a modo de travesía. El resto de la TF-13 en esta AUH se ordena con una sección del tipo P.03.
- b) La segunda actuación define dos espacios libres dentro de la trama urbana que crean aperturas visuales hacia la nueva urbanización. Uno, en torno a la Iglesia de La Punta, y otro, en los alrededores de La Torre de Doña Inés. El resto de espacios libres de esta AUH se localizan dentro de los ámbitos de gestión y se vinculan al uso dotacional más próximo.

Por último, prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales. Hay no obstante unas pocas excepciones puntuales debido a que las características del tráfico no hacen viable ni conveniente el acceso a las piezas desde las mismas dificultando la parcelación en dichos tramos.

3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar entre medianeras (adosado) no admitiéndose más de una vivienda por parcela. Se califican también dos piezas destinadas al uso unifamiliar agrupado que recogen las agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías privadas de pequeña dimensión (0103_47, 0103_52) El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto de la vivienda unifamiliar libre. En las nuevas áreas de expansión las piezas se califican con el uso principal mayoritario de residencial unifamiliar y las piezas localizadas en las traseras del casco se definen como residencial colectiva.



Los usos públicos dotacionales y de espacios libres calificados en esta AUH se localizan en los ámbitos de gestión sistemática delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente. Se califica como equipamiento público la parcela del Centro de Enseñanza de Infantil y Primaria situada al oeste del AUH con una previsión de ampliación. En el extremo este se localiza como equipamiento público un Punto de Información Turística. La Iglesia de La Punta, en la zona central del AUH, se califica como equipamiento privado.

3.3.4. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general los siguientes parámetros: ocupación máxima, altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se fijan como parámetros necesarios la superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible, salvo en ciertas piezas en las que se establece la longitud mínima del lindero frontal. Existen dos piezas que se regulan mediante parcelación vinculante, parcela única, en la pieza equipamiento privado 0103_28 y la pieza colectiva 0103_41 que desarrolla un estudio de detalle del PGO-2004. Las condiciones de edificación establecidas en las piezas del suelo urbano consolidado de esta AUH son:

- a) En las piezas con uso unifamiliar a borde de la Carretera General TF-13, dadas las características de la parcelación y la edificación se ha establecido una superficie de parcela mínima para futuras subdivisiones de 150 m²s y una longitud mínima frontal de 8 m. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se fija en un 50%. La disposición se regula con una separación mínima a lindero frontal de manera gráfica de 3 m para homogeneizar la fachada de la TF-13, y separación mínima al lindero lateral 0, obligando al adosamiento de las medianeras. En las piezas 0103_16 y 0103_37 no se fija porcentaje máximo de ocupación debido a las características de las parcelas, muy estrechas y de poca profundidad la mayoría, cuyo lindero posterior contacta con suelo rústico. En las piezas 0103_2 y 0103_21 se establece la línea de disposición obligatoria para definir una fachada continua en parcelas reducidas. La altura máxima en número de plantas se establece en 2 para todas las piezas descritas.
- b) En la pieza unifamiliar aislada 0103_49, situada al borde de la TF-13 en el acceso con el nuevo ámbito de gestión, se establece un porcentaje máximo de ocupación del 30%, una superficie de parcela mínima de 350 m²s y longitud mínima a lindero frontal de 15 m. Por su ubicación a borde de la TF-13 se dispondrá una separación mínima a lindero frontal de manera gráfica de 3 m, acorde con el resto de piezas que dan frente a la misma. La altura máxima en número de plantas se establece en 2.
- c) En las piezas con uso residencial colectiva 0103_39, 0103_41 y 0103_45, frente a la Carretera General, dadas las características de la parcelación y edificación existentes se ha establecido para futuras subdivisiones parcelarias una superficie de parcela mínima, una longitud mínima a lindero frontal y una separación mínima a lindero frontal de manera gráfica de 5 m, para posibilitar la ampliación de la TF-13. El porcentaje máximo de ocupación se fija en la pieza 0103_45 en un 40% y altura máxima en 3 plantas, mientras que en la pieza 0103_39 se fija un 80% de ocupación en 2 plantas de altura máxima. Para la pieza 0103_41 se fija una regulación adaptada al estudio de detalle desarrollado en el PGO-2004, las determinaciones definen una ordenación volumétrica de la edificación para que se adecue a las características de paisaje abierto y que no se produzcan barreras a la perspectiva visual del Mirador de La Punta del Hidalgo. Se establece parcelación vinculante, altura máxima en 0 m por localizarse bajo rasante, porcentaje máximo de ocupación del 60%, altura máxima de 3 plantas y separación mínima a lindero frontal de manera gráfica de 4 m, para posibilitar la ampliación de la TF-13.

