

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

E3. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE TEJINA

ÍNDICE

1. AUH-0301: LA ASOMADA -----	4
1.1. Delimitación y descripción general-----	4
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	4
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	6
1.3.1. Ordenación Estructural-----	6
1.3.2. Trama urbana-----	7
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	8
1.3.4. Condiciones de la edificación -----	9
1.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	10
1.3.6. Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA 0301_2 -----	11
1.3.7. Sector en suelo urbanizable sectorizado ordenado: sector 0301_1 -----	12
1.3.8. Unidad de actuación en suelo urbanizable sectorizado ordenado: UA 0301_23 -----	13
2. AUH-0302: LOMO LAS RÍAS -----	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-----	17
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
2.3.6. Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA 0302_17 -----	21
2.3.7. Unidades de Actuación en suelo urbanizable sectorizado ordenado -----	22
3. AUH-0303: EL CARDONCILLO -----	24
3.1. Delimitación y descripción general-----	24
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	25
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	26
3.3.1. Ordenación Estructural-----	26
3.3.2. Trama urbana-----	27
3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	30
3.3.4. Condiciones de la edificación -----	30
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	32
3.3.6. Sector 0303_1: (SUSO 1)-----	34

4. AUH-0304: EL RAMAL-----	36
4.1. Delimitación y descripción general.-----	36
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	36
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	37
4.3.1. Ordenación Estructural-----	37
4.3.2. Trama urbana-----	38
4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	39
4.3.4. Condiciones de la edificación-----	40
4.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	40
4.3.6. Ámbito oeste (gestión 0304_6)-----	42
4.3.7. Ámbito norte (gestión 0304_16)-----	43
4.3.8. Ámbito central (gestión 0304_17)-----	44
4.3.9. Ámbito este (gestión 0304_20)-----	45
5. AUH-0305: TEJINA OESTE-----	47
5.1. Delimitación y descripción general-----	47
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	48
5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	48
5.3.1. Ordenación Estructural-----	48
5.3.2. Trama urbana-----	49
5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	51
5.3.4. Condiciones de la edificación-----	51
5.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	52
5.3.6. Sector de suelo urbanizable (0305_1):-----	53
6. AUH-0306: LA PALMITA-----	57
6.1. Delimitación y descripción general-----	57
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	58
6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	58
6.3.1. Ordenación Estructural-----	58
6.3.2. Trama urbana-----	59
6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	61
6.3.4. Condiciones de la edificación-----	61
6.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	62
6.3.6. Sector La Palmita (0306_1)-----	64

7. AUH-0307: MILÁN -----	68
7.1. Delimitación y descripción general-----	68
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	68
7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	69
7.3.1. Ordenación Estructural-----	69
7.3.2. Trama urbana-----	70
7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	71
7.3.4. Condiciones de la edificación -----	72
7.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	73
7.3.6. Sector de suelo urbanizable: Camino La Majada -----	74
8. AUH-0310: EL PICO-----	78
8.1. Delimitación y descripción general-----	78
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	79
8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	80
8.3.1. Ordenación Estructural-----	80
8.3.2. Trama urbana-----	80
8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	81
8.3.4. Condiciones de la edificación -----	81
8.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	82
9. AUH-0311: CAMINO ARICO-----	85
9.1. Delimitación y Descripción general -----	85
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	86
9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	86
9.3.1. Ordenación Estructural-----	86
9.3.2. Trama urbana-----	87
9.3.3. Condiciones de la edificación -----	87
9.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	87
9.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	87
10. AUH-0312: CASAS DE MILÁN -----	89
10.1. Delimitación y Descripción general -----	89
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	90
10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	91
10.3.1. Ordenación Estructural -----	91
10.3.2. Trama urbana -----	91
10.3.3. Condiciones de la edificación -----	91
10.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	92
10.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	92

1. AUH-0301: LA ASOMADA

1.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se delimita de la siguiente manera:

- Al norte por la Calle de la Fuente.
- Al sur por la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna.
- Al este por el Barranco Aguas de Dios.
- Al oeste por el Barranco de las Cuevas.

El AUH se sitúa en el borde sureste del núcleo de Tejina siendo su entrada principal. Se trata de una zona residencial, en su gran mayoría unifamiliar, donde la edificación se ha ido situando predominantemente a borde de la Carretera General y del Camino del Huroncillo dejando una bolsa de suelo interior prácticamente sin ocupar.

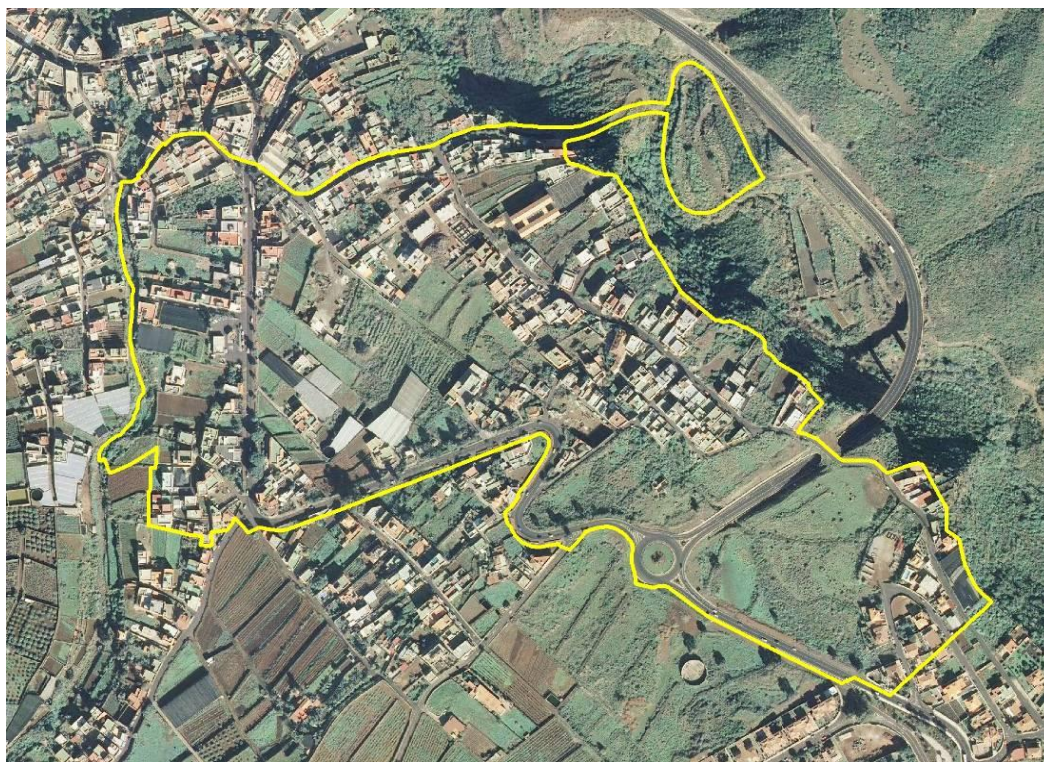


Figura 1: Delimitación del AUH

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

- La inexistencia de trama urbana debido a la gran bolsa de suelo central entre la Carretera TF-13 y el Camino del Huroncillo.
- La Carretera TF-13 Tejina-La Laguna es una vía sinuosa y con deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos en algunos tramos. Actualmente existe tráfico rodado de doble sentido, en algunos tramos hay aparcamiento y banda peatonal en ambos lados mientras que en otros sólo existe en uno de los márgenes.

- c) En el Camino del Huroncillo y en los viarios transversales la problemática se centra en las dimensiones, servicios urbanísticos, alineaciones y rasantes de la edificación. El crecimiento espontáneo ha propiciado la ubicación descontrolada de la edificación que ha dado como resultado secciones variables del viario con la ausencia generalizada de zonas de aparcamiento.
- d) Frecuentemente se da la presencia de vías de pequeña dimensión, transversales a los viarios organizadores y que carecen de servicios urbanísticos.
- e) La parte baja de la Urbanización Tamarco, situada al sur de esta AUH, se divide entre los municipios de Tegueste y de La Laguna por lo que los terrenos entre la Calle Cueva Jurada y el Camino Real están ordenados en los Planes Generales de ambos.



Figura 2: Ordenación pormenorizada de la Adaptación Básica D.L. 1/2000 del PGO-Tegueste

Los objetivos de ordenación de esta área urbana consisten en:

- a) Desarrollar un sistema general de espacios libres al sur del área, en el límite con el Municipio de Tegueste, en el que se planteen usos terciarios desarrollando la propuesta ganadora del Avance para esta zona.
- b) Mejorar las conexiones de la zona agregando un elemento viario urbano secundario acompañado de espacios libres que estructura la zona central y conecta el gran parque que se ubica a la entrada del núcleo.
- c) Plantear un sector central de uso predominantemente residencial en suelo urbanizable sectorizado ordenado que, apoyándose en el viario urbano principal anterior, genere la trama de la zona. Se plantea también una unidad de actuación que es parte de un sector que está en el AUH El Cardoncillo y en esta AUH.
- d) Mejorar las secciones del Camino del Huroncillo y sus transversales y plantear un viario borde de barranco que termine de definir la trama viaria.
- e) Plantear una ordenación de la parte de la Urbanización Tamarco situada en el Municipio de La Laguna acorde con la ordenación del PGO de Tegueste.

1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

1.3.1. Ordenación Estructural

La ordenación del área proviene de la propuesta ganadora del Avance en la selección de alternativas para la ordenación urbanística del núcleo de Tejina donde se desarrollan zonas interiores de media densidad. El área se estructura a través de una serie de espacios libres en torno al nuevo viario urbano de tipo secundario que conecta la zona con el Sistema General de Espacios Libres. Es por ello que una gran parte de esta AUH se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado, una pequeña zona como suelo urbano no consolidado y el resto como suelo urbano consolidado.

En la Adaptación Básica del Plan General de 2004 se categorizaban estos suelos interiores como urbanizables sectorizados no ordenados y el resto como suelo urbano consolidado. La zona sur del AUH, donde se plantea el gran espacio libre, se categorizaba como suelo rústico de protección agraria.

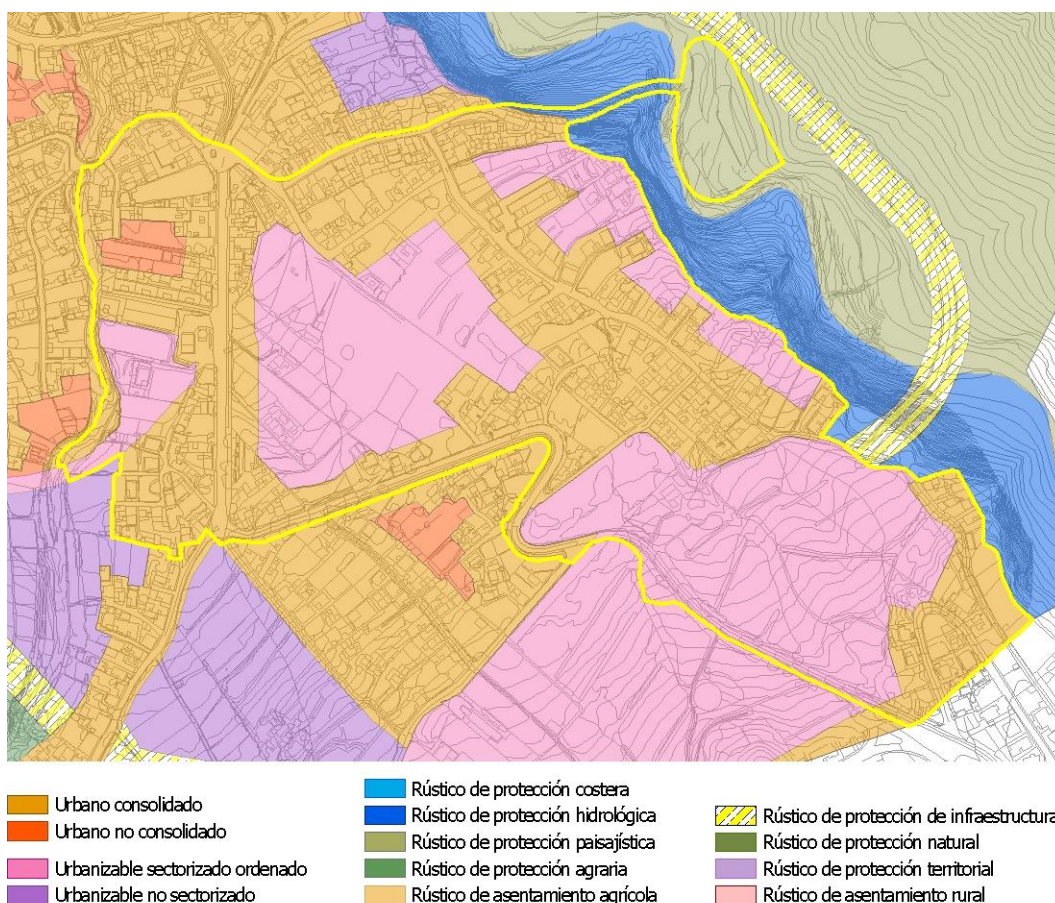


Figura 3: Categorización de suelo

En esta área urbana se consideran como viarios urbanos estructurantes los siguientes:

- La Carretera TF-13 Tejina-La Laguna, viario urbano de nivel 1 a partir de la rotonda de acceso a la Variante de Punta del Hidalgo, y territorial de nivel 1 antes de la misma, constituye la entrada sur al núcleo desde La Laguna.
- La Variante de Tejina, viario territorial de nivel 1, parte de la glorieta existente al sureste del AUH y continua hacia el núcleo de La Punta del Hidalgo.

- c) El viario urbano propuesto, que une la TF-13 Tejina-La Laguna con el Sistema General de Espacios Libres y estructura la zona central. Esta vía se plantea en el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado y parte de la glorieta de acceso a la variante situada al sureste del AUH, llega a la rotonda que se propone al oeste del AUH, junto a la estación de servicio, y se prolonga hasta el Barranco de las Cuevas, en el límite con el área urbana colindante El Cardoncillo.

Esta red enlaza con la red urbana secundaria que es la que organiza los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local. Estos viarios además de estar destinados a albergar los tráficos motorizados principales conforman agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, donde se ubican los viarios locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

Se califican como elementos estructurantes los siguientes:

- a) El espacio libre ubicado en la entrada sureste del núcleo. Una parte de este espacio libre se sitúa en el AUH Lomo las Rías (piezas 0301_48 y 0302_12).
- b) La plaza ubicada junto al cementerio de San Sebastián de Tejina (viario 0301_20).
- c) El cementerio de San Sebastián de Tejina (pieza 0301_26).
- d) El nuevo cementerio de Tejina (pieza 0301_12) en el margen noreste del Barranco Aguas de Dios.

Dentro de esta AUH se propone una infraestructura de transporte, un intercambiador con aparcamiento público y estación de guaguas (pieza 0301_65).

1.3.2. Trama urbana

La trama urbana del AUH es escasa y discontinua porque la edificación está concentrada principalmente en torno a los ejes organizadores. Los pocos viarios transversales carecen de continuidad, son de escasa sección o no cumplen con los requisitos mínimos de urbanización. La trama del área está apoyada en la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna y los viarios secundarios. La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios territoriales Carretera Punta del Hidalgo (Variante de Tejina) y el tramo sur de la Carretera Tejina-La Laguna se ordenan mediante una sección tipo S.M. 02, con una calzada de doble sentido de circulación y arcones en sus extremos.
- b) Los viarios urbanos principales, Carretera Tejina-La Laguna, se ordenan mediante una sección tipo P.02, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en ambos márgenes y aceras en sus extremos. En el tramo comprendido desde la glorieta adyacente a la estación de servicio hacia el norte se dispone un carril bici eliminando la banda de aparcamiento.
- c) Para todos los viarios urbanos secundarios se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea según el ancho disponible de la vía y aceras en sus laterales. El viario secundario que conecta la glorieta existente al sureste y la nueva glorieta junto a la estación de servicio dispone de carril bici.
- d) Respecto al viario local interior de las macromanzanas se propone una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Existen afecciones derivadas de mejorar puntualmente la sección de la Carretera TF13 Tejina-La Laguna y el Camino del Huroncillo. Son rectificaciones escasas, se establecen como no programadas y no implican actuaciones directas sobre las propiedades afectadas.

1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el uso residencial, tanto en residencia unifamiliar como colectiva. La dotación se limita a tres piezas (0301_12, 0301_26 y 0301_69), dos de ellas destinadas a cementerios en el Barranco Aguas de Dios y en la Carretera TF13 Tejina-La Laguna y una destinada a equipamiento docente en el Camino del Huroncillo.

En el Camino Real, en la parte baja de la Urbanización Tamarco, se califica una pieza de espacio libre (código viario 0301_187 y 0301_21) con el fin de viabilizar la futura ejecución de un viario a borde de barranco que se plantea en la ordenación del PGO de Tegueste.



Figura 4: Justificación de la ubicación del espacio libre en el camino Real

Dentro del sector que desarrolla el suelo urbanizable sectorizado ordenado se plantean tres piezas (0301_35, 0301_65 y 0301_83). La primera como ampliación del equipamiento docente situado en el Camino del Huroncillo, la segunda como infraestructura de transporte en el contacto de la Carretera TF-13 con el nuevo viario urbano principal y la tercera como equipamiento en el contacto del viario urbano principal con la Circunvalación Sur.

Dentro del sector se localizan catorce piezas de espacios libres que en su mayoría se han configurado como parque lineal y espacio libre central. El parque lineal ligado al sector 0301_1 se plantea como un corredor verde que une el Sistema General de Espacios Libres. Se califica además una pieza como Sistema General de Espacio Libre que por su carácter estructurante ha sido descrita en el punto 1.3.1 de esta Memoria.

1.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales existentes se ha mantenido el carácter de la zona mediante parámetros en la edificación. Dadas las características de la edificación y de la parcelación del AUH se han establecido en base a tres tipos diferenciados:

- a) En la mayor parte del AUH La Asomada se definen piezas de uso residencial vivienda unifamiliar en las que se establecen las siguientes determinaciones:
 - a1. Para futuras parcelaciones se establece una longitud mínima de lindero frontal de 8 y 12 metros en función de la separación mínima lateral que se establezca para la disposición de la edificación combinada con superficies mínimas de parcela que varían entre 100 y 350 m²s.
 - a2. Se regula la disposición de la edificación en la mayoría de los casos estableciendo líneas de disposición obligatoria coincidentes con la alineación, salvo en el Camino del Huroncillo en el que se plantean jardines delanteros de 2 m, manteniendo los jardines existentes, y en torno a la Carretera General en la que se establece una separación de 3 m a lindero frontal. En la mayoría de los casos se obliga al adosamiento lateral, conformando así manzanas compactas de viviendas unifamiliares alineadas a los viarios, salvo casos en los que la realidad consolidada permita crear piezas de viviendas aisladas. En las piezas 0301_31 y 0301_16 se define un fondo máximo edificable para evitar la colmatación de la parcela y dejar una zona central libre, ya que se trata de parcelas profundas.
 - a3. Se establece el porcentaje máximo de ocupación por la edificación que varía entre el 35% y el 100% en función de la morfología de las piezas y una altura máxima de 2 plantas manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004.
 - a4. A las piezas 0301_8, 0301_9, 0301_49 y 0301_50, pertenecientes a una urbanización residencial de viviendas unifamiliares en el límite del municipio de Tegueste, se les dan condiciones de disposición y de edificación propias de viviendas unifamiliares aisladas manteniendo las del PGO-2004.
 - a5. A la pieza 0301_45, en la que hay una nueva promoción única de viviendas, se le asignan unas condiciones diferenciadas con respecto al resto de parcelas de la misma tipología con el fin de reconocer la realidad existente y permitir una futura segregación en parcelas para vivienda unifamiliar. Para ello se establece una longitud mínima a lindero frontal de 8 m y una superficie mínima de parcela de 150 m²s. A esta pieza se le permite el uso de vivienda unifamiliar agrupada.
 - a6. Hay una parcela en la pieza 0301_92 que ha sido parcialmente afectada por la ordenación con la ampliación de un viario que tiene carácter de viario urbano principal, necesario para la ordenación de esta AUH. Esta parcela tenía concedida licencia con expediente 159/2004 pero la obra no ha sido iniciada hasta el momento. Al resto de la parcela se le dan las mismas condiciones que tenía en el PGO-2004 pero con el uso de vivienda unifamiliar predominante en la zona.
- b) Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: Se establecen con el fin de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una serventía de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas. En las piezas 0301_22 y 0301_73 se establece la parcelación vinculante en cada una de ellas con el objetivo de generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se establece también el número máximo de viviendas por pieza con el fin de regular futuras subdivisiones. En la pieza 0301_73 se fija porcentaje máximo de ocupación del 60% y una altura máxima de 2 plantas manteniendo la del PGO-2004.

- c) Piezas de uso residencial colectivo: Existen dos piezas con este uso en el suelo urbano consolidado (0301_18 y 0301_20). Se les limita la longitud de lindero frontal en 10 m. y la superficie mínima de parcela en 200 m²s para futuras segregaciones. Se establecen unas condiciones de edificación del 50% de ocupación y 2 plantas de altura máxima, manteniendo las condiciones del PGO-2004. Como condiciones de disposición se mantienen las de la edificación existente, con adosamientos laterales y separación mínima a lindero posterior de 3 m, obligando a la disposición de la edificación coincidente con la alineación viaria. En una de estas piezas actualmente existe una gasolinera que se permite como uso compatible.
- d) Piezas dotacionales: Hay tres, el equipamiento docente (pieza 0301_69) y el equipamiento comunitario, cementerio y ampliación del mismo (0301_26 y 0301_12). Se establecen como condiciones para el equipamiento docente una ocupación máxima del 45 % y una altura máxima de 3 plantas manteniendo la altura de la edificación existente con una ocupación que no merme la superficie edificable que permitía el PGO-2004. Para el equipamiento comunitario se establecen únicamente dos parámetros, la ocupación máxima del 50 % y la altura máxima de 2 plantas.