- d) En las piezas unifamiliar agrupada 0103_47 y 0103_52 se ha establecido una superficie de parcela mínima para futuras subdivisiones de 150 m²s y una longitud mínima frontal de 8 m. La disposición de la edificación se regula con separación mínima a lindero lateral 0, obligando al adosamiento. Se fija la altura máxima en 2 plantas.
- e) En la pieza 0103_38, de uso equipamiento público comunitario, se fija una edificabilidad de 0,85 m²c/m²s, la disposición de la edificación se regula con una separación mínima a lindero frontal de manera gráfica de 3 m para homogeneizar la fachada de la TF-13, y una altura en número de 2 plantas. De otra parte, para la pieza 0103_28, equipamiento privado, se establece la parcelación vinculante, una edificabilidad de 1,5 m²c/m²s y una altura máxima de 14 m. En el extremo este del AUH se localiza una doble pieza, un espacio libre en cota 0 a nivel de calle, y un equipamiento público comunitario (Punto de Información Turística), bajo rasante.

3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanizables sectorizados ordenados y suelos urbanos no consolidados).

Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de las alineaciones viarias descritas en el apartado 3.2, se corresponden a ámbitos de gestión A1, cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Se delimita dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A4 de ocupación directa:
 - b1. 0103_4: con el fin de obtener los terrenos para ampliar la pieza dotacional del Colegio de La Punta. Esta ampliación servirá de espacio de esparcimiento local relacionado con actividades escolares tales como actividades deportivas, talleres de huertos escolares, etc.
 - b2. 0103_9: con esta ocupación directa se ampliara la pieza de espacio libre del ámbito sistemático (0103_6).
- c) Las consistentes en la obtención y ejecución de nuevos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados pero son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente y consiguientemente se delimitan como recintos de modalidad A5. En esta AUH se han delimitado los siguientes dos ámbitos de gestión A5:
 - c1. 0103_3: Correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0103_001 con la Carretera General TF-13.
 - c2. 0103_5: Correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0103_001 con la Carretera General TF-13.

Además, en esta AUH se delimitan los siguientes dos ámbitos de gestión sistemática:

- a) El 0103_1, en el extremo norte del AUH, proviene del PGO-2004 (antiguo ámbito PH3), no está en curso de ejecución, su delimitación se amplía sensiblemente y sus condiciones de ordenación se describen y justifican en el apartado 3.3.6.

- b) El 0103_6, en el extremo oeste del AUH, proviene del PGO-2004 (antiguo ámbito PH1), no se encuentra en curso de ejecución y su ordenación se describe y justifica en el apartado 3.3.7.

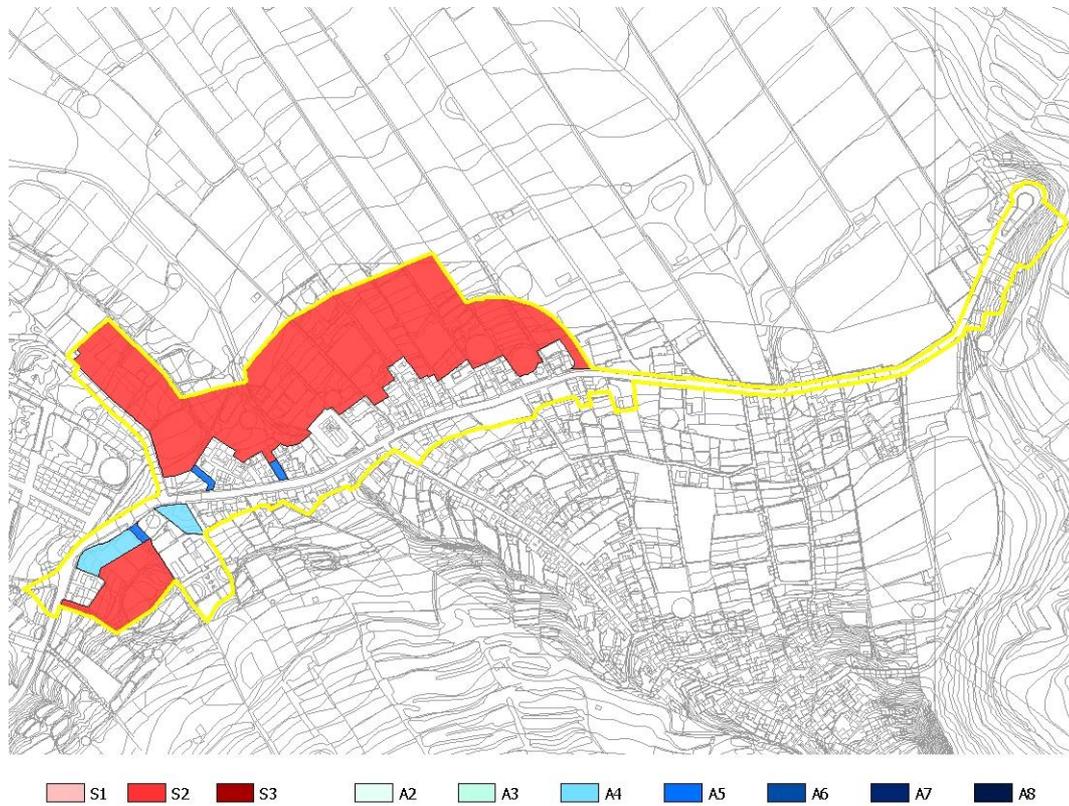


Figura 14: Ámbitos de gestión

3.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0103_1: zona norte Punta Casco

Este ámbito, situado en el extremo norte del AUH, comprende los terrenos interiores entre la Carretera General TF-13 y el límite del núcleo tradicional Punta Casco conformando un área de ensanche aguas abajo, hacia la península de La Punta. Dada su localización entre la trama urbana existente (Punta Casco y la zona de extensión agrícola) se considera para este ámbito la integración cuidadosa con el paisaje circundante. La ausencia de urbanización así como de requerimientos urbanísticos delimitan estos terrenos como un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, categorizado en el PGO-2004 también como SUSO, pero con un perímetro ligeramente distinto. El sector abarca una superficie total de 49.315 m²s.

La problemática de este ámbito radica en la ausencia de viario interior que permita su ocupación urbana y de un nuevo trazado que cumpla el papel de articulación y alternativa de circulación al tráfico de la Carretera General TF-13 desde el este, accediendo por la hacienda rural Finca del Millo, hasta el extremo oeste, por la Calle de los Corrales. La ordenación planteada tiene como objetivo resolver esta problemática asignando suficiente aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito. Se pretende que la ordenación armonice con su entorno, el paisaje rural de la península de La Punta. Se apuesta por una baja densidad edificatoria para crear mayor perspectiva visual de espacio libre y se plantea un trazado viario adaptado en lo posible a las antiguas serventías rurales que acceden al litoral.

La trama urbana se basa en un viario en paralelo a la TF-13 de 12 metros de ancho y sentido único, amplias aceras con vegetación y aparcamiento a ambos lados. Este brazo en

sentido este-oeste recoge el viario transversal del casco tradicional creando una trama urbana reticular. Se definen dos viarios transversales nuevos (de un único sentido y entre 8 y 9 metros de ancho) como ámbitos de gestión asistemática con cargo a la nueva área de desarrollo.