1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

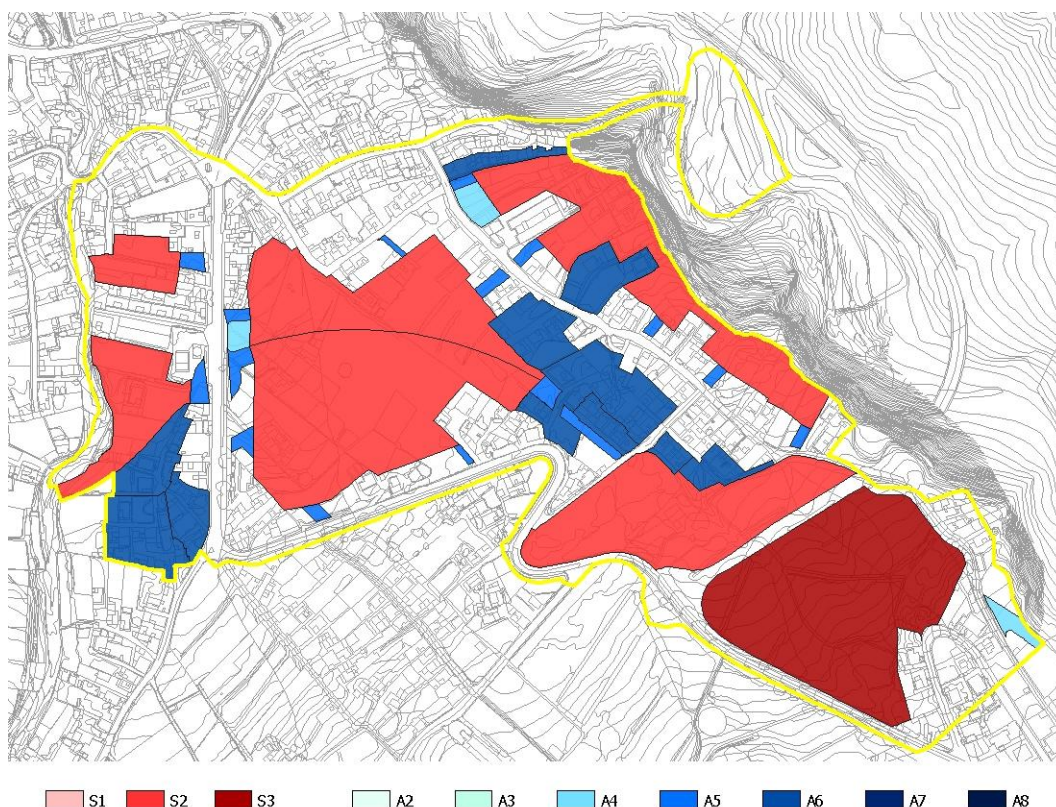


Figura 5: Esquema ámbitos gestión

Se delimitan en esta AUH varios recintos de ámbitos de gestión, tanto sistemáticos como asistemáticos. Las actuaciones de modalidad asistemática son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias cuyos recintos no se delimitan en los planos (véase apartado 1.3.2 de esta Memoria).
- b) Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A4:

- b1 Ámbito 0301_3, vinculado a la obtención de los terrenos en suelo urbano consolidado para la ampliación de la dotación colindante (Colegio San Bartolomé).
- b2 Ámbito 0301_35, con el fin de obtener y urbanizar el espacio libre que se califica en el Camino Real cuya implantación se justifica en el punto 1.3.3.
- b3 Ámbito 0301_38, con el fin de obtener los terrenos para la infraestructura de transporte especificado en el apartado 1.3.1 de esta Memoria.
- c) Se delimitan 16 ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, 14 a cargo del sector 0301_1, uno a cargo del sector 0303_1 y uno a cargo de la Unidad de Actuación 0301_2, todos para conectar los ámbitos de gestión con la trama del AUH.
- d) Se delimitan 10 ámbitos de gestión de modalidad A6 (0301_3, 0301_4, 0301_5, 0301_6, 0301_7, 0301_8, 0301_9, 0301_24, 0301_33 y 0301_36) con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre los propietarios servidos por dicho viario.

Las actuaciones de modalidad sistemática son:

- a) Tres unidades de actuación para el desarrollo de un sector 0301_1 que engloba los recintos de esta AUH y los del AUH Lomo las Rías (gestión 0302_14), de uso predominantemente residencial, situados entre la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna y el Camino del Huroncillo (gestión 0301_1 y 0301_30), entre el Barranco Aguas de Dios y el Camino del Huroncillo (gestión 0301_12), y entre la Carretera TF_13 y el Camino Diamante (gestión 0301_10). La ordenación de los ámbitos de gestión del sector se describe y justifica en el apartado 1.3.7 de esta Memoria.
- b) Se delimita un recinto (gestión 0301_23) para el desarrollo de una unidad de actuación perteneciente al sector 0303_1 que abarca terrenos situados en esta AUH y el AUH El Cardoncillo. La ordenación de este ámbito de gestión se describe y justifica en la Memoria del AUH El Cardoncillo.
- c) Se delimita un recinto (gestión 0301_2) para el desarrollo de una unidad de actuación en SUNC entre la calle Níquel y la Carretera General (véase apartado 1.3.6).
- d) Se delimita un recinto para un espacio libre en la entrada al núcleo (0301_11).

1.3.6. Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA 0301_2

El ámbito de gestión 0301_2, que incluye las parcelas vacantes entre la Calle Zurita, el Camino Níquel y la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna, se caracteriza por la existencia de una gran parcela y la falta de conexión de la Calle Níquel con la Carretera TF-13 y la Calle Zurita (1). Se plantea la unión entre las calles mencionadas.

De esta conexión viaria resultan dos piezas con uso residencial colectivo (0301_17 y 0301_19), en las que se establecen líneas de disposición obligatoria para que la edificación se coloque en la alineación viaria y obligación de adosamiento lateral entre medianeras. Además, separación al lindero posterior de 3 m en la pieza 0301_19 de modo que se dejen zonas libres interiores, salvo en la pieza 0301-17 de insuficiente fondo. Se fijan para las dos piezas una longitud mínima de lindero frontal de 8 y 10 m y una parcela mínima de 200 m²s para la pieza 0301_19. La ocupación de las piezas viene marcada por su profundidad, así en la pieza 0301_17 la ocupación puede llegar al 100%, frente al 60% de la pieza 0301_19. La altura máxima se fija en 2 plantas manteniendo la del PGO-2004.

Se califican dos piezas de espacio libre (pieza 0301_14 y viario 0301_106) en cumplimiento de lo establecido legalmente.

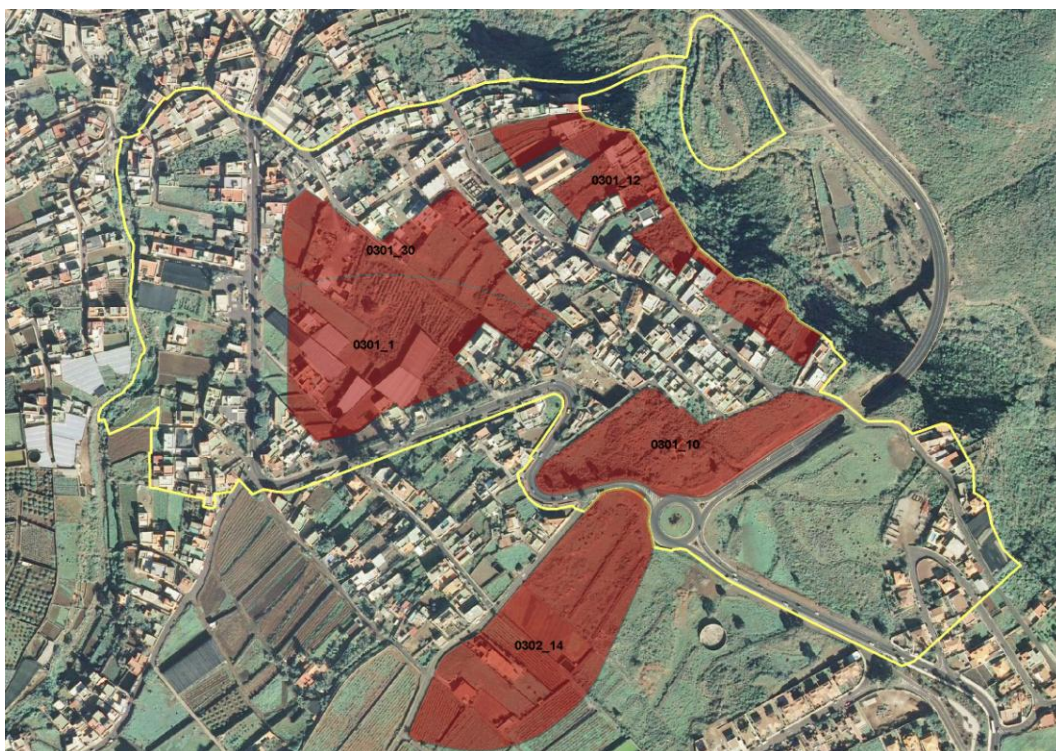


Figura 6: Esquema sector 0301_1

1.3.7. Sector en suelo urbanizable sectorizado ordenado: sector 0301_1

Para su mejor desarrollo el sector se ha dividido teniendo en cuenta la funcionalidad, autonomía y parcelario existente, en cinco Unidades de Actuación estando cuatro en el AUH La Asomada (gestión 0301_1, 0301_10, 0301_12 y 0301_30) y una en el AUH Lomo las Rías (gestión 0302_14)



Figura 7: Esquema de ordenación del Sector

El sector 0301_1 se estructura a través de una serie de espacios libres en torno al nuevo viario urbano secundario (1) que conecta la zona con el Sistema General de Espacios Libres (2). Esta vía se plantea con una sección de 15 m salvo en el tramo del Camino Olivita donde se reduce a 13 m. Se plantea una nueva vía paralela al Camino del Huroncillo (3) que sirve de cierre con el Barranco Aguas de Dios, con una sección de 10 m para resolver un sentido de tráfico, aparcamiento a un lado y aceras y conectar con la Calle Paulino Sanz Ramiro.

Los equipamientos principales se ubican en torno al eje principal, uno como pieza con uso de infraestructura de transporte para ubicar un futuro intercambiador (4) y el otro como equipamiento comunitario (5). Además se plantea en las parcelas adyacentes al Colegio de Primaria San Bartolomé, en el Camino del Huroncillo, una futura ampliación (6). En la zona de entrada al área, en una ubicación estratégica y bien comunicada, se ha calificado una pieza con uso principal oficinas (0301_83). Se establece para esta pieza una parcela mínima de 1.000 m²s, separación al lindero frontal de 5 m, altura máxima de 4 plantas y edificabilidad máxima en 2,5 m²c/m²s. En las piezas residenciales del sector se ha planteado piezas con uso residencial colectivo, vivienda unifamiliar y piezas destinadas a vivienda protegida:

- a) Se califican cuatro piezas con uso residencial colectivo. Se regula la edificación mediante un porcentaje de ocupación del 50 y el 75 % con una altura en número de plantas de 3 en las piezas 0301_28 y 0301_87. En las piezas 0301_81 y 0301_96 se regula con fondo máximo edificable de 15 m y una altura de 4 plantas. Se establecen líneas de disposición obligatoria coincidentes con la edificación para crear una imagen continua en los viarios.
- b) Se califican once piezas para vivienda unifamiliar. En las piezas 0301_13, 0301_33, 0301_38, 0301_46, 0301_67, 0301_70, y 0301_77, con destino de viviendas unifamiliares adosadas, se establece una longitud mínima de lindero frontal de 6 metros combinada con una superficie mínima de parcela entre 100 y 150 m²s, excepto 0301_40 que se establece una longitud mínima de lindero frontal de 8 metros. Como condiciones de disposición se establece la obligatoriedad del pareado lateral junto con la disposición de la edificación coincidente con la alineación viaria. En el resto de piezas destinadas a este uso se establecen unas condiciones acordes con las manzanas donde se ubican y con la morfología del parcelario. Se establece un porcentaje de ocupación entre el 40 y el 60 % en 2 plantas de altura máxima.
- c) Se califican tres piezas con destino de vivienda protegida que se regulan mediante superficie mínima de parcela de 1000 m²s, fondo máximo edificable de 15m y altura máxima en número de plantas. Las alturas varían entre 3 y 4 plantas, dependiendo de la ubicación. Se determinan líneas de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria.

1.3.8. Unidad de actuación en suelo urbanizable sectorizado ordenado: UA 0301_23

El sector 0303_1 incluye el suelo de esta unidad de actuación estando el resto del sector en el AUH El Cardoncillo. La Unidad de Actuación perteneciente a esta AUH (gestión 0301_23) se estructura a través de un espacio libre (pieza 0301_107) en torno al nuevo viario urbano secundario (1) que conecta el AUH El Cardoncillo y con la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna. Se plantea a su vez un viario en fondo de saco que da acceso a dos piezas residenciales (0301_108 y 0301_109).

Una de las piezas (0301_109) es una pieza exenta que se regula con una superficie mínima de parcela de 400 m²s para permitir que se divida en dos parcelas como máximo, en la que se pretende que se ejecute un edificio de 3 plantas de altura máxima. La otra pieza cierra una manzana ya existente por lo que se plantean edificaciones con una altura de 2 plantas

con un porcentaje máximo de ocupación del 65%, con una separación al lindero posterior. En estas piezas se obliga al adosamiento lateral de las edificaciones y a la disposición de la fachada coincidente con la alineación viaria.

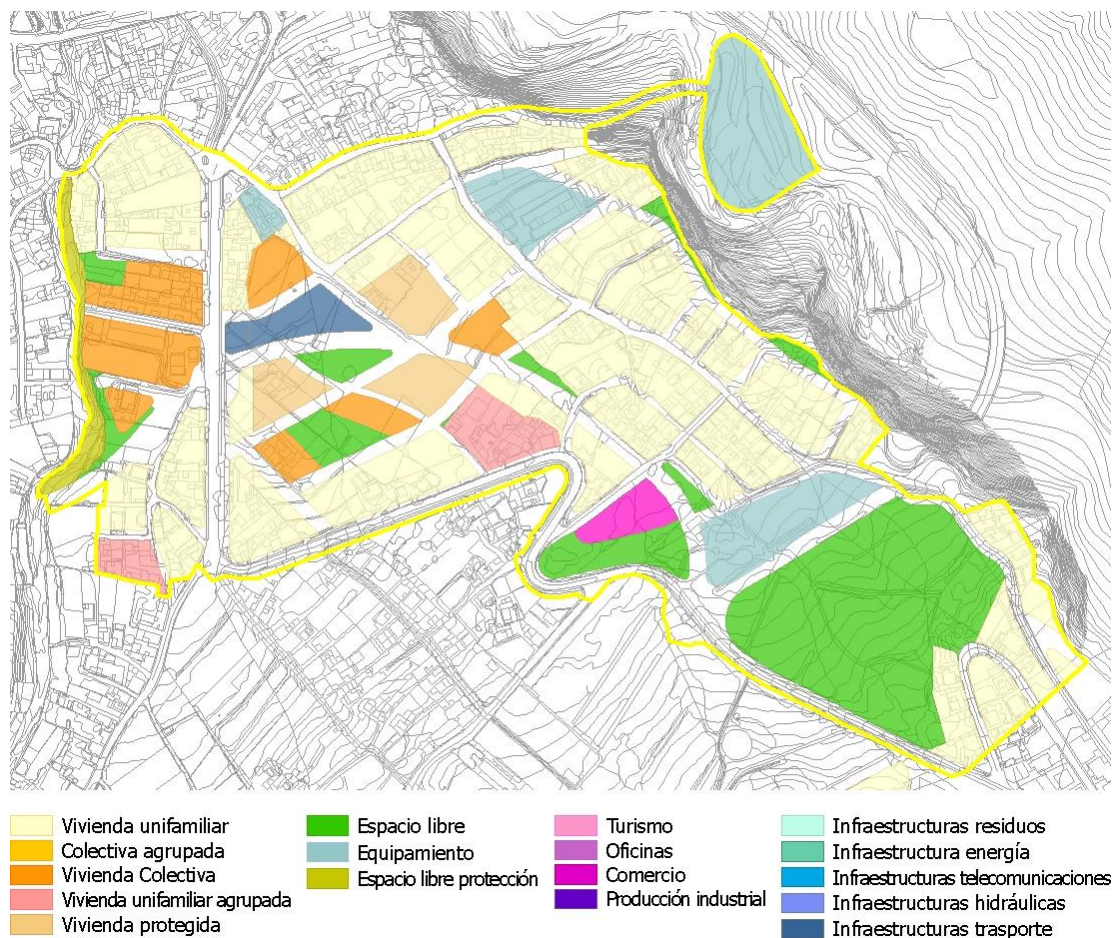


Figura 8: Esquema ordenación pormenorizada

Para su mejor desarrollo el sector se ha dividido, teniendo en cuenta la funcionalidad, autonomía y parcelario existente, en cuatro Unidades de Actuación pertenecientes al sector situado en el AUH La Asomada y AUH Lomo las Rías (gestión 0301_1, 0301_10, 0301_12 y 0301_30), una Unidad de Actuación perteneciente al sector situado en el AUH La Asomada y AUH El Cardoncillo (gestión 0301_23) y una Unidad de Actuación en SUNC (gestión 0301_2).

2. AUH-0302: LOMO LAS RÍAS

2.1. Delimitación y descripción general

Esta Área urbanística homogénea se delimita de la siguiente manera:

- a) Al norte la Carretera TF-13, Tejina-La Laguna.
- b) Al sur el Municipio de Tegueste.
- c) Al este la Carretera TF-13, Tejina-La Laguna.
- d) Al oeste el Barranco de las Cuevas y el AUH El Pico.

Situada en el extremo sur de Tejina, en contacto con el municipio de Tegueste, comprende el conjunto de edificaciones que se disponen a lo largo del tramo sur de la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna, del tramo norte del Camino de Lomo las Rías y del tramo norte del Camino Pico Bermejo. Limita al norte con suelo urbano consolidado del AUH La Asomada de Tejina, con suelo urbanizable no sectorizado y con suelo rústico de protección agrícola.

Tiene una disposición territorial lineal doble estructurada por los caminos Pico Bermejo y Lomo Las Rías, con un uso dominante residencial con tipología de viviendas unifamiliares y una situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General. En la Adaptación Básica del Plan General de 2004 esta AUH estaba categorizada como suelo urbano consolidado si bien no exactamente con la misma delimitación.

La característica principal que define esta AUH es el viario estructurante que la divide en dos. La zona al noreste de la Circunvalación Sur, con suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado que linda con suelo urbanizable no sectorizado, y la zona suroeste que consta de suelo urbano consolidado y está inmersa en el suelo rústico.

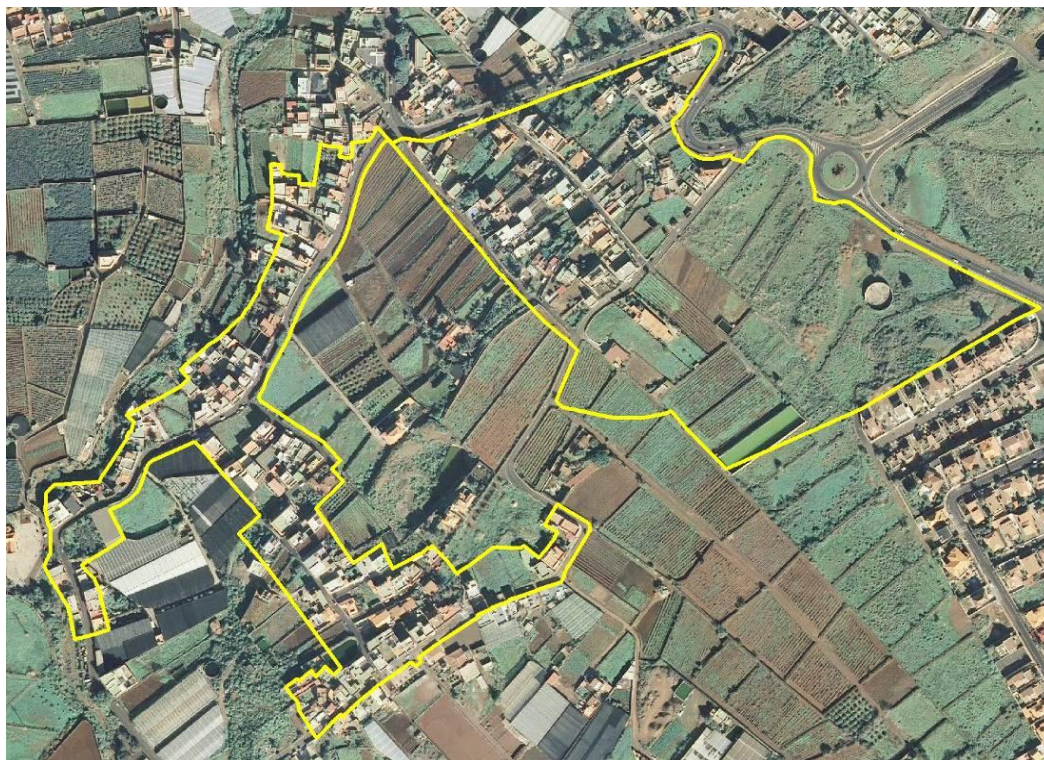


Figura 9: Delimitación del AUH

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el estudio y análisis para la ordenación del AUH Lomo las Rías, se ha encontrado la siguiente problemática urbanística:

- a) En los caminos Pico Bermejo y Lomo las Rías el principal problema estriba en las graves deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos. Actualmente el tráfico rodado se mezcla con el peatonal.
- b) En los viarios transversales Camino del Mulato, Camino de la Pedrera y la Calle Tostado se da la misma problemática con respecto a dimensiones, servicios urbanísticos y alineaciones de la edificación. El crecimiento espontáneo ha propiciado la ubicación descontrolada de la edificación que ha dado como resultado secciones variables del viario con ausencia generalizada de zonas de aparcamiento.
- c) Frecuentemente se encuentran vías de pequeña dimensión, transversales a los viarios principales y que carecen de servicios urbanísticos.

Los objetivos de ordenación de esta área urbana consisten en:

- a) Mejorar las conexiones viarias estructurantes de la zona incorporando un elemento viario que conecte la Carretera TF-13 (Tejina-La Laguna) con la Carretera TF-16 (Tejina a Tacoronte) formando el anillo de Tejina que se considera viario territorial.
- b) Desarrollar un Sistema General de Espacios Libres ubicados en dos AUH y divididos por la Carretera TF-13, Tejina-La Laguna.
- c) Plantear dos áreas nuevas de uso predominantemente residencial, la más pequeña ubicada en la manzana situada entre la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna y el Camino de la Plata y la de mayor dimensión al sur del Camino de Lomo las Rías.
- d) Mejorar las secciones del Caminos Pico Bermejo y el Camino Lomo de las Rías y las del Camino del Mulato, Camino de la Pedrera y Calle Tostado, conectando estos dos últimos.

2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

2.3.1. Ordenación Estructural

Esta área urbana se caracteriza por estar consolidada en torno a los siguientes viarios: la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna, el Camino Pico Bermejo y el Camino de Lomo las Rías. Se encuentra en contacto con el municipio de Tegueste y gran parte de su suelo se considera suelo urbano consolidado. Existen dos áreas nuevas, una en suelo urbanizable sectorizado ordenado y otra en suelo urbano no consolidado, mencionadas en el punto anterior. Además existen dos suelos categorizados como urbanizable no sectorizado en el límite del AUH, que se encuentran entre los caminos Pico Bermejo y Mulato y al este del Camino Pico Bermejo.

Se consideran viarios urbanos estructurantes los siguientes:

- a) Nuevo viario del AUH que conecta la Carretera TF-13 (Tejina-La Laguna) con la Carretera TF-16 (Tejina a Tacoronte) formando el anillo de Tejina que se categoriza como viario territorial de nivel 1.
- b) El Camino Pico Bermejo, viario municipal no urbano, que conecta con el Término Municipal de Tegueste.

Se califica como elemento estructurante en esta AUH el Sistema General de Espacios Libres (pieza 0302_12) que se encuentra ubicado parte en esta AUH y parte en la colindante La Asomada, separado por la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna

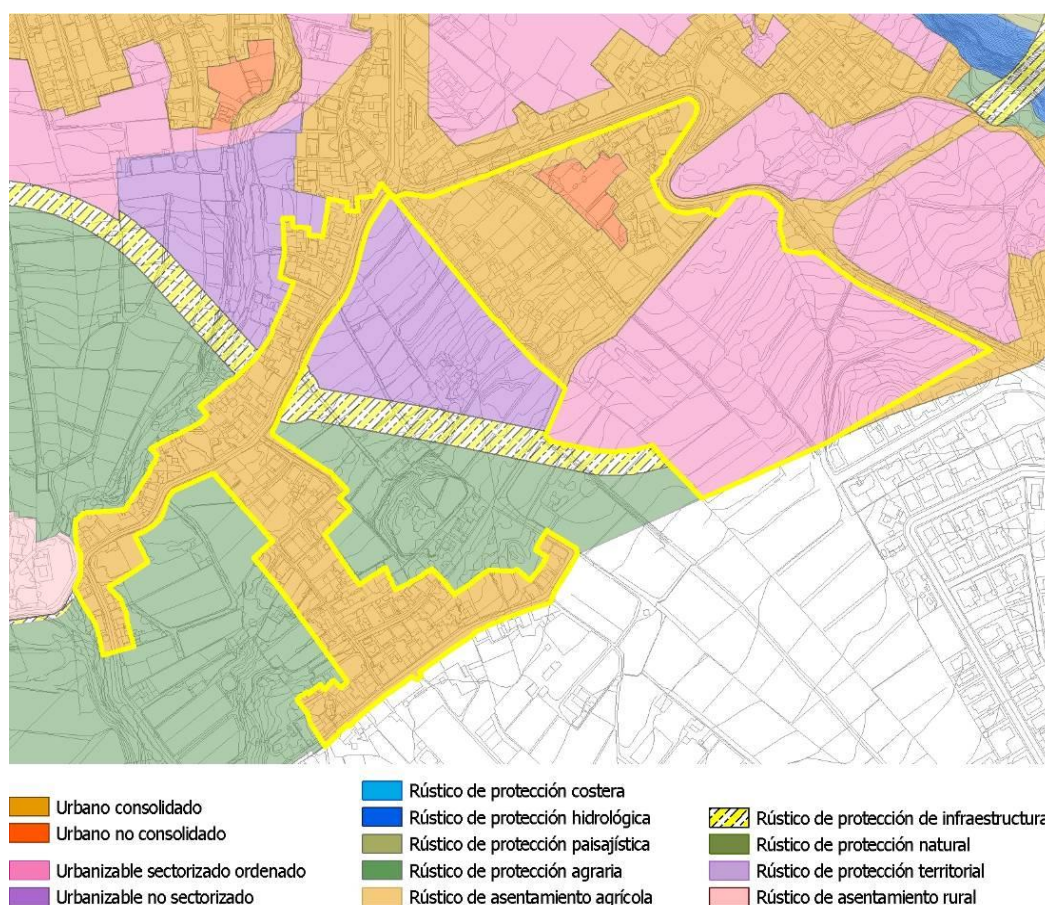


Figura 10: Categorización de suelo

2.3.2. Trama urbana

En la propuesta presentada en el documento del Borrador de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Laguna se traza un viario territorial de nivel 1 que exige afecciones derivadas de la ejecución de la Circunvalación Sur de Tejina. El objetivo es desviar el tráfico que actualmente tiene que pasar por el centro del núcleo de Tejina para conectar la Carretera TF-13, Tejina-La Laguna, con la carretera TF-16, Tejina a Tacoronte, y recuperar así el eje central de Tejina como eje urbano sin tráficos de paso ni velocidades elevadas.

Existen unas afecciones derivadas de mejorar puntualmente la sección de los caminos Pico Bermejo y Lomo las Rías, la Calle Tostado, el Camino la Pedrera y el Camino del Mulato. Estas escasas rectificaciones se establecen como no programadas y no implican actuaciones directas sobre las propiedades afectadas. Destacan las siguientes actuaciones:

- El viario secundario que une los caminos Pico Bermejo y Lomo las Rías a través de la unión del Camino de la Pedrera con la Calle Tostado y el Camino Nácar.
- El Camino de Lomo las Rías y su prolongación al este del Camino del Mulato, viario urbano secundario situado en su tramo inicial en el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, se adscribe al ámbito de gestión. En el Camino de Lomo las Rías no se modifica la sección a su paso por el suelo rústico modificándose pun-

tualmente en el límite con el término municipal de Tegueste ante la imposibilidad de ordenar las alineaciones pertenecientes al término municipal colindante.

Esta red, conformada por los viarios secundarios y los viarios municipales no urbanos, salvo el mencionado en el punto b) debido a la escasa trama urbana, organiza los tráfico dentro del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Además de estar destinada a albergar los tráfico motorizados principales conforma agrupaciones de manzanas, denominadas en este PGO “macromanzanas”, donde se ubican los viarios locales con un tratamiento que da preferencia al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráfico de paso y altas velocidades obligando al uso del viario secundario.

La ordenación del viario se realiza según las siguientes características:

- a) El viario territorial, Circunvalación Sur de Tejina, se ordena mediante una sección tipo S.M.02 con una calzada de doble sentido de circulación, arcones y franja verde colindando con el suelo urbanizable.
- b) Para el viario municipal no urbano, Camino Pico Bermejo, se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras y sin posibilidad de incluir banda de aparcamiento.
- c) Por último, el viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas que eviten los tráfico de paso y las altas velocidades y se mejorará la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, principalmente residencia unifamiliar, aunque en el suelo urbanizable se propone vivienda colectiva. Se califican dos piezas de equipamiento (0302_2 y 0302_40) en el Camino Pico Bermejo con el Camino Nácar, una de ellas destinada actualmente al Colegio de EGB San Bartolomé. La otra pieza de equipamiento se encuentra actualmente en una parcela privada y se mantiene la calificación del PGO-2004 como pieza de equipamiento público.

Dentro de los dos ámbitos de gestión (0302_14 y 0302_17) se localizan dos piezas de espacios libres que se han configurado como parque lineal y espacio libre central. El parque lineal, ligado al ámbito de gestión 0302_14, se plantea como una barrera verde entre el viario territorial y las nuevas viviendas planteadas así como una conexión con el Sistema General de Espacios Libres (pieza 0302_34). El espacio libre central, ligado al ámbito de gestión 0302_17, se propone como elemento de esponjamiento de la manzana y de apoyo al peatonal que une la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna y el Camino de la Plata.

Además se califica una pieza como Sistema General de Espacio Libre que por su carácter estructurante ha sido descrita en el punto 2.3.1 de esta Memoria. Se establecen otras dos piezas de espacio libre en las zonas nuevas.

2.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la edificación y de la parcelación del AUH se han establecido unos parámetros en base a los tres tipos de piezas diferenciados:

- a) Piezas con uso residencial vivienda unifamiliar: En las piezas 0302_1, 0302_3, 0302_4, 0302_5, 0302_6, 0302_7, 0302_8, 0302_9, 0302_10, 0302_11, 0302_14, 0302_16, 0302_18, 0302_19, 0302_20, 0302_21, 0302_23, 0302_26, 0302_29,

0302_37, 0302_38 y 0302_41, se establece como condición de parcelación una longitud mínima de lindero frontal de 12 m, salvo en las piezas 0302_6 y 0302_20 en las que no se fija ninguna ya que la primera pieza está colmatada y la segunda tiene una profundidad que favorece el posicionamiento de viviendas en segunda línea. La parcela mínima varía entre 100 m²s en parcelas muy colmatadas a 200, 250 y 300 m²s, salvo en las piezas 0302_10 y 0302_29 que se limita con otros parámetros. Se plantea para la pieza 0302_6 un círculo mínimo inscribible de 15 m para permitir la disposición de viviendas en segunda línea. Como condición de disposición de la edificación se limita el fondo máximo edificable en 15 m a la pieza 0302_21 y de 20 m en las piezas 0302_9, 0302_14, 0302_18, 0302_19, 0302_37 y 0302_38, para evitar la colmatación de la parcela. Se regula la disposición de la edificación estableciendo una separación mínima de lindero frontal de 5 m donde se pretende que se separe, al lindero lateral y posterior de 3 m y en el algunos no se define, por lo que se permite que se disponga libremente en cada parcela. Se plantea una pieza (0302_3) con pareado lateral para que se adose a las viviendas pero no a la pieza dotacional con la que linda. El porcentaje máximo de ocupación de la edificación en estas piezas varía entre el 35%, 60% y 80% en función del resto de los parámetros y se establece una altura máxima de 2 plantas manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004. En algunas piezas no se establece la ocupación máxima dando libertad en ese sentido y regulando la edificación mediante las condiciones de disposición y la altura máxima en número de plantas.

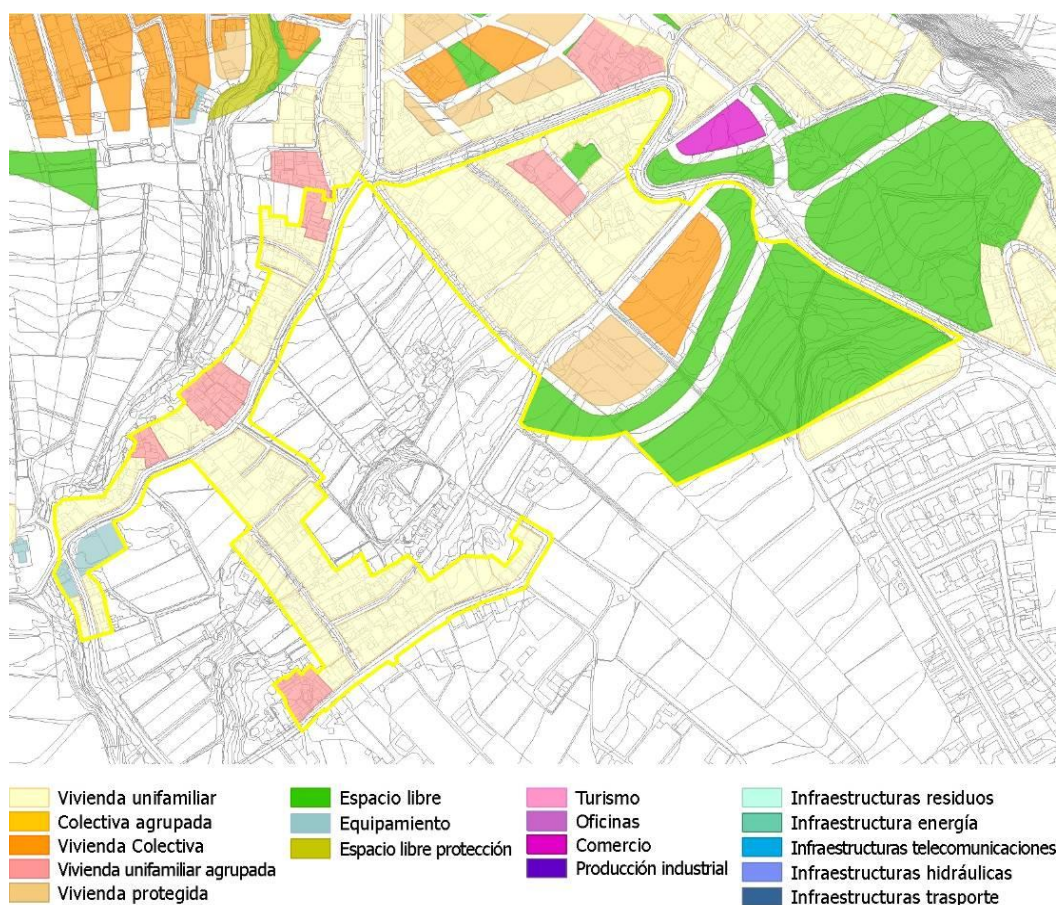


Figura 11: Imagen de ordenación del AUH

- b) Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: Se establecen con el fin de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una serventía de uso comunitario por la que se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas. En las piezas 0302_17, 0302_24, 0302_25, 0302_27, 0302_28, 0302_30 y 0302_32 se establece la parcelación vinculante en cada una de ellas con el objetivo de generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se fija también el número máximo de viviendas por pieza con el fin de regular futuras subdivisiones. En la pieza 0302_32 se establecen otros dos parámetros que son el fondo máximo edificable de 20 m y la separación mínima a lindero lateral para evitar la excesiva ocupación. Se fija una altura máxima de 2 plantas manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004.
- c) Piezas dotacionales: Para la pieza dotacional Colegio San Bartolomé (0302_2).se establece una separación mínima de lindero frontal y lateral de 3 m y una altura máxima en número de 2 plantas. Para la segunda pieza dotacional (0302_40) se fija un porcentaje máximo de ocupación del 50% en 2 plantas de altura máxima y como condiciones de disposición la separación mínima a todos los linderos en 3 m.

2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan en esta AUH varios recintos de ámbitos de gestión, tanto sistemáticos como asistemáticos. Las actuaciones de modalidad asistemática son las siguientes:

- a) Las consistentes en rectificaciones no programadas de alineaciones viarias cuyos recintos no se delimitan en los planos, descritas en el apartado 2.3.2 de esta Memoria.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, expropiación a cargo del Cabildo (0302_9), para la obtención y ejecución del viario territorial de nivel 1 que conecta la TF-13 Tejina-La Laguna con la TF-16 Tejina a Tacoronte.
- c) Las consistentes en la mejora de la urbanización del Camino del Pico y los viarios transversales, y la obtención de las parcelas privadas para equipamiento público situadas en el Camino Pico Bermejo esquina Camino Nácar, actuaciones que han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios en su conjunto y por tanto se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 (gestión 0302_13).
- d) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A5 (0302_18) a cargo de la Unidad de Actuación (gestión 0302-17) con el fin de conectar el viario peatonal propuesto en el ámbito de gestión con el viario existente.
- e) Se delimitan seis ámbitos de gestión de modalidad A6 (0302_4, 0302_5, 0302_10, 0302_11, 0302_16 y 0302_19) con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.

Y las actuaciones de modalidad sistemática son:

- a) Se delimitan dos recintos de gestión sistemática S2 para el desarrollo de dos nuevos ámbitos de uso predominantemente residencial:
 - a1 El primero se desarrolla en un suelo clasificado y categorizado por el PGO-2004 como urbano consolidado y que este PGO clasifica y categoriza como urbano no consolidado por la falta de condiciones de urbanización del Camino de la Plata. Comprende las parcelas vacantes entre la Carretera TF-13Tejina-La Laguna y el Camino de la Plata (gestión 0302_17). La ordenación de esta Unidad de Actuación se describe y justifica en el apartado 2.3.6 de esta Memoria.

- a2 El segundo se desarrolla en un suelo clasificado y categorizado por el PGO-2004 como rústico de protección agraria tradicional, incluyendo los suelos que están entre el sur del Camino de Lomo las Rías y el nuevo trazado del viario territorial que conecta la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna con la Carretera TF-16 Tejina a Tacoronte, Circunvalación Sur de Tejina, (gestión 0302_14). Se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado, determinado por el cambio de trazado del viario territorial Circunvalación Sur de Tejina. Este segundo recinto es parte de un sector que se encuentra en esta AUH y el AUH La Asomada con código (0301_1). Estas actuaciones se incluyen en gestiones sistemáticas de modalidad S2. La ordenación de esta Unidad de Actuación se describe y justifica en el apartado 2.3.7 de esta Memoria.
- b) Se concreta un suelo para un Sistema General de Espacio Libre en la modalidad S3 (gestión 0302_15).

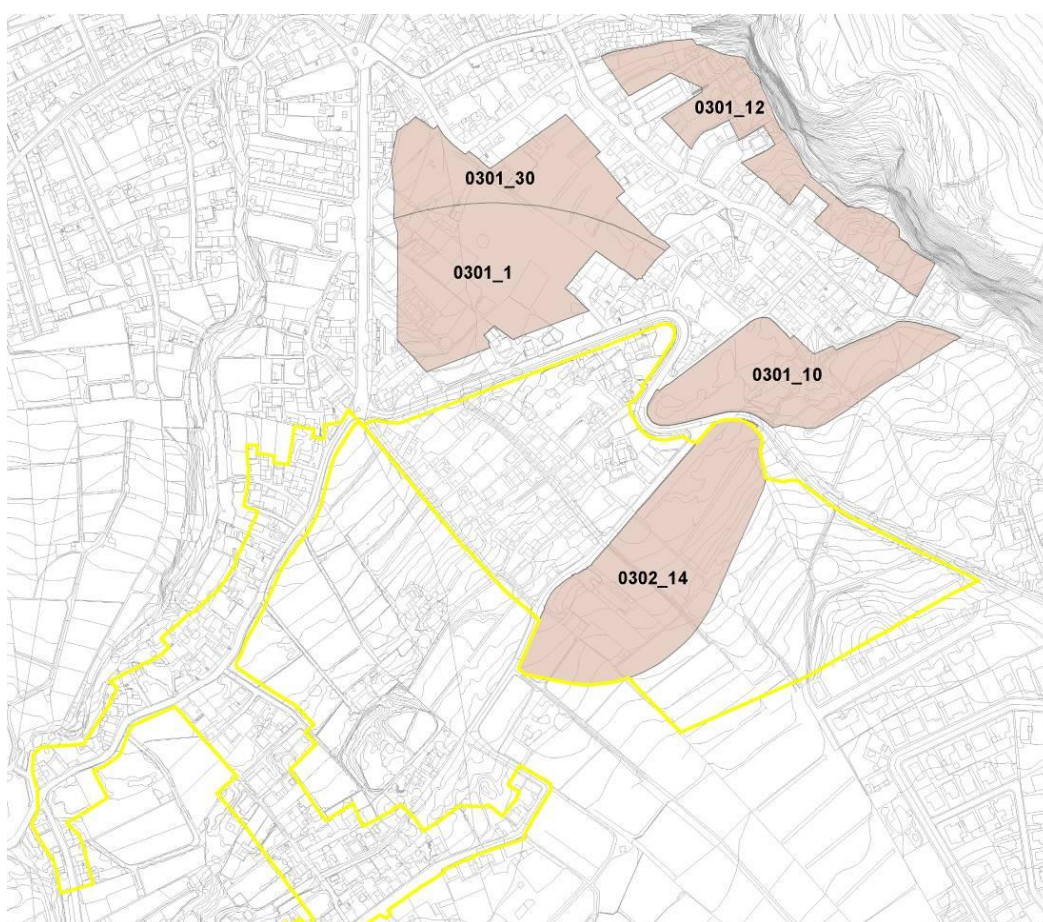


Figura 12: Imagen del sector 0301_1

2.3.6. Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA 0302_17

El ámbito de gestión (0302_17), que incluye las parcelas vacantes entre la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna y el Camino de la Plata, se caracteriza por la existencia de una gran parcela y la falta de conexión de la Calle de la Plata con el Camino de la Perla (1). Se plantea la unión de la Calle de la Plata y la TF-13 Tejina-La Laguna con una calle peatonal (2) debido a la excesiva pendiente existente y a la localización de un espacio libre central en la manzana (3). El uso principal es el residencial, por lo que se han planteado unas piezas de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares agrupadas:

- a) Para la pieza con uso residencial vivienda unifamiliar agrupada (0302_17) se establece una separación mínima a lindero posterior y lateral de 3 m para viviendas aisladas, con una ocupación del 40%, una altura máxima de 2 plantas y un número máximo de viviendas de 8 unidades, para que resulten viviendas unifamiliares de 200 m²s en 2 plantas y en parcelas de 250 m²s.
- b) Para la pieza con uso residencial vivienda unifamiliar (0302_16) se establece una longitud mínima de lindero frontal de 12 m en una parcela mínima de 300 m²s. Se limita mediante un fondo máximo edificable de 20 m para evitar la colmatación de la parcela. Se regula la disposición de la edificación estableciendo una superficie mínima de lindero frontal de 5 m y al lindero lateral y posterior de 3 m. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación es del 35% y se establece una altura máxima de 2 plantas manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004.



Figura 13: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0302_17

2.3.7 Unidades de Actuación en suelo urbanizable sectorizado ordenado

El ámbito de gestión 0302_14 incluye el suelo ubicado al norte de la nueva Vía de Circunvalación Sur de Tejina (3). Se plantea una ampliación del Camino de Lomo las Rías (4) de 20 m para resolver la urbanización que sirve de unión entre la nueva zona de este ámbito y el nuevo ámbito del AUH La Asomada. Se plantea un espacio libre (5) que sirve de transición entre la Circunvalación Sur y de unión con el Sistema General de Espacio Libre (6). La trama urbana se estructura en torno a un viario secundario (4) que conecta con el AUH lindante y un viario (7) que cierra el anillo conformado por la prolongación del Camino del Mulato, el Camino de la Perla y la Carretera Tejina-La Laguna. La mayoría de las alineaciones viarias propuestas son principales con carácter de lindero frontal para todas sus piezas, dando las fachadas a los viarios.

En las piezas residenciales de la Unidad de Actuación se han planteado unas piezas de bloque abierto y vivienda protegida todas con zonas comunes:

- a) Para la pieza con uso residencial de viviendas en bloque abierto (0302_35) se establecen líneas de disposición obligatoria gráficas para regular la disposición de la edificación alineada a viario y espacios libres centrales en una parcela mínima, con ocupación del 60%, altura máxima de 3 plantas y separación entre edificios de 9 m.
- b) La pieza 0302_36 con carácter de viviendas protegidas, se le dan las mismas determinaciones, variando sólo la superficie mínima de la parcela. Se establece también un uso admisible comercial ligado al viario y a los espacios libres.