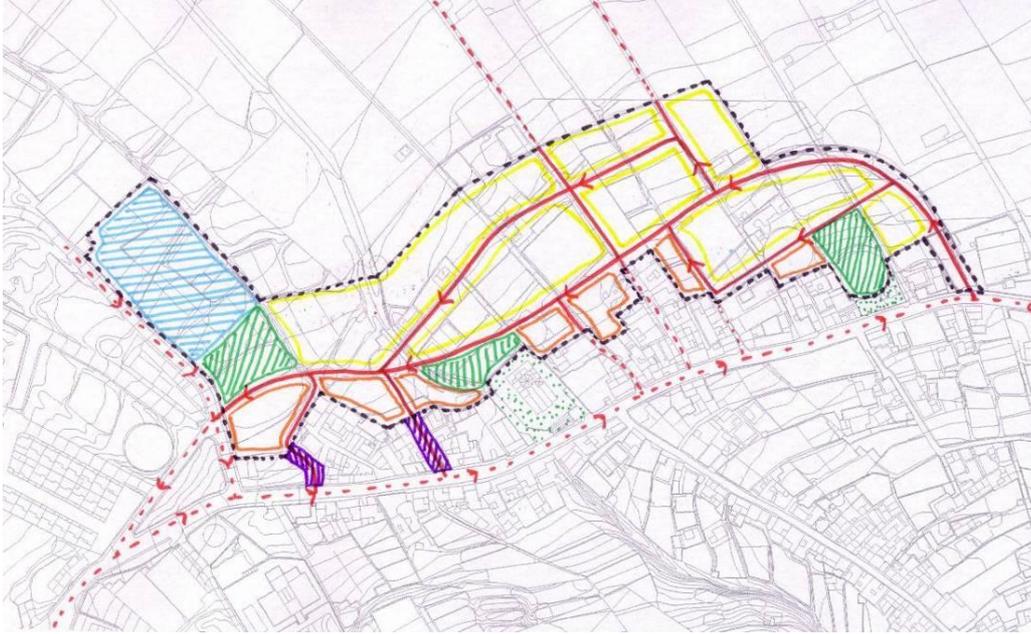


Figura 15: Esquema de ordenación del ámbito 0103_001

Así resultan las siguientes piezas lucrativas con una altura máxima de 2 y 3 plantas:

- En las piezas con uso unifamiliar aislado, 0103_19, 0103_24, 0103_25, 0103_31, 0103_33, 0103_36 y 0103_54, se establece una superficie de parcela mínima de 500 m²s, longitud mínima frontal de 15 m, porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 25%, separación mínima a lindero frontal de 5 m, posterior de 3 m y altura máxima de 2 plantas en todas las piezas. Se propone que las propiedades en contacto con el límite del suelo rústico se integren lo más posible con el paisaje rural, cuidando especialmente el borde construido de sus parcelas.
- En la pieza 0103_14, unifamiliar adosada, localizada en la primera manzana entre el suelo urbano consolidado y el área nueva, se establece un porcentaje máximo de ocupación del 40% y una superficie de parcela mínima de 250 m²s, permitiendo el pareado doble y una separación mínima a lindero frontal y lateral de 5 metros.
- Las piezas 0103_03, 0103_5, 0103_6, 0103_7, 0103_8, 0103_9 y 0103_13, residencial colectiva, entre el viario nuevo de la unidad de actuación y las manzanas discontinuas del casco tradicional, tienen la función de completar éstas creando una trama urbana regular. En ellas se fija una superficie mínima de parcela entre 400 y 500 m²s, un 75 % de ocupación máxima y una línea de disposición obligatoria, de este modo se conforman patios interiores de manzana y fachadas alineadas al vial.