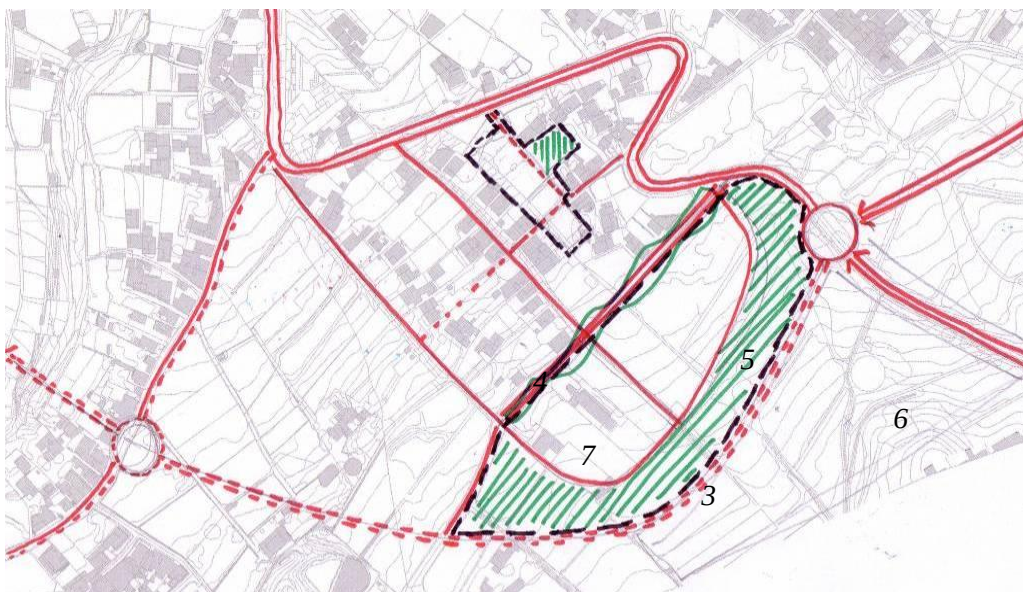


Figura 14: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0302_14

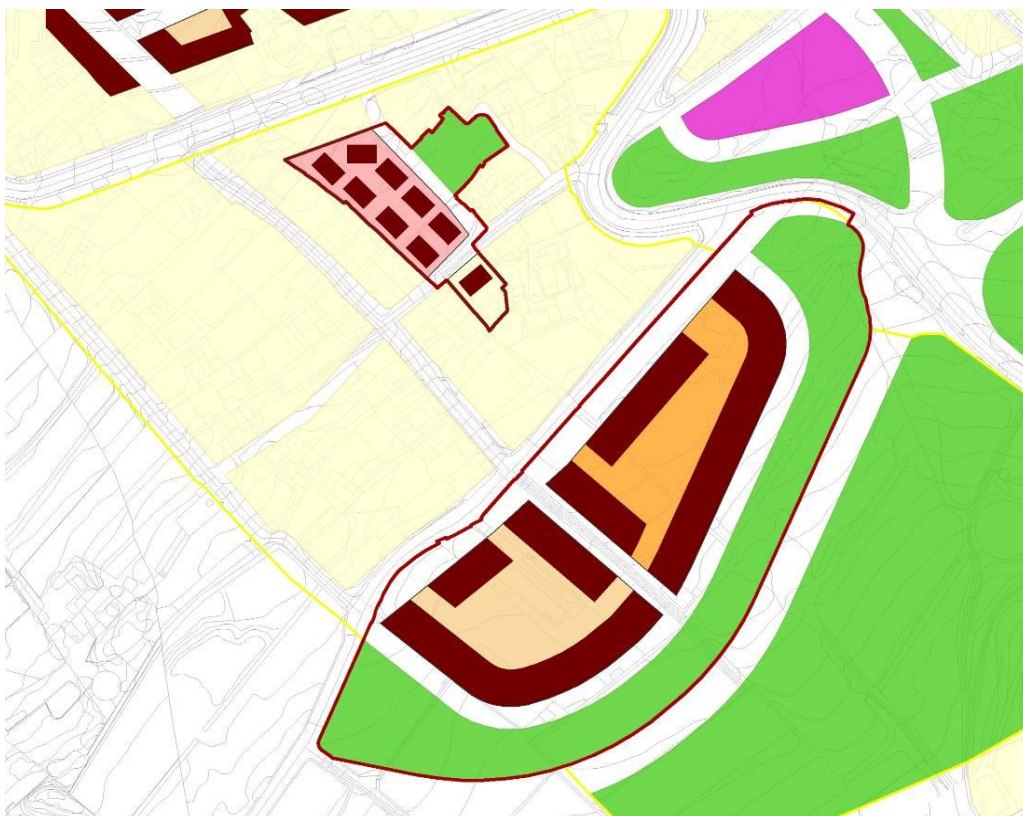


Figura 15: Imagen de la ordenación de los ámbitos de gestión de esta AUH.

3. AUH-0303: EL CARDONCILLO

3.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea El Cardoncillo (AUH-0303) se dispone en el extremo suroeste en el núcleo de Tejina. Tiene una superficie de 20,2 Ha y los terrenos tienen una caída media hacia el norte del 8%. Sus límites quedan definidos como sigue:

- Al norte, la carretera TF-16, la Calle Felipe Castillo (Tejina-Valle Guerra) y la Calle Arriba, que definen los bordes con las AUH-0306: La Palmita y 0304: El Ramal.
- Al este, el eje del Barranco de las Cuevas, que define el borde con el AUH-0301: La Asomada.
- Al sur, el suelo rústico roturado por huertas e invernaderos.
- Al oeste, el Camino de la Pova y su prolongación en el Camino de la Mica, y el AUH-0305: Tejina Oeste.



Figura 16: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del núcleo de Tejina en la zona denominada Barrio Nuevo. Presenta una estructura densa de calles inclinadas paralelas, orientadas en sentido norte-sur. El barrio está formado por manzanas largas orientadas del mismo modo, con fondos de ancho diversos y calles de sección reducida. El uso del barrio es residencial de carácter unifamiliar y plurifamiliar con edificaciones de baja altura.

En el PGO-2004 se distinguen dos zonas al norte y al sur de la Calle Sebastián Tejina. La zona 1 de tipología EC(n)CO y la zona 2 destinada a EM(n)RS, ambas con edificación de 2 plantas de altura, salvo en el frente a la TF-13 y TF-16, donde la altura llega en algunos casos hasta las 4 plantas. Lo edificado en ambas zonas resulta prácticamente indistinguible.

En el lado noroeste del barrio se sitúa el instituto de Tejina, IES Doctor Antonio González González, actualmente con una superficie de 1,7 Ha. La parte sur del AUH corresponde a terrenos de cultivos tradicionales e intensivos englobados en esta área como suelo destinado al crecimiento del barrio, según la alternativa elegida en el Avance de este PGO.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática de este barrio de Tejina, de historia reciente y marcado carácter popular, se resume en las siguientes consideraciones:

- a) Red viaria conformada por calles pequeñas con un grado de urbanización diverso. Algunas calles carecen de aceras debido a su estrechez.
- b) Mala conectividad del conjunto de la red viaria con la TF-13 y TF-16.
- c) Trama discontinua por los muchos viarios en fondo de saco al sur y oeste del barrio.
- d) Los viarios transversales son de escasa sección y en algunos casos insuficientes.
- e) En el Camino del Esparragal y la Calle San Sebastián Tejina hay agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías privadas de pequeña dimensión, transversales al viario principal y carentes de servicios urbanísticos. Estas parcelas no tienen la consideración de exteriores.
- f) La movilidad asociada al IES Tejina sobre la trama viaria y la TF-13 no está suficientemente resuelta.
- g) El barrio carece de dotaciones locales (salvo el edificio catalogado de la Calle Felipe del Castillo) y de espacios públicos de referencia.
- h) Infrautilización (en dos casos) de los interiores de las grandes manzanas donde se amontonan, junto a alguna pequeña huerta o zonas de matorrales, usos diversos como taller, pista de tenis, granja, aparcamiento o depósitos de material.
- i) Riesgo de transformación del carácter amable y de pueblo de este enclave, con intensificación del número de plantas permitidas por el planeamiento (caso de la manzana residencial de 4 plantas frente a la Calle Felipe del Castillo que, por la rasantes descolgadas entre la parte anterior y posterior, se percibe con alturas aparentes de 6 plantas). El parcelario de origen rural, las huertas interiores de algunas manzanas, la escala menuda de la edificación y la sencillez de sus fachadas y patios, proporcionan a este barrio un sabor singular que cabe compatibilizar con los nuevos desarrollos hacia el sur o la renovación urbana decidida en dos interiores de manzana.

El objetivo principal de ordenación de esta AUH es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra y plantear limitadas intervenciones para completar y mejorar los viarios a fin de garantizar su funcionalidad como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos. Se asumen tres escalas para los criterios específicos de ordenación:

- a) A escala territorial es necesario reforzar la integración de la estructura viaria del conjunto de Tejina, para lo cual se ha incluido un viario de cierre que conecte la parte sur de Tejina con Tejina Oeste, dando salida simultáneamente a los fondos de saco existentes hacia el sur y el oeste del AUH.
- b) A escala del conjunto del AUH, completar la estructura viaria interior a través de varios ámbitos de gestión y propiciar la renovación urbana de dos bolsas interiores de oportunidad junto a la Plaza del Ramal.
- 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 de uso residencial, industrial-terciario y dotacional.

3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

3.3.1. Ordenación Estructural

El 72% de la extensión del AUH se clasifica como suelo urbano (zona 1), en una extensión similar al suelo clasificado en el PGO-2004, si bien este Plan modifica en parte la delimitación del SUNC a fin de completar la trama urbana y viabilizar su gestión. El resto del suelo del AUH (zona 2) se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado.

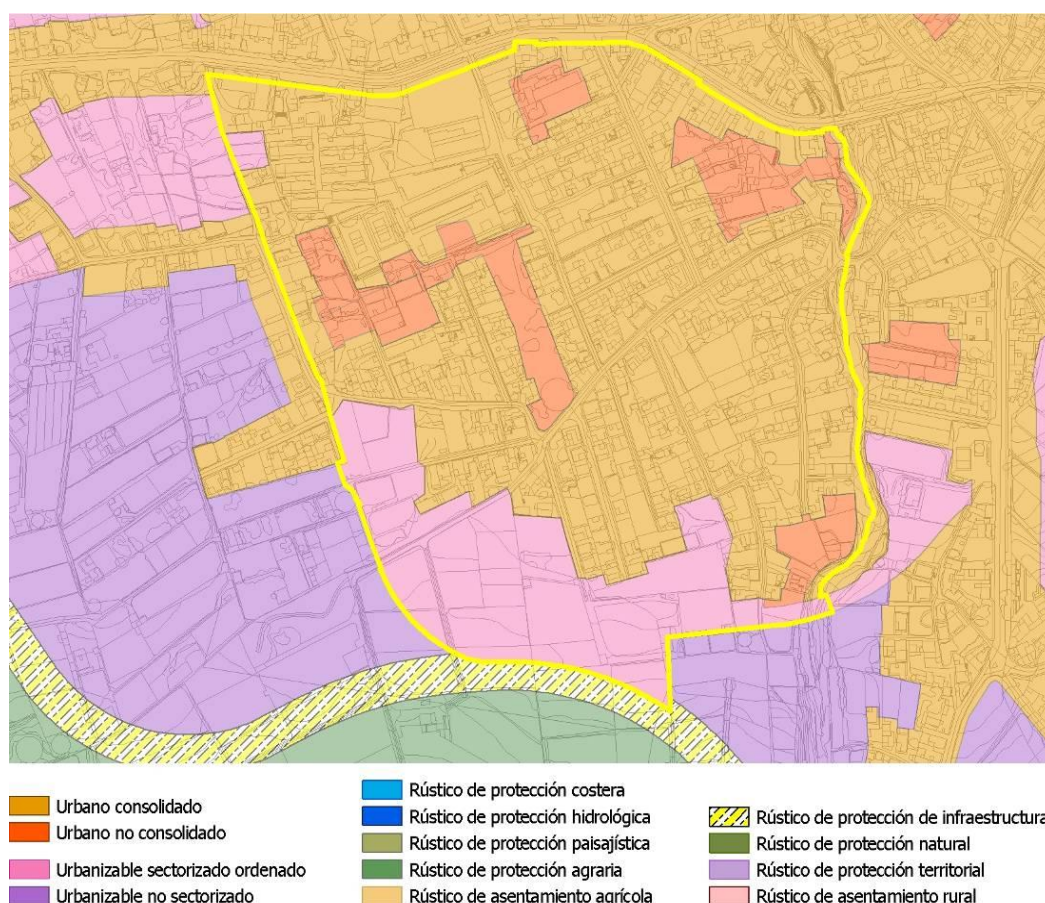


Figura 17: Comparativa de la clasificación del suelo del AUH PGO-2004 y PGO-2012

En esta AUH se define el siguiente viario estructurante:

- a) El Camino de la Pova, viario urbano de nivel 2 y su prolongación, a partir del enlace con el Camino Barrio Nuevo. Esta vía cierra la trama urbana por el borde sur del casco de Tejina, se desarrolla en el suelo urbanizable sectorizado ordenado y posibilita la conexión entre la TF-13 y el extremo oeste de la Calle Felipe Castillo.
- b) Aunque exteriores a esta AUH, la Calle Felipe Castillo y la Calle de Arriba, viario urbano principal 1, definen su límite norte y su jerarquía y carácter estructurante condiciona en gran medida la ordenación de las piezas con frente a las mismas.

En esta AUH se califica una pieza dotacional como elemento estructurante (Sistema General), el centro docente I.E.S. Doctor Antonio González González.

3.3.2. Trama urbana

En la mayoría de los viarios existentes, incluyendo aquellos que no cuentan con todas las condiciones de urbanización requeridas legalmente, se 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 impliquen afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Todos estos viarios se consideran de jerarquía local, con anchos entre 6 y 8 metros (e incluso 5), diseñados con secciones previstas para la coexistencia de los tráficos peatonales y vehiculares.

Las principales vías de la trama urbana del Cardoncillo son:

- a) Camino de la Pova, viario urbano principal de nivel 2. En este Plan se rectifican sus alineaciones en algunos tramos para la ampliación del actual camino con el fin de garantizar como mínimo dos carriles y aceras en sus laterales. Este camino tiene relevancia como viario principal de cierre de la trama urbana por el oeste, dando continuidad al nuevo viario de borde sur contemplado en el SUSO de esta AUH.
- b) Eje interior formado por el Camino Barrio Nuevo Tejina y la Calle San Sebastián Tejina, viarios urbanos secundarios. Este eje que divide el AUH en su mitad, cruza todas las calles del AUH con orientación este-oeste. A pesar de no modificarse sus alineaciones, tiene un carácter principal en las conexiones viarias y peatonales al ser la vía que atraviesa en cota este barrio alto del núcleo.
- d) Viario principal de nivel 2 del SUSO (eje al sur de Tejina). Se prevé este viario como cierre de la trama urbana al sur del casco urbano de Tejina. Esta vía deberá posibilitar la conexión entre la Carretera TF-13 con la Carretera de Valle de Guerra TF-16 a través del Camino de la Pova.
- e) Al sur, los caminos El Esparragal y La Hulla, viarios urbanos secundarios, funcionan como viarios de salida y entrada respectivamente desde el viario de cierre al sur.
- f) Al norte, la Calle Cardonal y el Camino Cremona, viarios urbanos secundarios, son los que dan salida y entrada respectivamente desde la Calle Felipe Castillo.

La ordenación en el interior del AUH está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Estos viarios junto al viario urbano principal conforman agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.

En el interior de estas “macromanzanas” se ubican los viarios locales de coexistencia y con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso, que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

Las modificaciones introducidas en la trama urbana por la nueva ordenación son:

- a) Se amplían las calles en fondo de saco al sur dentro de SUSO. Son las calles Camino Nuevo de Tejina, Camino Paso Alto, Camino de la Hulla, Camino Piedra Pómez, Camino Bauxita, Camino Marfil y Camino del Esparragal.

- b) En la mayoría de las calles anteriores el viario se acompaña de espacios libres destinados a plazas urbanas. Estos espacios se abren hacia el paisaje del suelo rústico al sur y están proyectados para desahogar la trama de calles estrechas.
- c) El eje al sur de Tejina, vertebrador del SUSO, ha de formar parte del viario principal de la trama urbana como viario de borde. Se le asigna una sección tipo P.03.

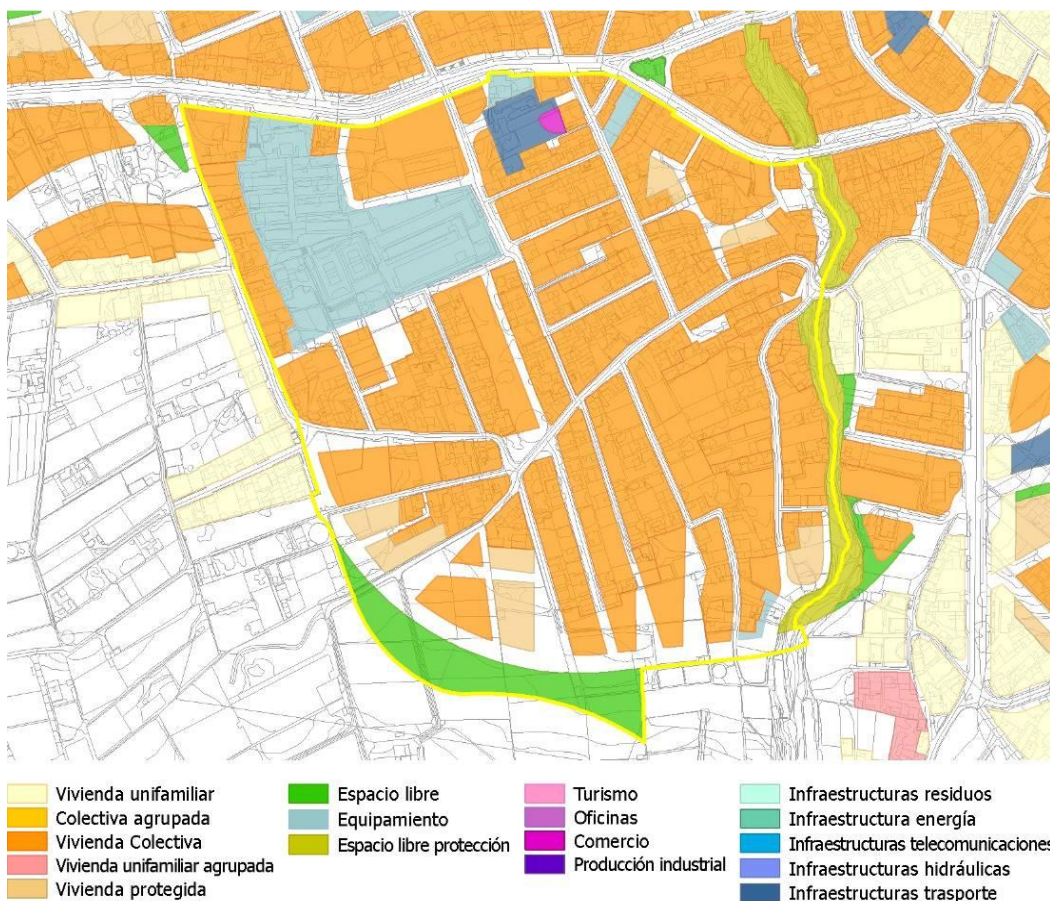


Figura 18: Ordenación de la Trama Urbana del AUH

- d) En el extremo sur del AUH se localiza un gran espacio libre destinado a parque urbano cuya gestión se encomienda a las UA que comprende el SUSO. Dicho espacio actúa como frontera de la edificación y ventana al suelo rústico de huertas e invernaderos que rodea el núcleo de Tejina. Se concibe como un espacio de ocio.
- e) En la UA 0303_27 se introduce un espacio libre en el interior de la manzana, junto a la plaza de El Ramal, para facilitar la renovación urbana de la pieza y un mejor acomodo del edificio histórico destinado a equipamiento y los nuevos usos dinamizadores del centro del casco de Tejina. Se introducen los usos de comercial y oficinas compatibles con residencial de forma excluyente en planta alta y aparcamientos de uso público en el subsuelo de todo el ámbito. La ordenación contempla la independencia entre los dominios de vuelo, subsuelo y superficie (este último para espacio libre). En el subsuelo se contemplan aprovechamientos lucrativos sólo para el uso de aparcamientos de uso público, pudiéndose destinar a este fin hasta 400 plazas entre aparcamientos públicos y garajes. Las piezas superpuestas se reflejan mediante la señalización de doble pieza. Para la conexión con el viario público esta Unidad tiene asociados 3 ámbitos de modalidad A5 para la obtención y urbanización en suelo urbano consolidado.

- f) Junto a la Calle de Arriba, en la manzana donde se situaba el antiguo cine del Ramal, se introduce un ámbito de gestión de modalidad S2 (UA 0303_20), para eliminar los espacios interiores residuales degradados y facilitar el uso de una gran bolsa de suelo ya contemplada en el PGO-2004 y no edificable en su mayoría. Para ello se introduce un conjunto de espacios libres concatenados. Las conexiones de este espacio libre con la red viaria se realizan mediante cuatro operaciones de obtención y urbanización de la modalidad A5 en SUC, a cargo de la propia UA 0303_20. Se incorpora como espacio libre de la UA la recuperación paisajística del Barranco de las Cuevas para conectar peatonalmente los tres barrios del núcleo de Tejina.
- g) Al sureste del AUH se delimita una unidad de actuación en SUNC para facilitar la salida de la Calle del Esparragal, actualmente en fondo de de saco. Se incorpora en su extremo este un espacio libre para recuperar el borde del Barranco de las Cuevas.
- h) En la trasera del IES de Tejina se delimita un ámbito de gestión (0303_11) de modalidad S3 para la obtención de una pequeña superficie de suelo que cerrará la parcela del centro educativo.
- i) Paralelamente a los objetivos del ámbito anterior se delimita una unidad de actuación S2 para completar la Calle Catalina, trasera del IES. Este viario es primordial para completar la trama urbana residencial y solucionar en parte los problemas de movilidad que genera el centro educativo en las calles Felipe Castillo y Cremona.
- j) Se delimitan varios ámbitos de gestión asistemática de la modalidad A6 en SUC para facilitar la condición de parcela a numerosas edificaciones colgadas de espacios o peatonales transversales sin publicar. Destacan los siguientes:
 - j1. 0303_12: crea una plaza entre dos peatonales de conexión entre las calles Cremona y El Cardonal Tejina.
 - j2. 0303_14 y 0303_15: destinados a completar la urbanización del viario existente y enlazar con el espacio libre de la UA 0303_21 sobre un paso ya existente.
 - j3. 0303_16: se delimita para publicar el acceso a edificios en la transversal a la Calle Esparragal.
 - j4. 0303_17: delimitado para publicar y reurbanizar una pequeña plaza interior existente que da acceso a cuatro parcelas edificadas.
 - j5. 0303_18: para publicar y reurbanizar el acceso a cinco parcelas edificadas.
- k) Por su posición central en este barrio alto de Tejina, se destina a plaza "centro de pueblo" el cruce de caminos en el centro del AUH, en el que convergen la Calle San Sebastián Tejina y los caminos Barrio Nuevo Tejina, Paso Alto, La Hulla, Piedra Pómez y la prolongación de este último a lo largo de la UA 0303_19. La escasa densidad de tráfico en la zona obliga a buscar soluciones funcionales de coexistencia de tráfico con posible pavimentación singular a un mismo nivel, salvo en el Camino de la Hulla y la Calle Barrio Nuevo Tejina, que dispondrán de calzada y aceras segregadas ya que son los que organizan los tráfico interiores del AUH.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) El eje viario situado al sur, viario urbano principal, se ordena con una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea junto al espacio libre situado al sur y aceras en ambos márgenes.
- b) Para la totalidad del viario secundario se propone una sección S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde hay ancho suficiente (en la planta de ordenación se visualiza una propuesta aproximada del resultado).