Las piezas 0103_4, 0103_10, 0103_11 y 0103_12, localizadas estratégicamente dentro del núcleo urbano, se destinan a espacio libre público y dotación pública, cumpliendo el art. 36 TRLOTENC. Existe un espacio libre central que completa la manzana de la Iglesia de La Punta posibilitando la canalización del barranco que lo atraviesa. Otro espacio libre en el extremo este, junto a La Torre de Doña Inés, es un parque. Ambos dan continuidad visual al espacio urbano conectando con la nueva área de ensanche posterior. Por último, en el extremo oeste, en el límite con el AUH-0102: Tesesinte, hay una dotación pública que formará



parte de un conjunto de equipamientos públicos y privados que darán servicio a todo el núcleo Tesesinte-Punta Casco a lo largo de la Calle de los Corrales. Este equipamiento se regulara con una edificabilidad de 0,85 m²c/m²s, con una separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior de 5 m y una altura en número de 3 plantas



Figura 16: Imagen de ordenación del ámbito de gestión 0103_1

3.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0103_6: Carretera General TF-13

En este ámbito localizado en el extremo oeste del núcleo, entre los cruces del AUH-0102: Tesesinte, AUH-0101: El Carmen-La Hoya y AUH-0103: Punta Casco, se sitúa el nuevo ámbito de gestión categorizado como suelo urbano no consolidado. Su delimitación incluye terrenos colindantes al equipamiento público (Colegio público de La Punta) con una superficie de 5.708 m²s.

El objetivo de mantener este ámbito en el crecimiento del núcleo de La Punta Casco es contribuir a la mejor articulación de la estructura urbana del AUH relacionando los terrenos con el equipamiento público próximo y creando un área de esparcimiento vinculada al colegio. De otra parte, el nuevo trazado viario que atraviesa el ámbito pretende mejorar el acceso al equipamiento público y desviar el tráfico en el encuentro entre las AUH desahogando la circulación de la TF-13.

La ordenación establecida se basa en un viario paralelo a la TF-13, de 9 metros de ancho y de único sentido, con amplias aceras con vegetación y aparcamiento en el lado sur. Al otro lado de la calzada se incorporan áreas de espacios libres con aparcamiento exterior vinculado al parque. En el límite del ámbito, bordeando el perímetro, se ha dispuesto un peatonal de 4 metros que apoya la trama urbana propuesta con un trazado adaptado a la pendiente del terreno respetando el paisaje rural que lo circunda. Con el esquema viario descrito quedan conformadas dos manzanas, una lucrativa para uso residencial y otra lucrativa vinculada al espacio libre público. Las condiciones de ordenación edificatoria para la pieza lucrativa (0103_42) se definen con uso principal residencial colectivo y en coherencia con su localización se establecen separaciones mínimas a los linderos frontal y posterior de 3 m y lateral de 5 m, altura máxima de 3 plantas con una ocupación máxima del 40%.

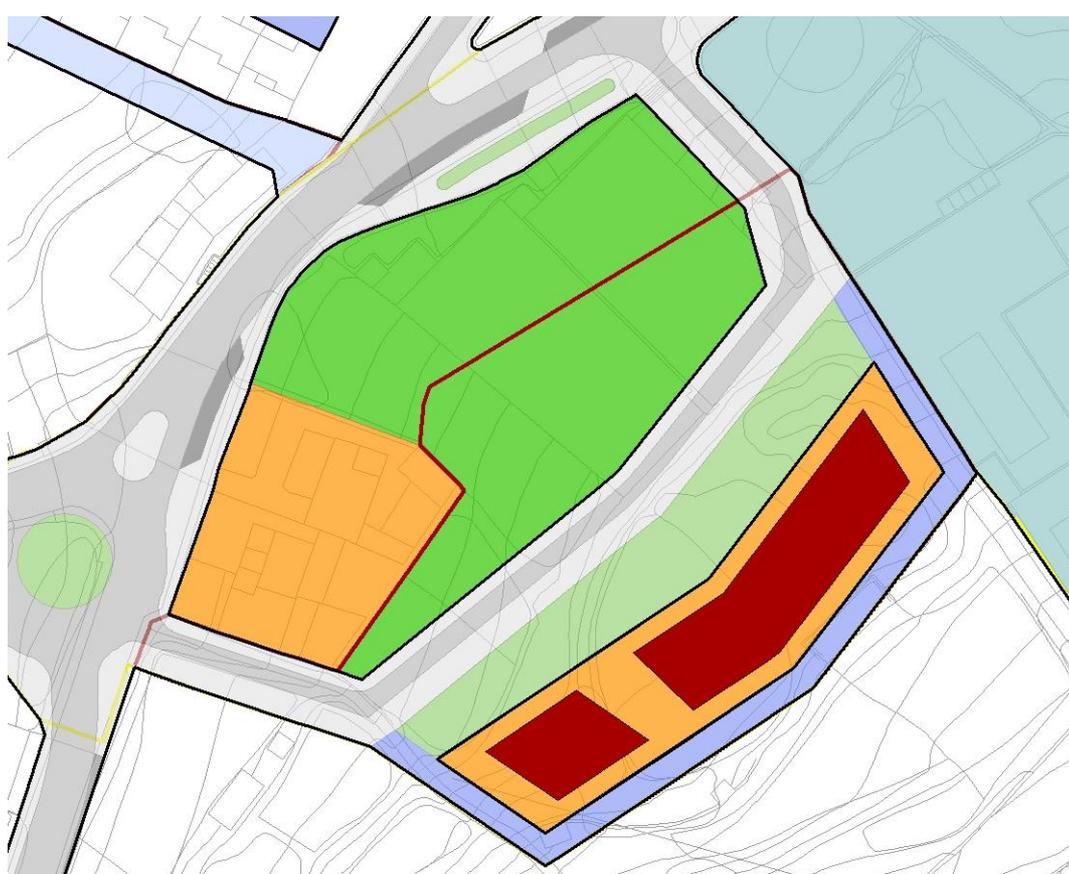


Figura 17: Imagen de ordenación del ámbito de gestión 0103_6



4. AUH-0104: EL HOMICIÁN

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbana Homogénea del Homicián, (AUH-0104), se dispone en el extremo noroeste municipal en el núcleo de Punta del Hidalgo y forma parte del núcleo tradicional originario de La Punta del Hidalgo. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado al borde del Barranco Seco y terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria.
- b) Al oeste, terrenos clasificados como rústico de protección agraria y el Barranco del Homicián.
- c) Al sur, el límite con el Parque Rural de Anaga.
- d) Al norte, la Carretera General TF-13.