- c) El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y los tráficos de paso, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales. Hay, no obstante, unas pocas excepciones puntuales que no hacen conveniente el acceso directo a las piezas desde las mismas, como en el caso del espacio libre establecido en el borde del Barranco de las Cuevas.

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 plurifamiliar o residencial colectivo. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto a la vivienda colectiva.

En la zona de oportunidad de la UA 0303_27 los usos principales serán los de comercial y oficinas, aunque se permite el residencial colectivo en plantas altas siempre que ocupe la totalidad de la planta alta de alguna pieza. Se admite el aparcamiento de uso público en subsuelo en todo el ámbito, incluso bajo la plaza pública. Los espacios que conecten con la red viaria podrán ser usados para la colocación de rampas de aparcamientos y/o garajes, siempre que se urbanicen sin construcciones que invadan el espacio público. Los pasos peatonales restantes deberán ser de al menos 4 metros de ancho.

Los usos públicos dotacionales y de espacios libres calificados en esta AUH se localizan casi todos en los ámbitos de gestión sistemática delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente. Además, se califica como Sistema General Educativo (uso principal obligatorio) la parcela que ocupa el IES de Tejina.

3.3.4. Condiciones de la edificación

Las condiciones de la parcela y la edificación en SUC son las siguientes:

- a) En general, la mayor parte de las piezas del suelo urbano consolidado se han ordenado en función de las características de las manzanas y del parcelario existentes con los parámetros siguientes: altura máxima de 2 plantas, longitud mínima de lindero frontal en 6 metros y línea de disposición obligatoria señalada gráficamente.
- b) Dadas las características ambientales de la trama existente no se permite en ningún caso los cuerpos volados sobre las alineaciones y se prohíbe cualquier construcción por encima de la altura reguladora, aún siendo construcciones auxiliares o efímeras.
- c) En las piezas con frente a la Calle Felipe Castillo y Calle de Arriba se mantienen las condiciones diferenciadas en el PGO-2004 por dar a calle principal del núcleo. En la pieza 0303_133 se mantiene la altura máxima de 4 plantas y una longitud mínima al lindero frontal de 12 metros. El resto de piezas con frente a dichas calles (0303_146, 0303_132, 0303_183, 0303_111, 0303_160, 0303_161 y 0303_147) se ordenan con 3 plantas de altura máxima y 8 metros de lindero mínimo frontal.
- d) Las piezas 0303_125 y 0303_126 tendrán un máximo de 3 plantas, si bien por sus características de piezas singulares aisladas se ordenan con la condición de parcela vinculante a desarrollar con proyecto único.
- e) En la pieza 0303_155, al tratarse de un edificio catalogado, se mantiene la altura existente de 2 plantas y se establece la condición de parcela vinculante.

- f) En la pieza 0303_123, destinada a equipamiento público, donde se sitúa el edificio histórico catalogado de la Calle Felipe Castillo, se dispone una MANO gráfica para preservar el jardín de la casa como Bien Protegido. Paralelamente, de cara a evitar los efectos de la edificación de la parcela colindante sobre este bien patrimonial, se dispone en la pieza 0303_126 una MANO con efectos únicamente sobre rasante.
- g) Se ordenan las piezas 0303_174, 0303_175, 0303_176 y 0303_177 con la condición de parcela vinculante a efectos de viabilizar, mediante proyecto único y división horizontal con identificación de las zonas comunes, la accesibilidad y condiciones higiénicas de la edificación en las mismas. Cada una de estas piezas abarca dos o más parcelas catastrales. Se establece como compatible en estas piezas el uso de unifamiliar agrupada.
- h) En algunas manzanas con viarios o peatonales donde hay accesos a varias parcelas interiores, en la ordenación de este Plan se contempla la publicación y reurbanización de los mismos mediante operaciones asistemáticas de modalidad A6. Incumbe a las piezas 0303_116, 0303_117, 0303_120, 0303_139, 0303_144, 0303_149, 0303_168, 0303_170, 0303_171 y 0303_185.
- i) En las piezas 0303_144, 0303_145, 0303_147, 0303_176 y 0303_187 que lindan con el Barranco de las Cuevas, se establece como determinación gráfica un retranqueo aproximado de 5 metros al borde las mismas.
- j) La manzana 0303_182, con ancho de unos 100 metros, donde no resulta gestionable la introducción de nuevo viario como contemplaba el PGO-2004, se opta por el mantenimiento de los espacios libres interiores privados (huertas existentes) estableciendo un fondo edificable máximo según las determinaciones gráficas señaladas.

Las condiciones de la parcela y la edificación en ámbitos de SUNC son:

- a) Áreas de oportunidad: Unidades de Actuación 0303_27 y 0303_20
 - a1. Las piezas del ámbito de gestión 0303_27 en SUNC (piezas 0303_42 y 0303_47) se ordenan como edificación alineada a vial, con líneas de disposición obligatorias según determinaciones gráficas, con 2 plantas de altura sobre rasante y destinadas a usos terciarios de comercial y oficinas compatibles en con residencial colectiva (cuando ocupen la totalidad de la planta alta de alguna pieza). La parcelación de las piezas de este ámbito, por su tamaño reducido y con el objetivo de la renovación urbana, es vinculante a efectos de lograr una imagen de calidad en el mismo centro de Tejina.
 - a2. La pieza 0303_4, destinada a aparcamiento de uso público opcional dentro del mismo ámbito 0303_27, tiene igualmente la condición de parcela vinculante a efectos de lograr una superficie viable de explotación de aparcamientos. La ordenación urbanística de este ámbito contempla la independencia entre los dominios de vuelo, subsuelo y superficie (este último reservado para espacio libre) conforme al Artículo 17.4 de la LS'08. En el subsuelo se contemplan aprovechamientos lucrativos únicamente para el uso de aparcamientos de uso público. Las piezas superpuestas se reflejan mediante la señalización de doble pieza.
 - a3. El ámbito 0303_20 se ordena mediante la disposición de piezas con uso residencial colectivo de 2 plantas de altura máxima sobre rasante, disposición obligatoria sobre la alineación y 6 m de frente mínimo de parcela en las piezas donde no es obligada la parcelación vinculante. Los espacios libres ordenados en el interior de la manzana se configuran encadenados hasta los márgenes del Barranco de las Cuevas. Se admite en todas las piezas el comercial de pequeño y mediano tamaño (boutiques, tascas, establecimientos de turismo rural, etc.). Dadas las di-

ficultades de accesibilidad rodada a la Calle de Arriba y la proximidad del aparcamiento de la UA 0303_27, se exime a este ámbito de la obligación de disponer plazas de aparcamientos en función de los usos localizados sobre rasante.

- b) Ámbitos de Sistemas Generales S3: La pieza 0303_158 se ordena con una separación mínima de 3 metros a cualquier lindero y una ocupación máxima del 50%.
- c) Ámbitos de SUNC en régimen transitorio (modalidad S1): Unidad de Actuación 0303_19 (antes TJ-4). En aplicación del régimen transitorio que opera sobre este ámbito, a las piezas que forman parte del mismo les será aplicado lo dispuesto en el PGO-2004. Se realiza una pequeña modificación en la ordenación de la pieza de espacio libre para mejorar el cruce viario en el que se ubica.
- d) Ámbitos de SUNC: Unidades de actuación 0303_21 y 0303_24.
 - d1. Las piezas 0303_76 y 0303_114 se ordenan con 2 plantas de altura máxima y 6 metros de lindero mínimo frontal.
 - d2. Las piezas 0303_99 y 0303_101 se ordenan con 2 plantas de altura máxima y 6 m de lindero mínimo frontal. La 0303_99 se destina a vivienda de protección.

La unidad de actuación 0303_23 se ordena en el AUH-0301: La Asomada si bien se contempla como parte de este sector a efectos del cumplimiento de obligaciones de espacio libre y vivienda de protección. Las condiciones de la parcela y la edificación en SUSO, Unidades de Actuación 0303_22, 0303_23 y 0303_26, son las siguientes:

- a) Las piezas de este sector se ordenan con 3 plantas de altura, la tercera retranqueada al menos 5 metros de las alineaciones principales según lo dispuesto gráficamente y un frente mínimo de parcelas de 6 metros. Las piezas 0303_11 y 0303_55 podrán edificarse hasta las 2 plantas de altura máxima.
- b) Las piezas 0303_10, 0303_15, 0303_107 y 0303_108 están destinadas a cumplir las obligaciones de viviendas de protección del sector urbanizable. La edificabilidad global de estas cuatro piezas destinadas a vivienda protegida cubre las obligaciones de 1.037 m²s derivadas de la UA 0301 (AUH-0301: La Asomada).
- c) Las obligaciones derivadas del cumplimiento del Artículo 36 LS´Canarias se contemplan en esta AUH como espacios libres de uso y dominio público, salvo un pequeño equipamiento público (dotación) incluido en la UA 0303_24 que completa la trama urbana.
- d) La pieza 0303_131, destinada a Sistema General Educativo, se ordena con 4 plantas de altura máxima, una ocupación del 50% y 3 metros de retranqueo mínimo a cualquier lindero, establecido de manera gráfica. No obstante se regula la altura máxima en metros para que la edificación no sobrepase los 8 metros de altura con respecto al viario más alto al que dé frente la pieza.

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 urbanos no consolidados). A continuación, se describen estos ámbitos de gestión:

Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias descritas en el apartado 3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) 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, por lo que se delimitan como recintos de modalidad A5. Estos ámbitos forman parte de la gestión de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y son:
 - b1. UA-0303_27: Incluye los ámbitos 0303_2, 0303_3 y 0303_4 de modalidad A5.
 - b2. UA-0303_20: Incluye los ámbitos 0303_7, 0303_8, 0303_9 y 0303_10 de modalidad A5.
 - b3. UA-0303_19: Incluye el ámbito 0303_6 de modalidad A5.
 - b4. UA-0303_21: Incluye el ámbito 0303_5 de modalidad A5.
- c) Las que tienen por objeto obtener la urbanización de aquellos espacios privados que en la actualidad sirven de acceso común a más de una parcela. Son los ámbitos 0303_13, 0303_116, 0303_117, 0303_170 y 0303_171 de modalidad A6.

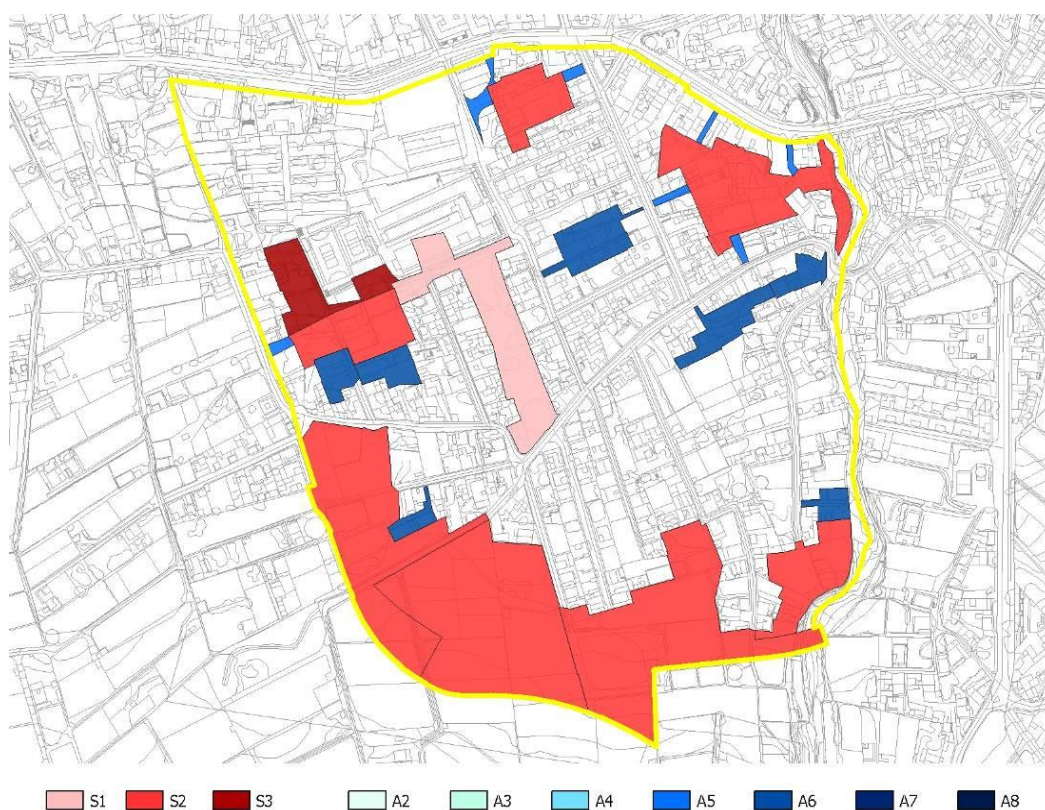


Figura 19: Ámbitos de gestión del AUH

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

- a) Ámbitos de gestión del PGO-2004 que contemplaba dos unidades de actuación en esta zona, la TJ1 y TJ4. La primera ya ha completado su transformación por lo que

pasa a considerarse como SUC. La TJ4 que ya ha iniciado su ejecución urbanizando un tramo de calle y edificando la parte destinada a equipamiento docente, se mantiene en este Plan como ámbito transitorio de la modalidad S1 (0303_19).

- b) Ámbitos de gestión sistemática de nueva creación. Este Plan delimita los siguientes ámbitos de gestión de las modalidades S2 y S3 a efectos de completar con nuevas vías la trama urbana existente:
 - b1. UA 0303_21 (S2): destinada a la obtención y urbanización de la continuación de la Calle Catalina (trasera del IES ya urbanizada en parte por la UA_0303_19) y formalizar la cesión anticipada del suelo de equipamiento ya construido, que corresponde en el PGO-2004 a esta unidad de actuación.
 - b2. UA_0303_27 y 0303_20 (S2): corresponden a las dos áreas de oportunidad para la renovación urbana del centro de Tejina presentes en esta AUH. Están destinadas a dinamizar dicho centro introduciendo nuevos usos, dotaciones de espacios libres, recuperación paisajística del Barranco de las Cuevas y a la consecución de una bolsa de aparcamientos públicos. Se pretende del mismo modo eliminar en ambos casos los espacios interiores degradados de carácter residual.
 - b3. UA 0303_24 (S2): delimitada a fin de procurar la salida necesaria del fondo de saco de la Calle del Esparragal.
 - b4. Ámbito 0303_11 (S3): delimitado para la obtención tres parcelas en SUNC necesarias para completar el Sistema General Educativo del Instituto de Tejina IES Doctor Antonio González González.
- f) Ámbitos de gestión sistemática incluidos en el SUSO 0303_01. El SUSO clasificado por este Plan, se ordenan a partir de la necesidad de completar la trama urbana de fondos de saco sin conexión y propiciar un viario de borde sur del núcleo de Tejina. Al objeto de facilitar su gestión y viabilidad económica, este suelo urbanizable se subdivide en cuatro unidades de actuación: UA 0303_22, UA 0303_23, UA 0303_26 y UA 0301_23 (AUH_0301: La Asomada).

3.3.6. Sector 0303_1: (SUSO 1)

Situada al sur del SUCU del Cardoncillo, tiene una superficie de 42.637 m²s de los cuales 35.919 se encuentran situados dentro de esta AUH. El resto se sitúa en la UA 0301_23 del AUH La Asomada. Este suelo interior representa el 18% del AUH-0303: El Cardoncillo. El suelo urbanizable ordenado se divide a su vez en las siguientes unidades de actuación, para facilitar la gestión, UA 0303_22, UA 0303_23, UA 0303_26 y UA 0301_23 (AUH-0301: La Asomada).

Los objetivos en los que se basa la ordenación de las áreas nuevas son los señalados en la Problemática (apartado 3.2), especialmente en lo que se refiere a la necesidad de abrir la trama urbana hacia el sur. El viario se organiza como prolongación de las calles existentes Camino Barrio Nuevo Tejina, calle San Sebastián Tejina, caminos Paso Alto, la Hulla, Piedra Pómez, Bauxita, Marfil y El Esparragal y se completa con un viario de borde de 15 metros de sección, denominado Alameda Sur de Tejina.

En este Plan se localizan las dotaciones de espacios libres al sur como transición al suelo rústico de huertas e invernaderos, procurando desahogar la trama existente de calles estrechas. El uso principal en el sector es el residencial colectivo con la compatibilidad de usos que se establece en la normativa de este Plan. Se mantiene el carácter plurifamiliar del tejido residencial preexistente en el AUH, siendo los usos principales el piso y la vivienda de pro-

tección. Se admiten otras modalidades de residencial en el régimen de compatibilidad de usos, excepto el bloque abierto.

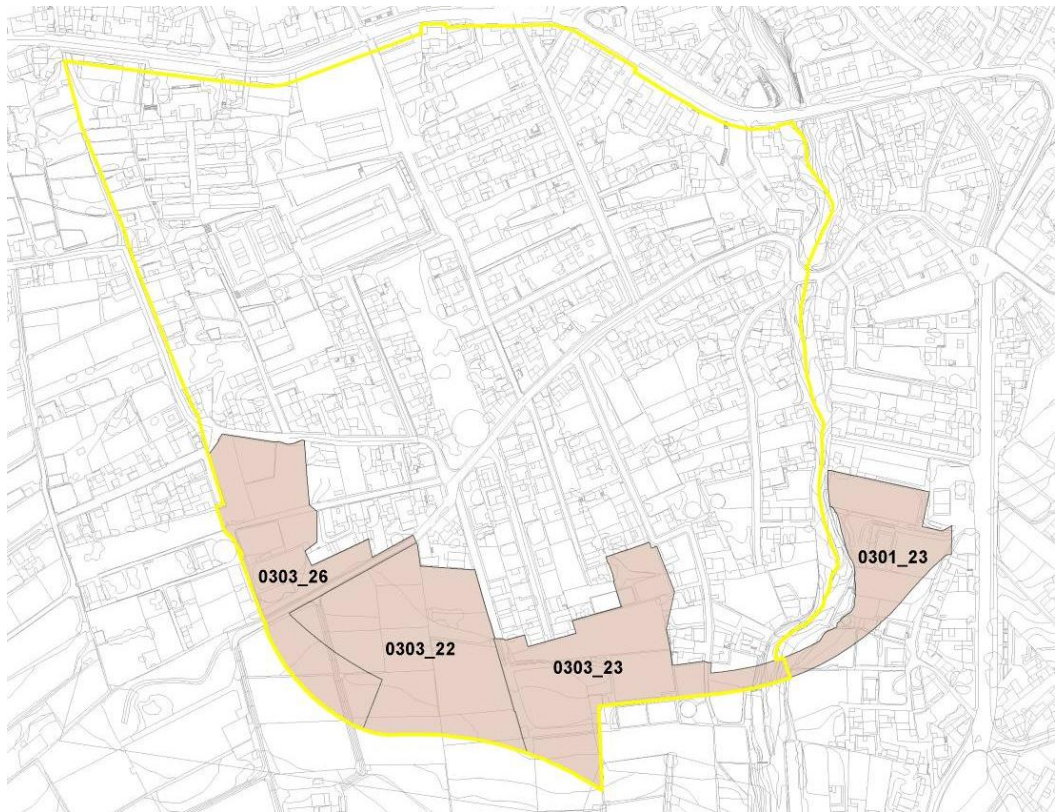


Figura 20: Esquema del Sector 0303_1

Las piezas del sector se ordenan con 3 y 4 plantas de altura, la última retranqueada al menos 5 m de las alineaciones principales y un frente mínimo de 6 m. La pieza 0303_10 podrá edificarse con 2 plantas de altura máxima. Las piezas 0303_10, 0303_15, 0303_107 y 0303_108 están destinadas a viviendas de protección del sector urbanizable. La edificabilidad global de estas piezas cubre las obligaciones de 1.037m²s derivadas de la UA 0301).



Figura 21: Esquema de ordenación y urbanización del ámbito SUSO_El Cardoncillo

4. AUH-0304: EL RAMAL

4.1. Delimitación y descripción general.

Esta Área Urbanística Homogénea, situada al este municipal en el núcleo de Tejina, comprende el conjunto de edificaciones que se disponen fundamentalmente a lo largo de cuatro viarios que organizan el suelo urbano consolidado: parte del Camino de la Cruz, Calle Tomas González Rivero, Calle José Rodríguez Amador y Calle de Arriba. Estos viarios dan acceso a viarios transversales del área. El AUH limita de la siguiente manera:

- a) Al norte con el AUH Milán.
- b) Al sur con el AUH La Asomada.
- c) Al oeste con el Barranco de las Cuevas y el Camino de la Costa, que limita a su vez con las AUH La Palmita y el Cardoncillo.
- d) Al este con el Barranco Aguas de Dios.

El AUH se caracteriza por ser una zona con uso mayoritario residencial de viviendas unifamiliares y colectivas, aunque se reconoce la presencia de equipamientos en la zona central con la Iglesia de San Bartolomé Apóstol, el Hogar Parroquial, el Colegio San Bartolomé y el Centro Ciudadano de Tejina.

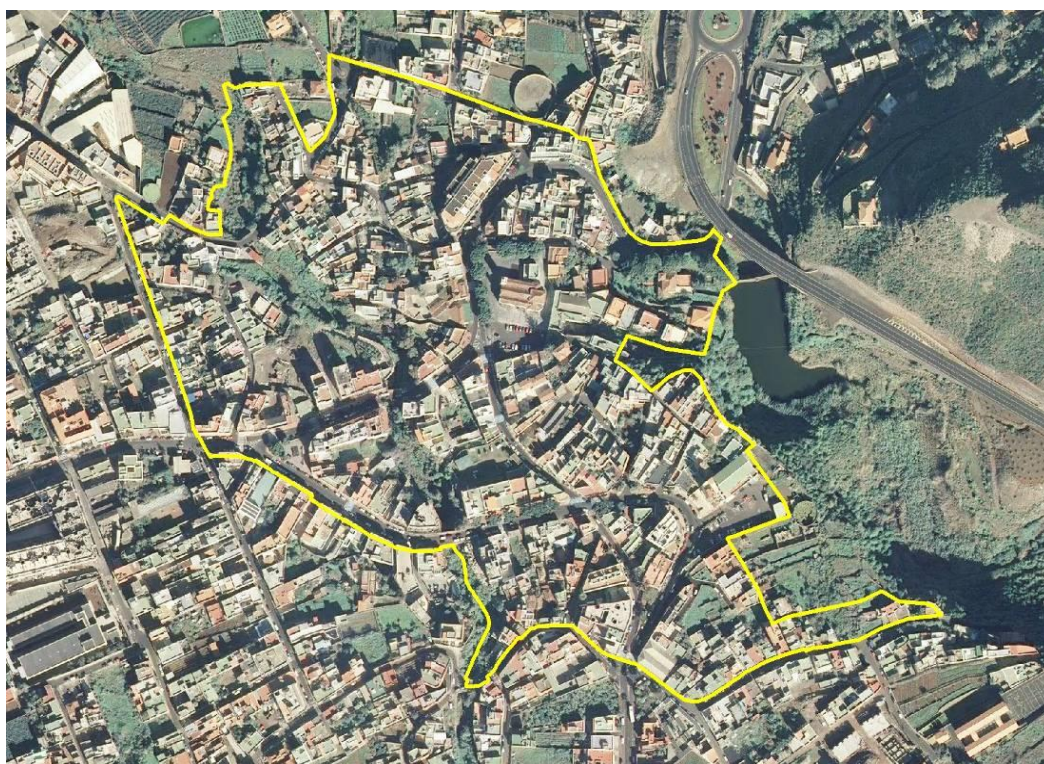


Figura 22: Delimitación del AUH

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH El Ramal se caracteriza por tener una trama urbana viaria en general bien estructurada, sin embargo existen grandes piezas con viarios en fondos de saco y serventías privadas que crean bolsas interiores mal comunicadas con los viarios estructurantes. Estos viarios y serventías se caracterizan por sus pequeñas dimensiones y la carencia de servicios

urbanísticos. Los viarios estructurantes no tienen secciones homogéneas en algunos tramos, ya que la construcción de nuevas edificaciones coexiste con antiguas viviendas, algunas de ellas catalogadas. En los viarios transversales se detectan deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos.

Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Con el fin de garantizar una correcta funcionalidad de las bolsas interiores del área se plantea la ordenación de nuevas zonas en el conjunto del AUH incorporando unas unidades de actuación que completen su trama urbana.
- b) El Plan propicia unas operaciones de ampliación de los viarios urbanos estructurantes, Calle José Rodríguez Amador, Calle del Señor, Camino Cruz, Camino de la Majada y su prolongación en la Avenida Milán y la Calle Tomás González Rivero, dándole una sección constante en todo su recorrido y rectificando alineaciones cuando sea posible para conseguir una correcta funcionalidad.
- c) Se mejora la sección y los servicios urbanísticos en el Camino de Venecia, Calle del Drago, Camino del Peligro, Pasaje de la Espina y la Calle del Señor, mediante ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado.
- d) Se soluciona la carencia de espacios libres públicos incluyendo piezas para estos usos en la ordenación de las áreas nuevas.
- e) Respecto a la edificación, el objetivo es consolidar las piezas del AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas.

4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

4.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza en mayor parte como suelo urbano consolidado, como ya se establece en el PGO-2004, pero no con la misma delimitación. En el presente Plan General se delimitan cuatro áreas dentro del AUH como suelo urbano no consolidado. La ubicación de estos suelos propicia la colmatación del área, completando la trama urbana con uso residencial y dotando a la zona de espacios libres públicos.

Se definen los siguientes ejes organizadores:

- a) Como viario urbano estructurante y principal de nivel 1, la Calle José Rodríguez Amador, que cruza el núcleo de oeste a noreste y conecta con la TF-13 por el este.
- b) La Calle de Arriba (tramo comprendido entre la Calle Tomás González Rivero y la Carretera General Tejina-La Laguna), viario urbano principal de nivel 1.
- c) El Camino Cruz y su prolongación en la Calle del Señor, junto con el Camino de la Majada y su prolongación en la Avenida Milán, viarios urbanos principales de nivel 2 que estructuran el AUH por el norte del área y limitan con el AUH La Palmita y el AUH Milán.
- d) La Calle Tomás González Rivero, urbana principal de nivel 1, que cruza de norte a sur el AUH.

Estos viarios urbanos estructurantes están ligados con el Espacio Libre de Protección del Barranco de las Cuevas a su paso por esta área.

En esta AUH se califica como elemento estructurante la pieza destinada a dotación (0304_25), en la Carretera General TF-13, que actualmente no tiene un uso determinado.

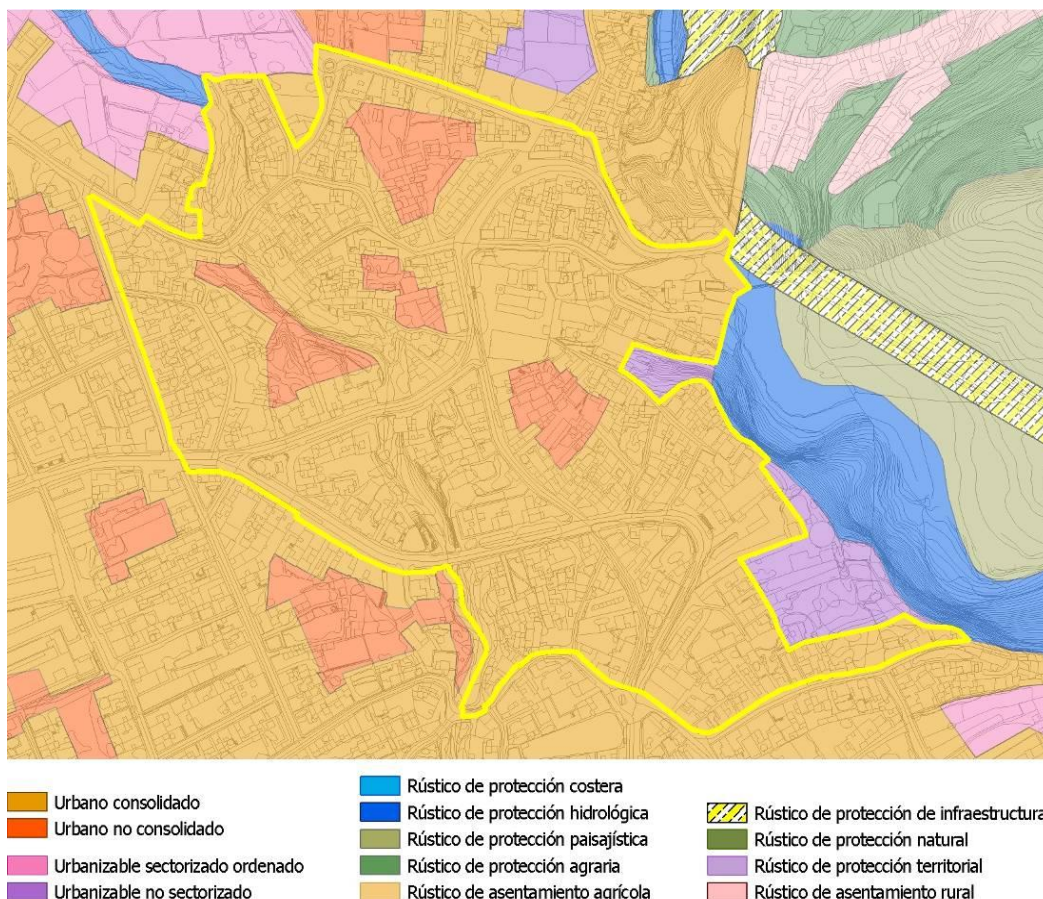


Figura 23: Categorización de suelo.

4.3.2. Trama urbana

En la mayoría de los viarios estructurantes existentes no se puede disponer de secciones homogéneas debido a las viviendas catalogadas y a los puentes que cruzan el Barranco de las Cuevas, por lo que no se permite ampliar las vías que forman retranqueos en las secciones. Las pendientes de los viarios son sensiblemente ascendentes de norte a sur. La Calle José Rodríguez Amador tiene dos sentidos de circulación, aceras y aparcamientos. El resto de viarios estructurantes tienen un solo sentido de circulación con aceras y aparcamientos cuando el ancho de la calle lo permite.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales se ordenan mediante secciones tipo S.01, S.02 y S.03 como se indica a continuación.
 - a1. El Camino de la Cruz, la Calle del Señor, el Camino de la Majada con su prolongación en la Avenida Milán hacia el sur, la Calle Tomás González Rivero y el tramo de la Calle de Arriba situado al este de la Calle Tomás González Rivero se ordenan con una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aceras y cuando el ancho de la sección lo permite, aparcamiento. Para el caso particular de la Calle de Arriba se dispone un carril bici en la acera.
 - a2. La Calle José Rodríguez Amador se ordena con una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales. En el tramo donde hay un a banda de aparcamiento en línea se propone sección tipo S.01.

- b) El viario local se ordena con secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas que eviten los tráficos de paso mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

La Calle de Arriba, entre las calles José Rodríguez Amador y Tomás González Rivero, pasa a ser peatonal, potenciando en el centro de Tejina un eje comercial urbano que revitalice el núcleo urbano. Esta actuación es posible gracias a que los tráficos de paso son desviados por el anillo de Tejina y los de distribución a través del resto de viarios estructurantes. En las áreas nuevas se proponen viarios de nueva creación con secciones de 8 y 9 metros que irán a cargo de los ámbitos de gestión sistemáticos (0304_6, 0304_16, 0304_17 y 0304_20).

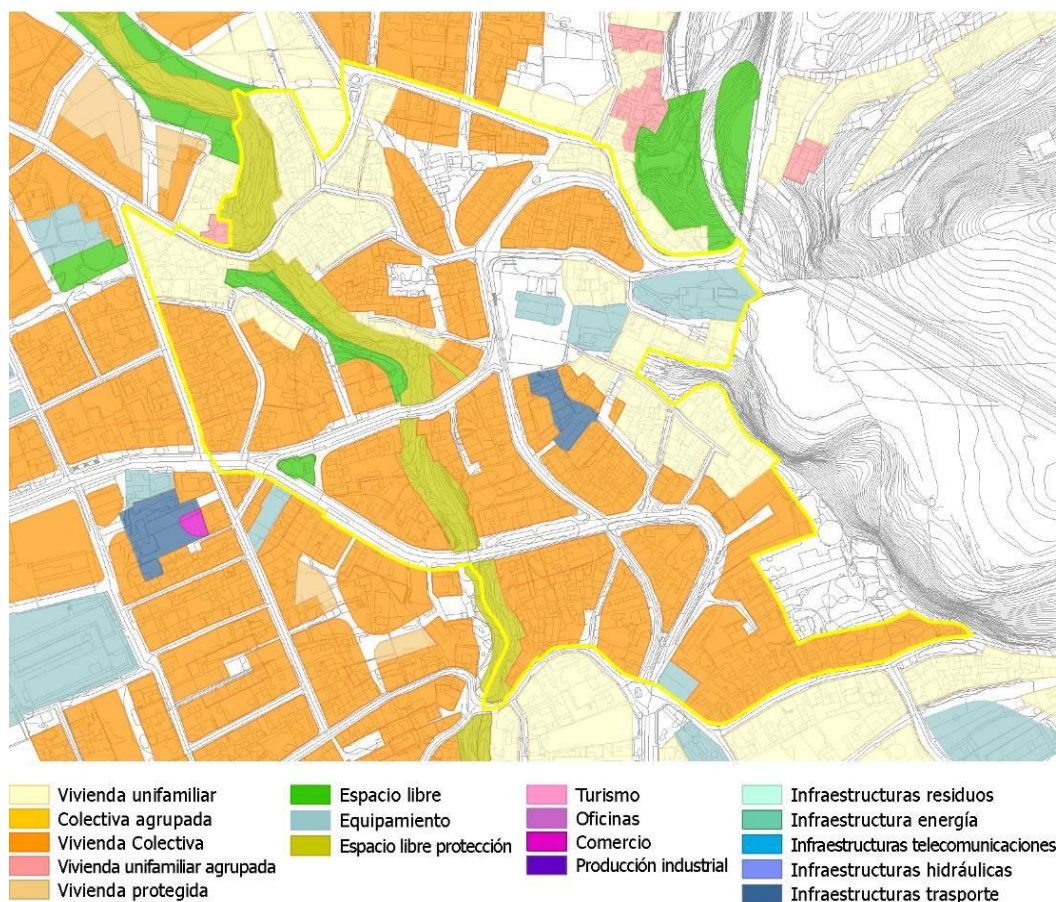


Figura 24: Ordenación de la Trama Urbana del AUH

Las alineaciones viarias se definen respetando las edificaciones existentes, no obstante existen tramos, en los que dada la escasa dimensión de las secciones de los viarios o por su falta de continuidad, se hace imposible no afectar los espacios libres de las parcelas y a alguna edificación. Aún así, las rectificaciones que se establecen son siempre no programadas por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran principales.

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal en el suelo urbano consolidado es el residencial unifamiliar y colectivo, admitiéndose el uso comercial en planta baja. Las dotaciones existentes son la Iglesia San Bartolomé Apóstol (0304_27), el Hogar Parroquial (0304_29) y el Centro Ciudadano de Tejina (0304_3).

Los espacios libres comprenden la plaza de la Iglesia de San Bartolomé Apóstol (0304_26) y la Plaza Manuel Hernández (0304_2). Se proponen nuevos espacios libres públicos en los nuevos ámbitos de gestión sistemáticos (viarios 0304_4, 0304_6, 0304_7, 0304_8, 0304_9 y 0304_10), cumpliendo así con lo dispuesto legalmente.

4.3.4. Condiciones de la edificación

Se han establecido dos tipos de piezas para regular el uso residencial:

- a) Piezas con uso residencial colectivo: Los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal fijados en 10 m. (salvo la pieza 0304_59 que tiene parcelación vinculante) y superficie mínima de parcela en 100 m²s. La línea de disposición obligatoria coincide con la alineación viaria en las calles José Rodríguez Amador, Tomás González Rivero, Calle de Arriba y Camino de la Majada. La edificación se regula mediante la altura máxima en número de 3 y 4 plantas en las calles principales y 2 plantas en el resto del área, manteniendo en general la misma condición que el PGO-2004. No se establecen otras condiciones a la edificación salvo en las piezas 0304_24, 0304_37, y 0304_51 a las que se le asigna un porcentaje de ocupación del 75% y como uso compatible el de vivienda unifamiliar agrupada. Según la ubicación y la morfología de la parcelación se pueden diferenciar tres grupos de piezas. En las de mucho fondo se fija un fondo máximo edificable de 20 m. En determinadas piezas, para garantizar la separación de la edificación respecto a otras piezas con diferentes características (tipología edificatoria o número de plantas), se establece una separación mínima al lindero posterior de 3 m. En la pieza 0304_59 existe en la actualidad un edificio de 6 plantas que no cumple con las condiciones del PGO-2004 (EC(4)CO) donde se establece la altura máxima en 4 plantas para la edificación. Con el fin de recoger la realidad existente y no aumentar el aprovechamiento de la parcela con respecto a la que le asigna el PGO-2004, se establece un porcentaje de ocupación del 60% en 6 plantas de altura.
- b) Piezas con uso residencial unifamiliar: En cuanto a morfología y tamaño parcelario esta AUH no es homogénea por lo que se han fijado parámetros urbanísticos diferentes en las distintas piezas, exceptuando los parámetros de separación mínima a lindero posterior de 3 metros en todas las piezas salvo en las 0304_7, 0304_33 y 0304_57 donde no procede al tener poco fondo. La altura máxima es de 2 plantas para todas las piezas y el porcentaje máximo de ocupación del 60% (excepto en las piezas 0304_7 y 0304_57), manteniendo las determinaciones del PGO-2004.

Las futuras parcelaciones se regulan mediante círculo mínimo inscribible de 10 metros, exceptuando las piezas 0304_7, 0304_16, 0304_23, 0304_28, 0304_33, 0304_34, 0304_40, 0304_42 y 0304_68 en las que se regula la longitud mínima del lindero frontal en 8 metros. En la pieza 0304_57 no se fijan condiciones al tener mucho frente y poco fondo.

En las piezas de equipamiento se ha asignado sólo altura máxima de 2 plantas excepto en la pieza 0304_25, a la que se le asigna además un porcentaje máximo de ocupación del 50%. No se considera necesario asignar ningún parámetro a las piezas de espacio libre.

4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se han delimitado varios ámbitos de gestión con el objetivo de hacer viable la ordenación. En el suelo urbano consolidado se delimitan los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- a) Ajustar las alineaciones de la trama viaria. Estas actuaciones se incluyen en una gestión asistemática no programada de modalidad A1 cuyas afecciones se describen en el apartado 3.2 de esta Memoria.
- b) Se obtiene propiedad privada por expropiación por lo que se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática A2:
 - b1 0304_1: para completar la continuidad del Pasaje Corazón.
 - b2 0304_2: con el fin de trasladar la casa del cura anexa a la Iglesia San Bartolomé Apóstol y urbanizarla como parte del espacio libre público de la plaza.
 - b3 0304_3: se delimita para ajustar la alineación de la Calle de Arriba y homogeneizar su sección de manera programada.
 - b4 0304_22: se delimita para ajustar la alineación de la intersección entre el Camino de la Costa y el Camino Cruz, ya que el ajuste en este caso, por la afección que implica sobre la propiedad privada, no puede considerarse no programado.
- c) Completar las obras de urbanización de los siguientes viarios: la trasera a la Calle del Drago, el Camino del Peligro, la Calle del Señor, el Pasaje de la Espina y parte del Camino de Venecia. Para ello se han delimitado cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6 para que las parcelas adquieran condición de solar. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios que se benefician de este viario. Se corresponden con los ámbitos de gestión con códigos 0304_4, 0304_9, 0304_10, 0304_11, 0304_12 y 0304_15.
- d) Se delimitan ocho ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 para conectar el viario propuesto en el sistemático con el suelo urbano consolidado del AUH.
 - d1 0304_8, 0304_13 y 0304_14, a cargo de la Unidad de Actuación 0304_16.
 - d2 0304_18, a cargo de la Unidad de Actuación 0304_17.
 - d3 0304_5 y 0304_7, a cargo de la Unidad de Actuación 0304_6.
 - d4 0304_19 y 0304_21, a cargo de la Unidad de Actuación 0304_20.

Ámbitos de gestión sistemática:

Se delimitan cuatro recintos de gestión sistemática de modalidad S2 (0304_6, 0304_16, 0304_17 y 0304_20) para el desarrollo de cuatro nuevos ámbitos de uso residencial que completen la trama urbana y desarrollen suelos infrautilizados que han quedado interiores a los viarios. La ordenación de estos ámbitos de suelo urbano no consolidado se describe y justifica los siguientes apartados de esta Memoria. Los ámbitos de gestión sistemática de esta AUH se desarrollan en suelos urbanos no consolidados situados al oeste, norte, centro y este del área.

- a) El ámbito situado al oeste (gestión 0304_6) comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación de las calles El Drago y José Rodríguez Amador (viario estructurante).
- b) El ámbito situado al norte (gestión 0304_16) comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación de las calles José Rodríguez Amador, El Señor, Camino de la Cruz (todos viarios estructurantes) y Camino de la Majada.
- c) El ámbito de la zona centro del área (gestión 0304_17) comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación del Camino Cruz (viario estructurante) y el Pasaje de la Alhóndiga.

- d) El ámbito este (gestión 0304_20) comprende los terrenos detrás de la primera línea de parcelación de la Calle Tomás González Rivero y el Pasaje del Lomo, con conexión por el Pasaje Corazón.

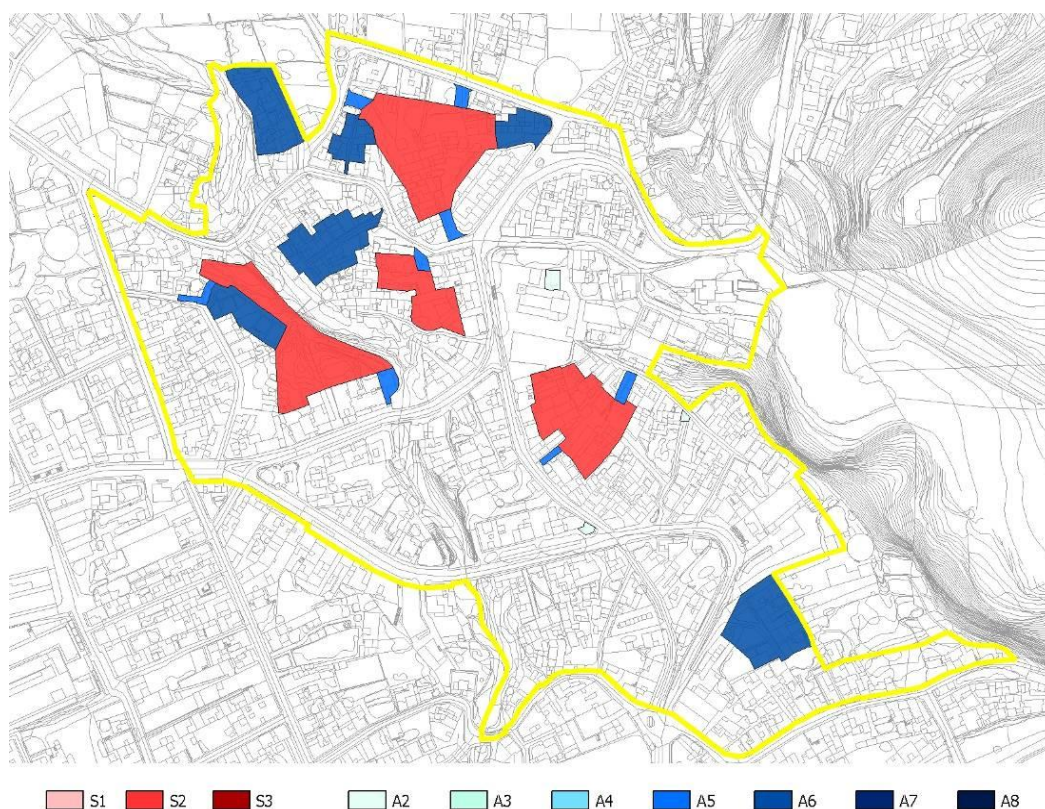


Figura 25: Ámbitos de gestión del AUH

Los criterios de ordenación para estos ámbitos son:

- Completar la urbanización manteniendo las características generales del AUH, tipología de vivienda colectiva.
- Garantizar la continuidad viaria para completar y conectar la trama urbana del suelo urbano consolidado.
- Calificar suelos con uso de espacio libre público en cumplimiento de lo establecido legalmente para las áreas de nuevo desarrollo.

El uso principal de los ámbitos es el residencial combinado con espacios libres públicos. Los parámetros para las piezas de los cuatro ámbitos se han fijado siguiendo los criterios utilizados en el resto del AUH.

4.3.6. Ámbito oeste (gestión 0304_6)

Se plantea para el sistema viario un cierre entre la Calle del Drago y la Calle José Rodríguez Amador que atraviesa la unidad de actuación de norte a sur. Este viario está conformado por piezas destinadas a viviendas colectivas (pisos) y un espacio libre público a borde del Barranco de las Cuevas. La trama urbana del ámbito de gestión completa la preexistente con un viario nuevo que amplía a 8 m un tramo de 2,6 m con sección de coexistencia.

Los parámetros que se han fijado para las piezas en este ámbito son:

- En las piezas residenciales se plantean viviendas colectivas fijando los parámetros de altura máxima en 3 plantas y separación mínima a lindero lateral gráfica en todas las piezas. Se dispone una longitud mínima del lindero frontal en 10 metros y superficie mínima de parcela de 100 m²s. En la pieza 0304_11 se determina la separación mínima a lindero posterior en 3 metros.
- En las piezas de espacio libre no se ha asignado ningún parámetro ya que no se ha considerado necesario.