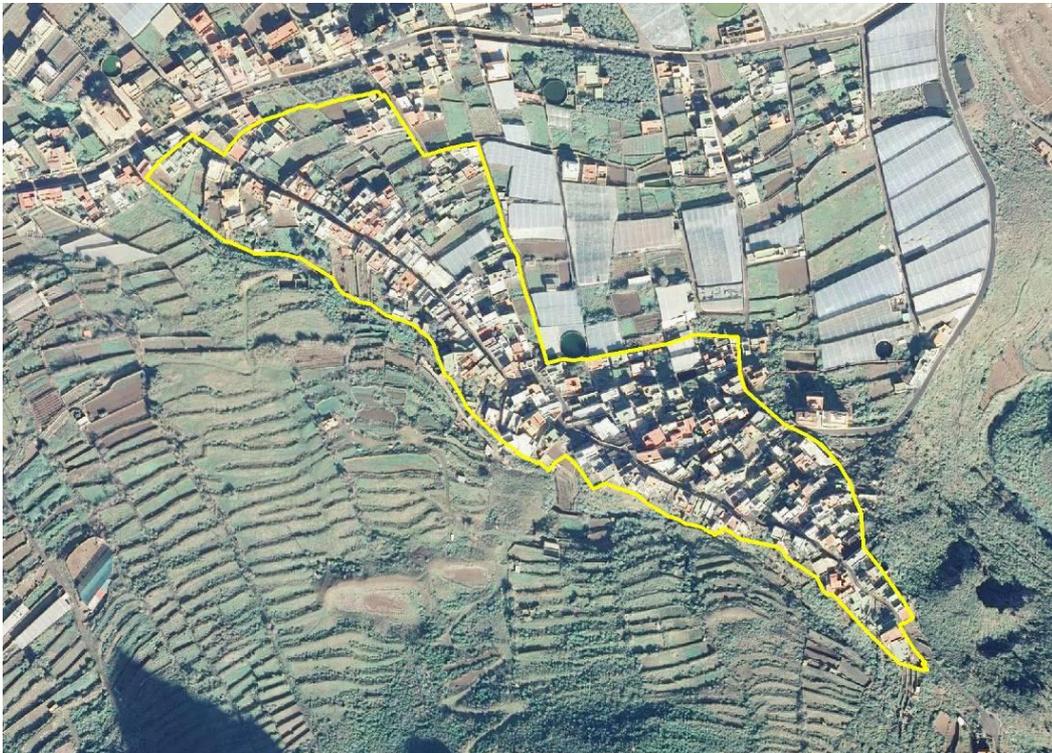


Figura 18: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del ámbito territorial de La Punta del Hidalgo y está estructurada por el eje territorial TF-13. La unidad territorial Punta del Hidalgo-Bajamar se incluye dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas zonas turísticas por lo que queda delimitada dentro del PTOTT como área colmatada de destino residencial denominada Punta del Hidalgo 4.

El eje estructurante secundario que a partir de la TF-13 cruza esta “unidad territorial” conforma el área urbana que se extiende aguas arriba de la Carretera General hacia el Parque Rural de Anaga consolidando el núcleo urbano alineado a borde del Camino del Callejón.



4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH deriva de su situación en un territorio con fuertes limitaciones geográficas, tanto en el extremo oeste, con el Barranco del Homicián, como en su extremo sureste limítrofe casi con el Parque Rural de Anaga. Esta condición topográfica y la estructura de la propiedad determinan la ocupación del territorio que se ha ido sucediendo de manera informal, carente de estructura urbana y dando lugar a una amalgama de edificaciones que presentan importantes deficiencias de uso y de servicios. Las manifestaciones más notables de estos problemas morfotopológicos de la estructura urbana son:

- a) Los problemas de accesibilidad a las viviendas por su deficiente dimensionado imposible definir una trama urbana con usos y servicios urbanísticos mínimos.



Figura 19: Problemática urbanística: Edificaciones existentes con graves problemas de habitabilidad, calidad y accesibilidad.

- b) Las edificaciones existentes presentan graves problemas de habitabilidad y calidad arquitectónica lo que genera deficiencias de uso y servicios.
- c) El proceso de colmatación edificatoria se ha producido de manera desordenada y espontánea en una topografía de pronunciadas pendientes por lo que no existe estructura urbana, servicios urbanísticos mínimos, espacios libres ni dotaciones.
- d) La escasa dimensión del viario estructurante, Camino del Callejón, donde muchos de sus tramos no superan los 4 metros de sección, asfaltados en su mayoría pero carentes de servicios y funcionalidad como acerado o aparcamientos.
- e) Es absolutamente desaconsejable autorizar actos de ejecución sobre las parcelas individuales porque empeoraría la grave problemática urbanística actual.
- f) No existe viario urbano transversal al viario soporte y en su lugar antiguas serventías rurales interiores han producido numerosos procesos de subdivisión parcelaria dando origen a lotes sin accesibilidad directa.



*Figura 20: Problemática urbanística:
Subdivisión parcelaria interior sin acceso directo a viario urbano principal.*

El objetivo principal de ordenación para esta AUH sería una ordenación pormenorizada que estableciera soluciones de actuación sobre las parcelas actuales fijando unas condiciones mínimas aceptables y desarrollando sobre la edificación las determinaciones necesarias para garantizar su calidad espacial y arquitectónica, como hace este PGO en otros supuestos. Sin embargo, dada la grave problemática urbanística descrita y la inconveniencia, por la actual situación económica, de prever que se desarrollen operaciones de reforma integral del ámbito a corto o medio plazo, este plan general se plantea como objetivo el mantener la situación actual, congelando el desarrollo edificatorio, no hipotecando futuras intervenciones más ambiciosas para la zona.

4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

4.3.1. Ordenación Estructural

La extensión urbana a borde del Camino del Callejón se categoriza en esta AUH como suelo urbano consolidado, como lo hacía el PGO-2004, si bien hay algunos cambios en la delimitación.

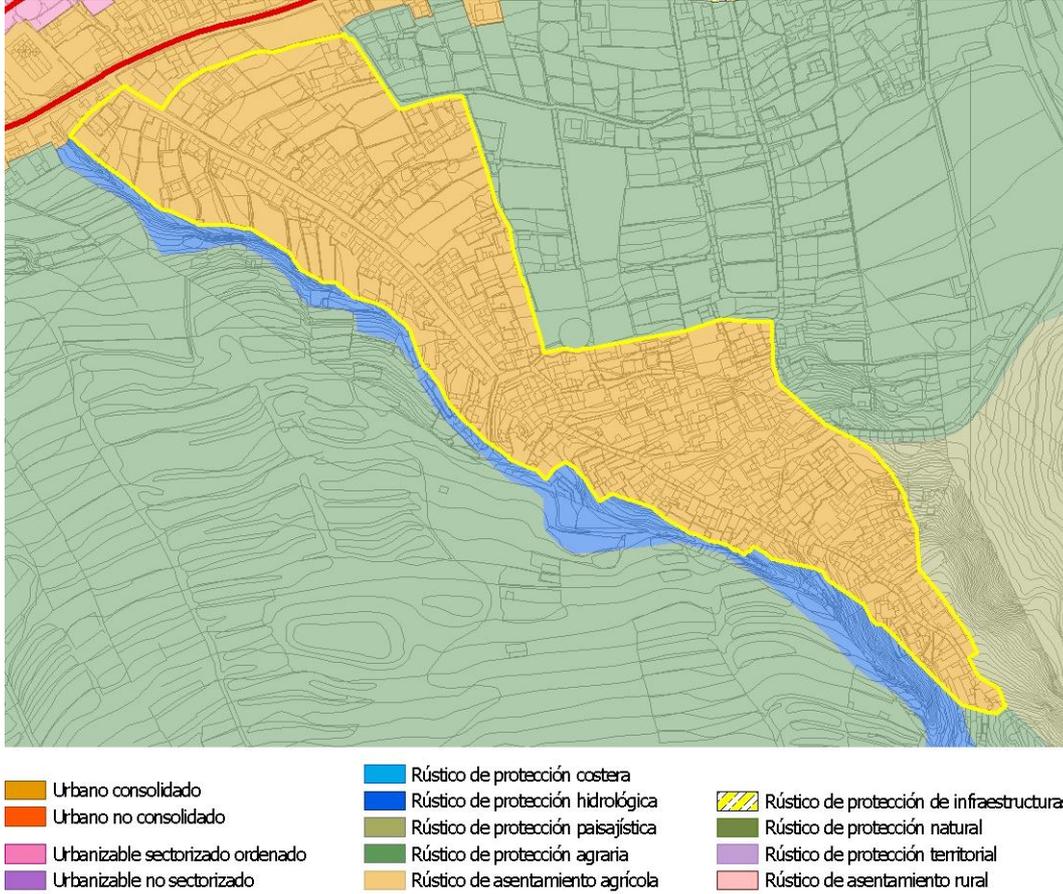


Figura 21: Categorización de suelo

La Carretera General Punta del Hidalgo TF-13 recorre la “unidad territorial” Bajamar-Punta del Hidalgo con la consideración de viario urbano principal nivel 1. El contacto de este viario con el núcleo El Homicián se produce a través del Camino del Callejón, único viario de penetración localizado aguas arriba de la Carretera General TF-13. En esta AUH no se califica ninguna pieza como elemento estructurante.

4.3.2. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH queda definida simplemente por un viario organizador, Camino del Callejón, que se extiende desde la TF-13 aguas arriba hasta el límite con el Parque Rural de Anaga. Este viario no cuenta con las condiciones de urbanización requeridas legalmente y no tiene suficiente dimensión.

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Las piezas de esta AUH se califican con uso residencial unifamiliar, como uso exclusivo, no permitiendo que se desarrollen actividades de otro tipo.

4.3.4. Condiciones de la edificación

No se establecen condiciones a la edificación, a su disposición o a la parcelación, no permitiéndose la parcelación ni la ejecución de nuevas edificaciones. Los únicos actos permitidos serán los de rehabilitación y consolidación de la edificación existente.