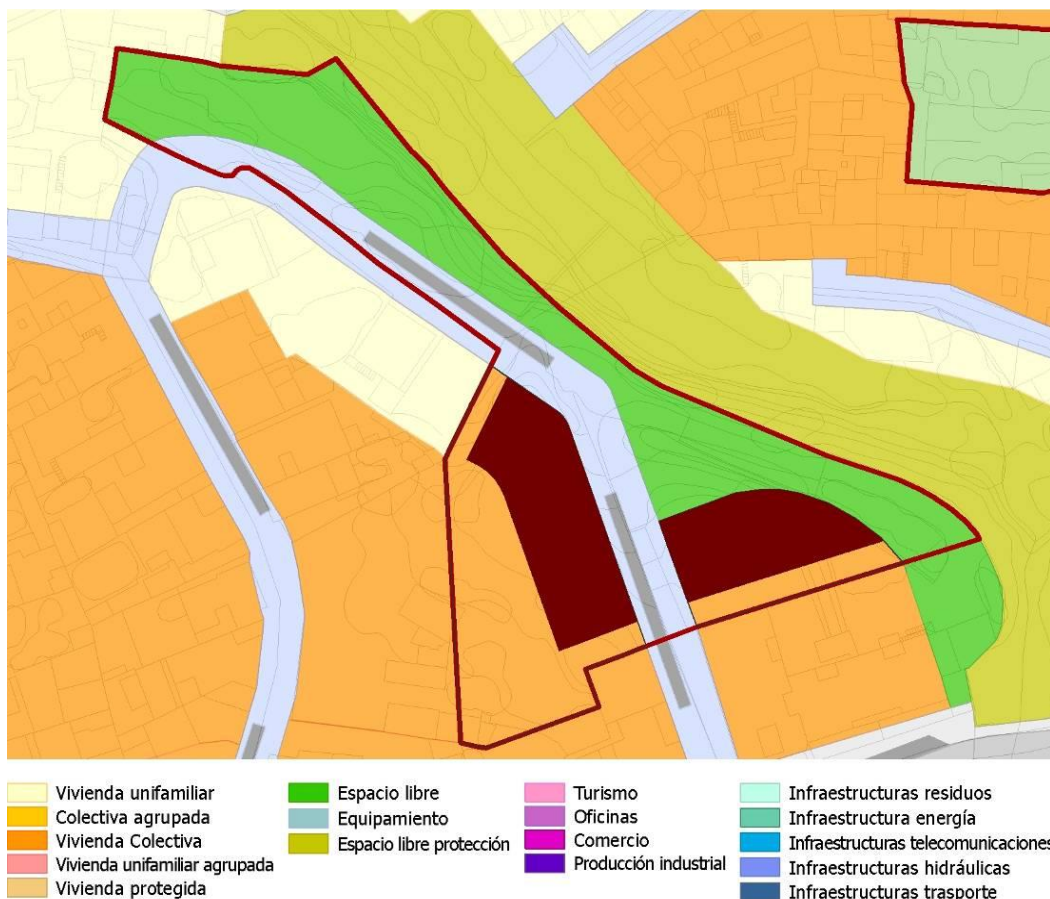


Figura 26: Imagen de la ordenación 0304_6

4.3.7 Ámbito norte (gestión 0304_16)

Se plantean una serie de viarios que conectan con la Calle José Rodríguez Amador, Calle del Señor, Camino Cruz y Camino de la Majada. Así se conectan los viarios estructurantes del área y se da salida directa a la Avenida Milán (AUH Milán) completándose la urbanización en la zona norte del AUH. Los viarios están conformados por viviendas colectivas (pisos) y espacios libres. Los viarios nuevos tienen una sección de 9 metros y un solo sentido de circulación con sección de coexistencia. Los parámetros que se han fijado para las piezas en este ámbito son:

- En las piezas residenciales se plantean viviendas colectivas fijándose los mismos parámetros de altura máxima en 2 plantas para todas las piezas. Se dispone longitud mínima del lindero frontal de 10 m y superficie mínima de parcela de 100 m²s.
- No se considera necesario asignar ningún parámetro a los espacios libres.

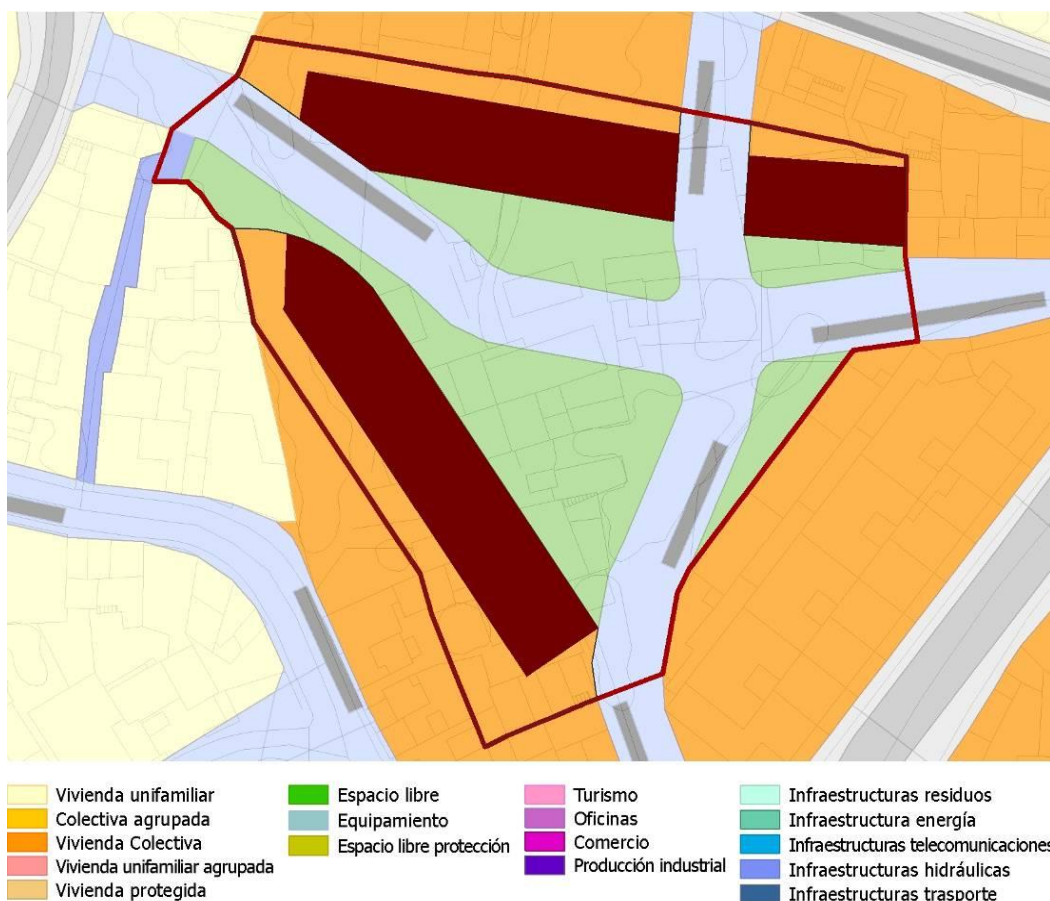


Figura 27: Imagen de la ordenación 0304_16

4.3.8 Ámbito central (gestión 0304_17)

Este ámbito se organiza mediante un viario transversal al Camino Cruz y al Pasaje de la Alhóndiga, completándose así la urbanización en la zona centro del AUH. Los viarios están conformados por viviendas colectivas (pisos). El viario nuevo tiene una sección de 8,5 m con sección de coexistencia. Se plantea un espacio libre central de desahogo de la manzana.

Los parámetros que se han fijado para las piezas en este ámbito son: En las piezas residenciales se plantean viviendas colectivas fijándose los mismos parámetros de altura máxima de 2 plantas en todas las piezas, longitud mínima del lindero frontal de 10 metros y una superficie mínima de parcela de 100 m²s. En la pieza 0304_62 se fija la separación mínima a lindero posterior en 3 metros.

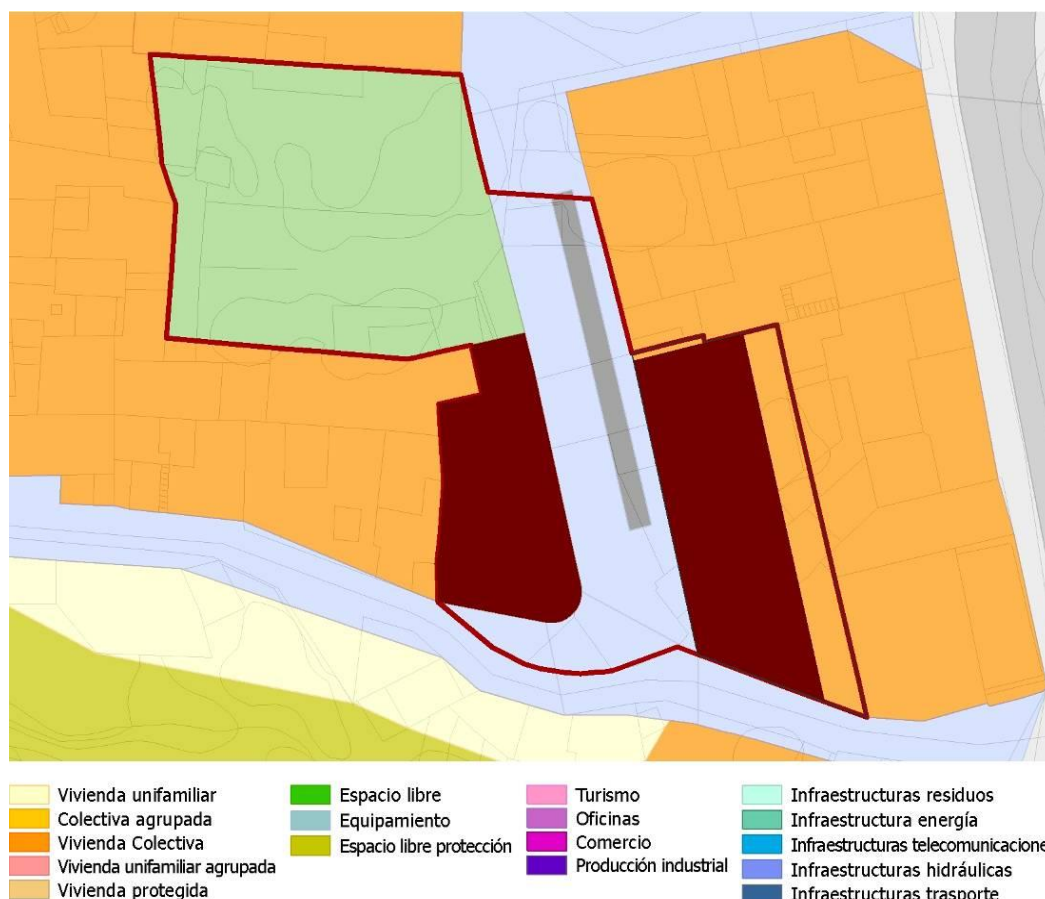


Figura 28: Imagen de la ordenación 0304_17

4.3.9 Ámbito este (gestión 0304_20)

Esta unidad de actuación se plantea por la necesidad de resolver la problemática que se genera en torno a la plaza de la Iglesia San Bartolomé Apóstol de Tejina. La unidad ocupa parcelas interiores privadas y las del actual Colegio San Bartolomé, dotación que la Administración local pretende trasladar.

Con la ordenación se da continuidad al Pasaje Corazón llevándolo hasta el Pasaje del Lomo, viario que actualmente no tiene salida para el tráfico rodado. Se plantea un espacio libre que conecta con la plaza de la iglesia, al que se puede acceder también peatonalmente desde la Calle Tomás González, espacio libre a modo de plaza, que daría accesibilidad a dos piezas con uso residencial colectivo en el que las plantas bajas se pretende que se destinen a usos comerciales, con cafeterías, pequeños negocios, etc. Bajo la plaza se plantea un aparcamiento público que resuelve la diferencia de cota entre la plaza de la iglesia y el nuevo espacio libre dotando además al barrio de una zona de aparcamiento.

Los parámetros que se han fijado para las piezas en este ámbito son:

- En las piezas residenciales se plantean viviendas colectivas fijándose en todas las piezas una altura máxima de 3 plantas, salvo en la 0304_52 cuya altura es de 2 plantas, para cerrar la manzana existente con la misma altura. Se dispone una longitud mínima del lindero frontal de 20 m para las de tres plantas y 10 m para la pieza de dos plantas con una superficie mínima de parcela en 100 m²s.

5. AUH-0305: TEJINA OESTE

5.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se delimita de la siguiente manera:

- Al norte, el Camino San Remo y parcelas rústicas al norte del Camino Palenzuela.
- Al sur, el Camino Barrio Nuevo y suelo urbanizable no sectorizado.
- Al este, por una parte el AUH La Palmita (Camino de la Palmita) y por otra el AUH Cardoncillo (Camino de la Pova).
- Al oeste, parcelas rústicas y suelo urbanizable no sectorizado.

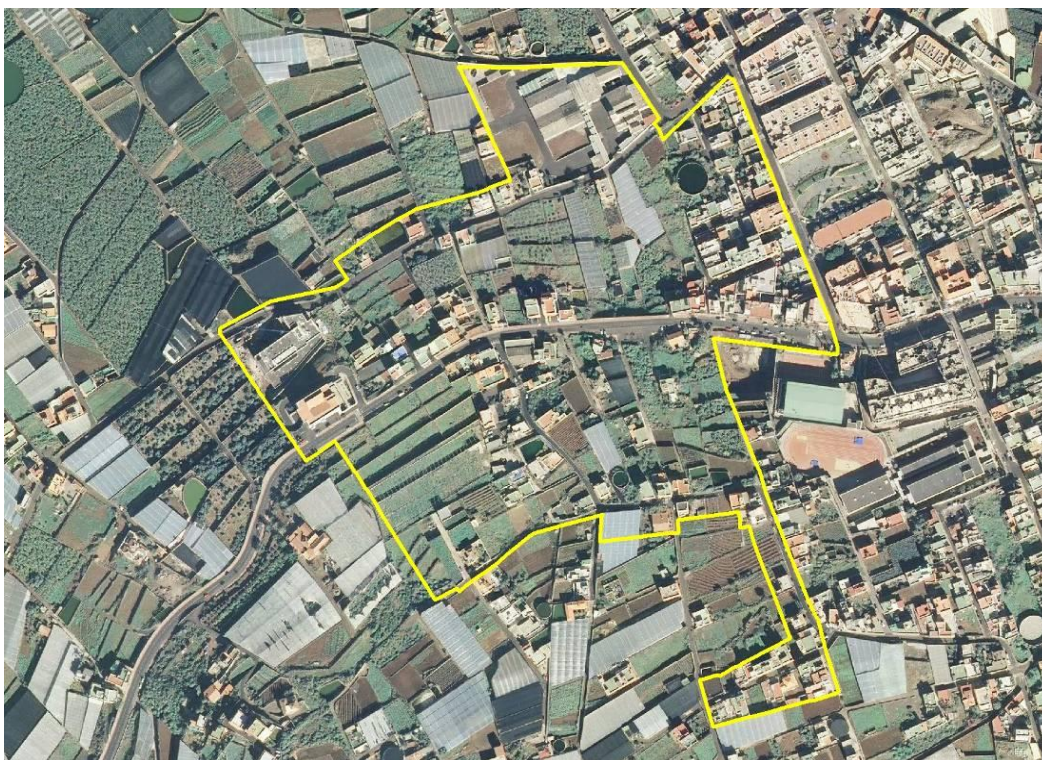


Figura 30: Delimitación del AUH

El AUH se sitúa en el borde oeste del núcleo de Tejina y se caracteriza por ser una zona residencial, en su gran mayoría unifamiliar, donde la edificación se sitúa predominantemente a borde de los escasos viarios existentes.

Tiene como característica principal una excesiva pendiente entre los viarios principales (Camino Palenzuela y Calle Felipe Castillo), que ha provocado una falta de conexión norte-sur en la zona. Así la zona se estructura en torno a dos viarios longitudinales de este a oeste (Camino Palenzuela y Carretera Tejina-Tacoronte o Calle Felipe Castillo) y uno transversal de sur a norte (Camino Barrio Nuevo Tejina), todos tienen continuidad con las AUH colindantes pero no existe conexión entre la zona norte y la zona sur. El uso característico del área es el residencial de viviendas unifamiliares y colectivas, aunque existe una pieza al norte con uso característico industrial. Entre los viarios principales del barrio, el Camino Palenzuela, la Calle Felipe Castillo y el Camino Barrio Nuevo, existe una gran cantidad de suelo vacante sin desarrollo urbanístico. Esta particularidad y la escasa trama viaria hacen que esta AUH se caracterice por no estar excesivamente colmatada.

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática de la zona reside en la división del área en dos zonas, norte y sur, debido principalmente a la pendiente natural del terreno y a la Carretera Tejina-Tacoronte. El contacto de la trama reticular de la zona norte con la zona colindante de La Palmita se realiza sin excesivas pendientes con la Calle Palermo y el Pasaje de la Charca. La zona sur se desarrolla en torno al Camino Barrio Nuevo Tejina. Existen dos piezas de equipamientos en torno a la Carretera Tejina-Tacoronte, una sin ejecutar que está previsto que se destine a uso deportivo y la otra que alberga un Centro de Salud y un Centro Sociosanitario.

Los objetivos de ordenación de esta área urbana consisten en:

- Mejorar las conexiones viarias estructurantes de la zona agregando un elemento viario que enlace por el norte el Camino Palenzuela con el Camino de la Costa, viario que se prolonga por el norte del AUH La Palmita hasta la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13).
- Mejorar las conexiones viarias estructurantes de la zona incorporando un elemento viario que conecte la zona norte con la zona sur, desde el Camino Palenzuela hasta el Camino Barrio Nuevo, prolongándose por el Camino de la Pova hasta la Carretera Tejina-La Laguna (a través de suelos urbanizables no sectorizados).
- Desarrollar dos sectores nuevos de uso predominantemente residencial, dotándolos de una zona con un espacio libre central y un equipamiento deportivo ligado a la Carretera Tejina-Tacoronte.
- Mejorar la sección de la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16) a su paso por esta AUH incorporando un carril bici hasta Valle de Guerra en el lateral de tierra.

5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

5.3.1. Ordenación Estructural

Esta área urbana está consolidada en torno a la Carretera Tejina-Tacoronte, el Camino Barrio Nuevo Tejina y en el extremo noreste con el AUH colindante La Palmita. Existen dos ámbitos de suelo urbanizable que se categorizan como suelo urbanizable sectorizado ordenado, uno al norte y otro al sur del AUH. El resto del suelo se considera suelo urbano consolidado. Al suroeste el AUH linda con un suelo categorizado como urbanizable no sectorizado. En esta área urbana se consideran viarios urbanos estructurantes:

- La travesía de la Carretera Tejina-Tacoronte o Calle Felipe Castillo (TF-16). Se plantea como un viario urbano principal de nivel 1 de sección variable.
- El Camino Palenzuela, de carácter urbano de nivel 1, une la presente AUH con el AUH-0306: La Palmita y el AUH-0307: Milán.
- El viario estructurante que atraviesa el AUH de norte a sur, desde el Camino Palenzuela hasta el Camino Barrio Nuevo, es viario urbano nivel 1. Nace como prolongación del Camino de la Pova hasta el Camino Palenzuela, discurre por el Camino de la Pova y el Camino Barrio Nuevo hasta el viario transversal Camino de la Mina. Este viario está adscrito al sector de suelo urbanizable, previendo una posible conexión con la Carretera Tejina-La Laguna

Aunque exterior al perímetro de esta AUH, es necesario mencionar el nuevo viario al norte que conecta la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13) con el Camino de la Costa y el Camino Palenzuela. Bordea el núcleo de Tejina por el norte formando el anillo de Tejina y está categorizado como viario territorial de nivel 1.

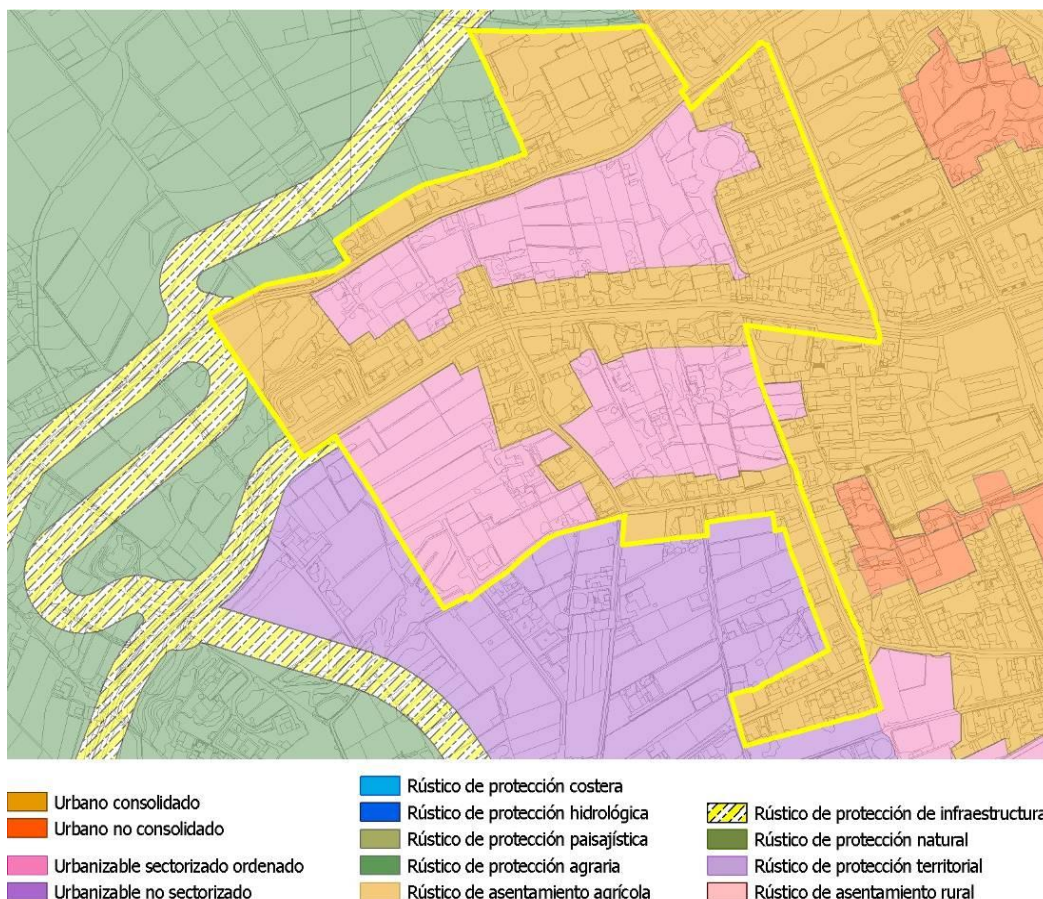


Figura 31: Categorización de suelo

Se califican como elementos estructurantes los siguientes:

- Las dotaciones existentes en la zona oeste, el Centro Sociosanitario de Tejina y el Centro de Salud de Tejina (pieza 0305_1).
- La pieza dotacional (0305_48), que se incluye en un ámbito de gestión sistemático S3 (0305_17), y que se prevé como equipamiento deportivo, con la idea de que se desarrolle en estas parcelas una piscina municipal.

5.3.2. Trama urbana

Se proponen algunos ensanchamientos puntuales en la sección de la Carretera Tejina-Tacoronte o Calle Felipe Castillo (TF-16) y el Camino Barrio Nuevo Tejina. Estas pocas rectificaciones no se programan y no implican actuaciones directas sobre los predios afectados.

La ordenación interna se conforma por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráfico dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red, junto con el viario urbano principal, conforma agrupaciones de manzanas denominadas “macromanzanas”, que albergan el tráfico motorizado principal. Son los siguientes:

- Los viarios perimetrales que se localizan dentro de otras AUH: Camino de la Costa (tramo frente a la Cocal) y el Camino de la Palmita.
- El nuevo tramo viario, prolongación del Camino de la Pova, comprendido entre el Camino Palenzuela y la Calle Felipe Castillo.
- El Camino Barrio Nuevo, paralelo a la Carretera de Tejina y la Calle Felipe Castillo.

En el interior de las macromanzanas se ubican los viarios locales, con un tratamiento preferencial para el peatón, los usos estanciales y el aparcamiento, en detrimento de los tráficos de paso, obligando al uso del viario secundario y principal mencionados anteriormente.

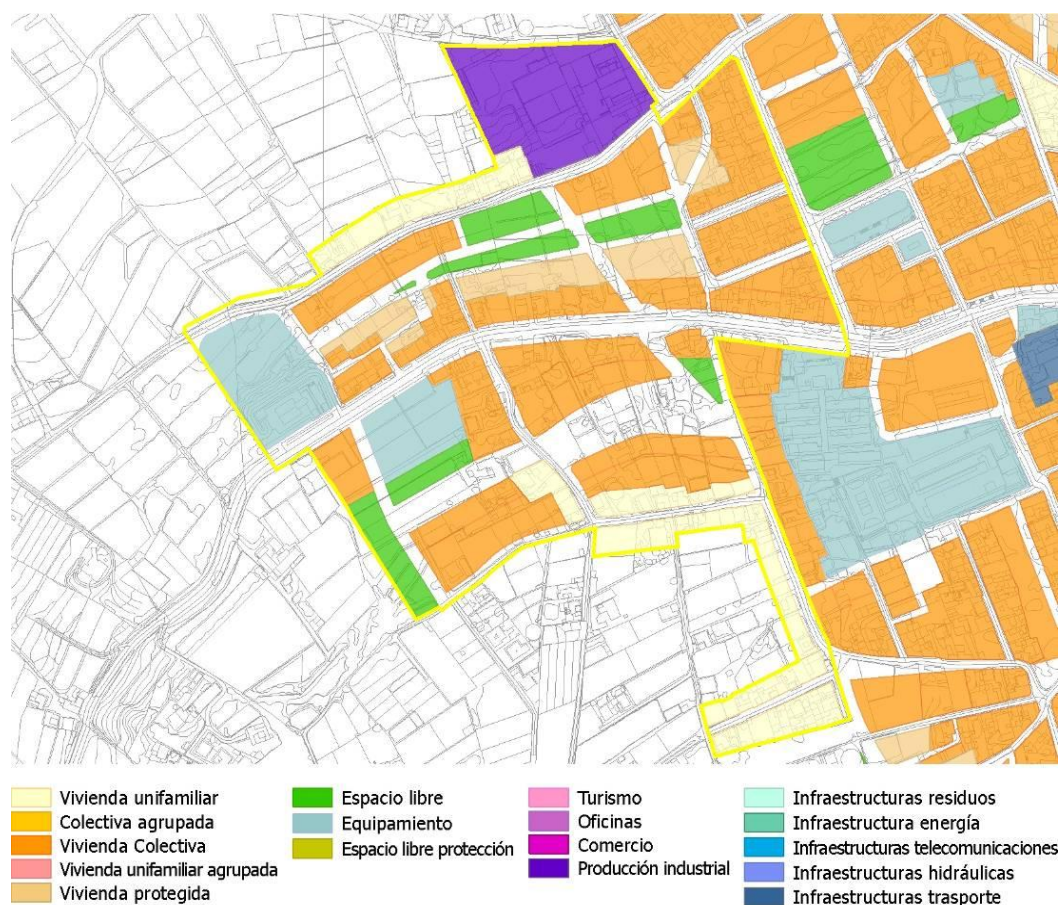


Figura 32: Ordenación de la Trama Urbana del AUH

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios territoriales se ordenan con una sección del tipo S.M.02, con una calzada de doble sentido de circulación, arcones y franja ajardinada en contacto con el suelo rústico. Se dispondrá de aceras cuando el viario entre en contacto con suelo edificado garantizando la continuidad peatonal. Estos viarios evitarán los accesos directos desde las edificaciones.
- b) En cuanto a los viarios urbanos principales se plantea una sección tipo P.03 y S.02, con una calzada de doble sentido de circulación:
 - b1. El Camino Palenzuela se ordena con una sección tipo P.03, salvo el tramo comprendido entre el Camino Salerno y la Cocal, donde se propone una sección tipo S.02 con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales.
 - b2. La Carretera Tejina-Tacoronte o Calle Felipe Castillo se ordena exclusivamente con una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en sus laterales y aceras con anchos superiores a 2,50 m. En la acera situada en el margen sur de la calzada se dispondrá carril bici desde Valle de Guerra a Tejina.

- b3. El tramo comprendido por el Camino de la Pova y el Camino Barrio Nuevo se ordena mediante una sección tipo S.02, con una calzada bidireccional y aceras en sus laterales.
- c) Respecto al viario secundario se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente, aunque en la prolongación del Camino de la Pova, tramo comprendido entre el Camino Palenzuela y la Calle Felipe Castillo, se ha optado por disponer de doble franja de aparcamientos en línea frente a una banda de aparcamiento en batería.
- d) Por último el viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el uso residencial, principalmente residencial colectiva, salvo algunas piezas en torno al Camino Barrio Nuevo y el Camino Palenzuela que se califican como residencial unifamiliar.

Al norte del AUH existe una pieza calificada con uso principal producción industrial, donde actualmente se encuentran las Destilerías San Bartolomé de Tejina (COCAL).

Existen piezas destinadas a equipamiento que por su carácter estructurante han sido descritas en el punto 5.3.1 de esta Memoria. Además, en las zonas nuevas se califican ocho piezas de espacio libre.

5.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales existentes se ha mantenido el carácter de la zona mediante parámetros en la edificación. Dadas las características de la edificación y de la parcelación del AUH se han establecido dos zonas diferenciadas:

- a) La zona noreste, ligada al AUH colindante de La Palmita. Esta zona se define por su homogeneidad ya que existen piezas con uso residencial colectivo en las que se establece una longitud mínima de lindero frontal de 10 metros en una parcela mínima de 150 m²s y una altura máxima de 3 plantas, manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004. Con carácter general se han establecido condiciones de disposición de la edificación, obligando a disponer la fachada coincidente con la alineación y adosamiento lateral.
- b) La zona central, ligada a la Carretera Tejina-Tacoronte o Calle Felipe Castillo (TF-16). Se define por tener piezas con uso residencial colectivo con previsión de locales comerciales en planta baja. En esta zona se hace un planteamiento desigual debido a la topografía existente y se establecen criterios diferenciados para las edificaciones situadas al norte y al sur de la citada vía. Con carácter general se han establecido condiciones de disposición de la edificación de modo que las fachadas coincidan con la alineación viaria. Como condiciones de parcela se establece una longitud mínima de lindero frontal de 10 metros en una parcela mínima de 150 m²s y una altura máxima de 3 plantas para la edificación. A las piezas 0305_23, 0305_27, 0305_29 y 0305_33 se les añade el parámetro de altura máxima limitándolo a 7 metros, de esta manera la edificación no podrá superar esta altura con respecto al viario superior, fijándose la altura máxima en número de 3 plantas en cualquier punto del edificio.

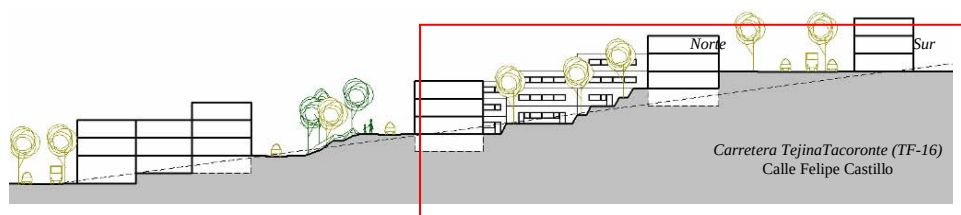


Figura 33: Esquema determinaciones piezas TF-16

- c) En la zona sur, ligada al Camino Barrio Nuevo Tejina, se definen piezas de uso residencial vivienda unifamiliar, (piezas 0305_12, 0305_38, 0305_46, 0305_47 y 0305_62), en las que se establece una longitud mínima de lindero frontal de 10 metros en una parcela mínima que varía entre 150, 250 y 300 m²s, una ocupación que varía del 35 % al 80 % en función de las tipologías edificatorias y una altura máxima de 2 plantas, manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004. Con carácter general no se han dispuesto condiciones de disposición de la edificación.
- d) Para la pieza dotacional destinada actualmente a Centro Sociosanitario y Centro de Salud (0305_1), se establecen como condiciones una ocupación del 40%, una edificabilidad máxima de 1,33 m²s/m²c y una altura máxima en número de 4 plantas, manteniendo así las determinaciones del PGO-2004.

5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan en esta AUH varios recintos de ámbitos de gestión, tanto sistemáticos como asistemáticos. Los ámbitos se describen a continuación.

Actuaciones de modalidad asistemática:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias A1, cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas afecciones se describen en el apartado 5.3.2. de esta Memoria.
- b) Se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 (0305_7, 0305_11, 0305_12 y 0305_14) los tres primeros a cargo de la Unidad de Actuación código 0305_4 y el último a cargo de la Unidad de Actuación código 0305_3 para conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión con la trama urbana colindante.
- c) Se delimitan cuatro ámbitos de gestión de modalidad A6 (0305_6, 0305_8, 0305_9 y 0305_10) con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.

Aunque se encuentra en el exterior del perímetro del AUH merece especial mención, por su proximidad y por afectar a un viario de carácter estructurante, la delimitación de un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2(0305_15), expropiación a cargo del Cabildo, para la obtención y ejecución del viario que va desde el Camino Palenzuela hasta el Camino de la Costa, que se prolonga por el norte del núcleo y conforma la Variante Norte de Tejina, que está fuera del AUH en la mayor parte de su trazado excepto en un fragmento de su enlace con el Camino Palenzuela.

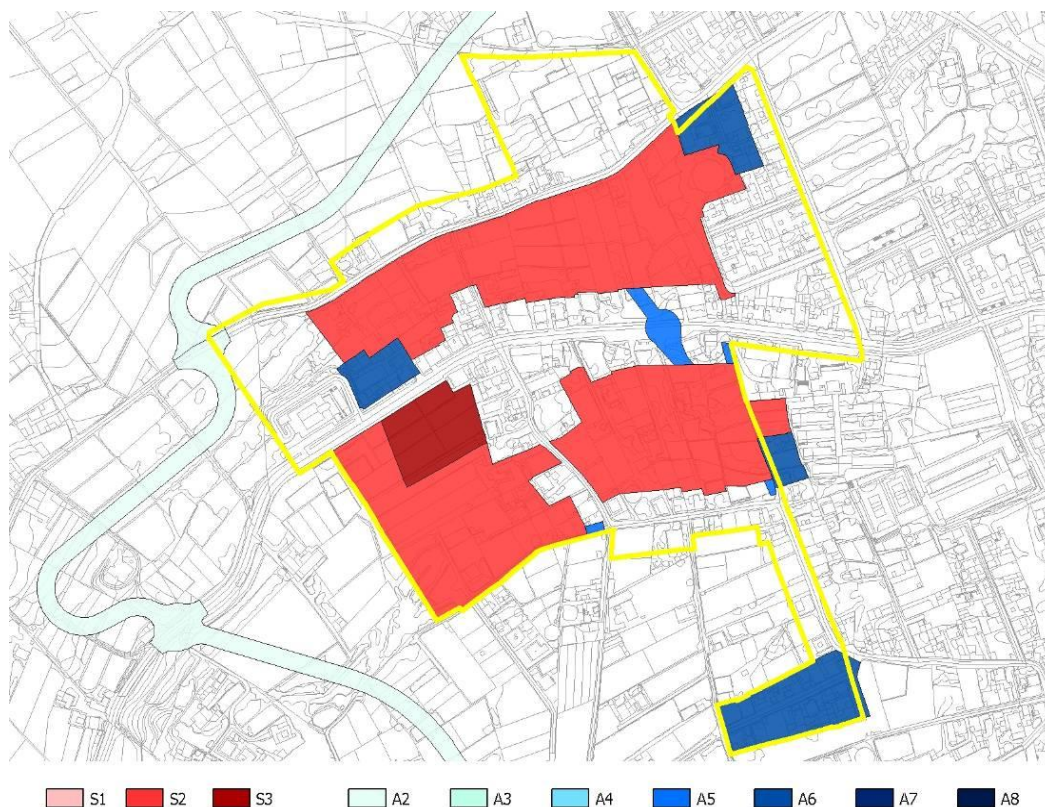


Figura 34: Ámbitos de gestión del AUH

Actuaciones de modalidad sistemática:

- a) Se delimitan tres recintos de gestión sistemática para el desarrollo de tres nuevos ámbitos de uso predominantemente residencial situados al norte, en torno al Camino Palenzuela (0305_5) y al sur del AUH, en torno al Camino Barrio Nuevo Tejina (0305_3 y 0305_4). Estas actuaciones se incluyen en gestiones sistemáticas de modalidad S2 y constituyen un sector (0305_1). La ordenación de este sector de suelo urbanizable se describe y justifica en el apartado 5.3.6. de esta Memoria.
- b) En el suelo urbanizable se delimita un ámbito de gestión sistemático S3 (0305_17), donde se localiza una pieza dotacional (0305_48) como equipamiento deportivo para una piscina municipal.

5.3.6. Sector de suelo urbanizable (0305_1):

Las tres unidades de actuación (0305_3, 0305_4 y 0305_5) desarrollan un sector de suelo urbanizable categorizado así desde el PGO-2004, al norte y al sur del AUH Tejina Oeste, incluyendo las parcelas vacantes al norte, entre el Camino Palenzuela (1) y la Calle Felipe Castillo (2), y al sur, entre el Camino Barrio Nuevo Tejina (3) y la Calle Felipe Castillo.

La ordenación de los ámbitos viene definida por un esquema similar al de las zonas marcadas por el uso residencial y consiste en un área central de espacios libres ligados a los viarios que articulan las zonas (4) junto a un viario estructurante que las une (5).

La trama urbana se organiza en torno a un viario estructurante situado al sur de la Calle Felipe Castillo (5) que conecta con la zona norte, la zona sur y las AUH lindantes y a dos viarios principales que organizan la zona norte y la zona sur (6a y 6b):

- a) El viario estructurante (5) que parte del AUH lindante se conecta al Camino Barrio Nuevo Tejina al sur y se acopla con la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), atraviesa la zona norte, enlaza con el Camino Palenzuela (tramo viario urbano secundario) y continúa hasta el AUH La Palmita.
- b) El viario principal de la zona norte se divide en dos, dejando un espacio libre central (piezas 0305_14, 0305_16 y 0305_24) para salvar el desnivel existente y se conecta con las Calles Palermo y el Pasaje de la Charca.
- c) El viario principal de la zona sur se desarrolla en torno a los espacios libres lindantes (piezas 0305_45 y 0305_49 y viario 0305_1, 0305_2 y 0305_3) y conecta con el equipamiento (pieza 0305_48).

El equipamiento deportivo (7) se localiza en la Carretera Tejina-Tacoronte o Calle Felipe Castillo (TF-16), cerca del equipamiento Sociosanitario y el Centro de Salud de Tejina.

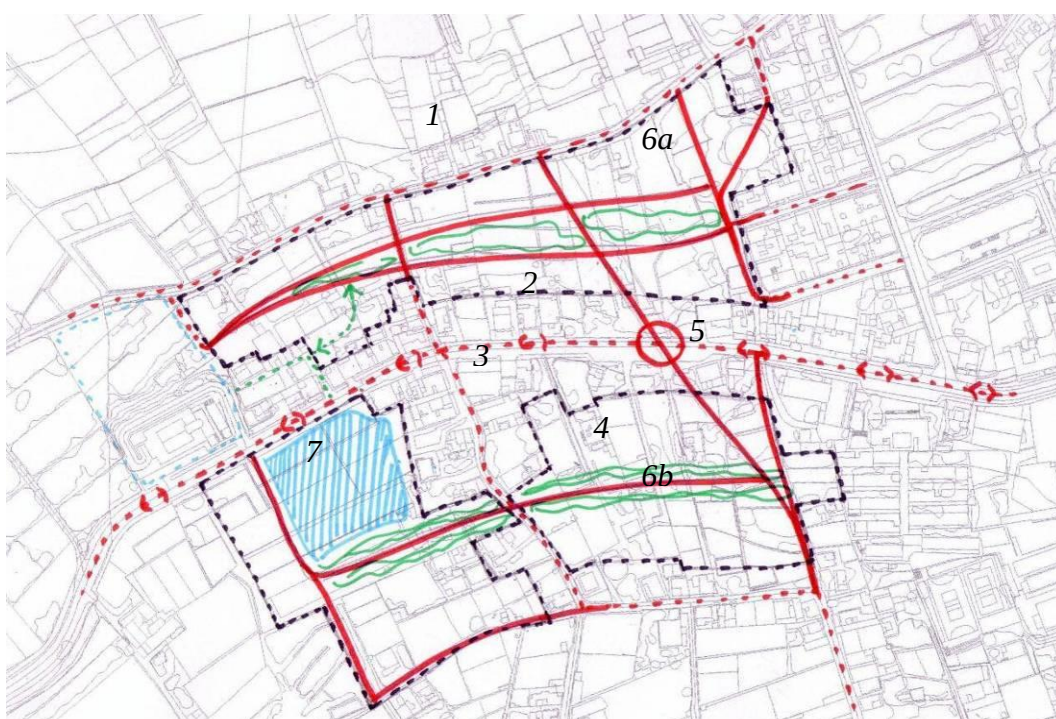


Figura 35: Esquema de ordenación del Sector

La mayoría de las alineaciones viarias propuestas son principales, con carácter de lindero frontal para todas sus piezas dando las fachadas a los viarios. Las alineaciones viarias secundarias preservan la imagen general del ámbito, ya que dan a espacios libres, a suelos rústicos o a peatonales.

En el AUH se ha calificado una pieza con uso principal obligatorio equipamiento (0305_48), destinada a equipamiento deportivo (piscina municipal). No se aplican parámetros de disposición, limitando únicamente la ocupación al 50% y el número de plantas a 3.

En las piezas residenciales predomina el residencial colectivo:

- a) En las piezas (0305_4, 0305_7, 0305_25, 0305_26, 0305_30, 0305_35, 0305_39, 0305_40, 0305_44 y 0305_66) se establece un porcentaje de ocupación entre un 35 y un 70% y espacios libres centrales, una altura máxima de 3 plantas y una separación entre edificios de 7 metros. Existen tres piezas (0305_25, 0305_26 y 0305_30)

con carácter de viviendas protegidas. Se establece también un uso admisible comercial ligado al viario y a los espacios libres.

- b) En las piezas (0305_31, 0305_32, 0305_51, y 0305_52) se establece línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación que permita conformar una manzana cerrada continua. Como condiciones de parcela se establece un lindero mínimo frontal de 10 metros con una superficie mínima de parcela de 150 m²s. Se asigna un porcentaje de ocupación del 40% a dos de ellas y el 100% en el resto, con una altura máxima de 3 plantas y obligando al adosamiento lateral de la edificación. Estas piezas tienen carácter de viviendas protegidas.
- c) En la pieza 0305_66 se establece una superficie mínima de parcela de 700 m²s, con un porcentaje de ocupación de 50% y una altura máxima de 3 plantas. Como condición de disposición se establece una línea de disposición obligatoria gráfica y la separación mínima entre edificios en 7 metros.
- d) En las piezas 0305_71 se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m²s, con un porcentaje de ocupación de 35% y una altura máxima en número de plantas de 2. Como única condición de disposición se fija la separación mínima entre edificios en 7 metros.

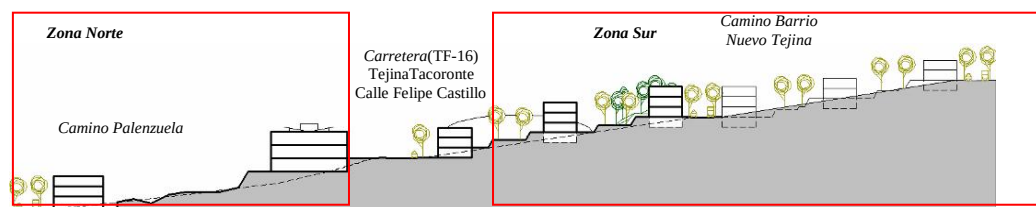


Figura 36: Esquema de alturas de la edificación

La mayoría de las alineaciones viarias propuestas son principales, con carácter de lindero frontal para todas sus piezas dando las fachadas a los viarios. Las alineaciones viarias secundarias se caracterizan de esa manera para preservar la imagen general del ámbito, ya que dan a espacios libres, a suelos rústicos o a peatonales.

En el AUH se ha calificado una pieza con uso principal obligatorio equipamiento (0305_48), destinada a equipamiento deportivo (piscina municipal). No se aplican parámetros de disposición, limitando únicamente la ocupación al 50% y el número de plantas a 3.

Dentro de los ámbitos de gestión se localizan ocho piezas de espacios libres que se han configurado como dos parques lineales relacionados con las vías colindantes. El parque lineal del norte se desarrolla con la prolongación de la Calle Palermo y el Pasaje de la Charca y se soluciona en cuatro piezas (0305_13, 0305_14, 0305_16 y 0305_24) en el ámbito de gestión del norte (0305_5). El Parque lineal situado al sur se desarrolla en torno a una vía nueva y se soluciona en cinco piezas (piezas 0305_45 y 0305_49 y viario 0305_1, 0305_2 y 0305_3). En los ámbito de gestión este (0305_4) y oeste (0305_3).

Para el mejor desarrollo del sector, éste se ha dividido en tres Unidades de Actuación, teniendo en cuenta la funcionalidad, autonomía y parcelario existente. Estas unidades son las correspondientes a los shapes de gestión 0305_3, 0305_4 y 0305_5. El equipamiento deportivo se incluye en un ámbito sistemático S3 (0305_17) por ser un Sistema General.

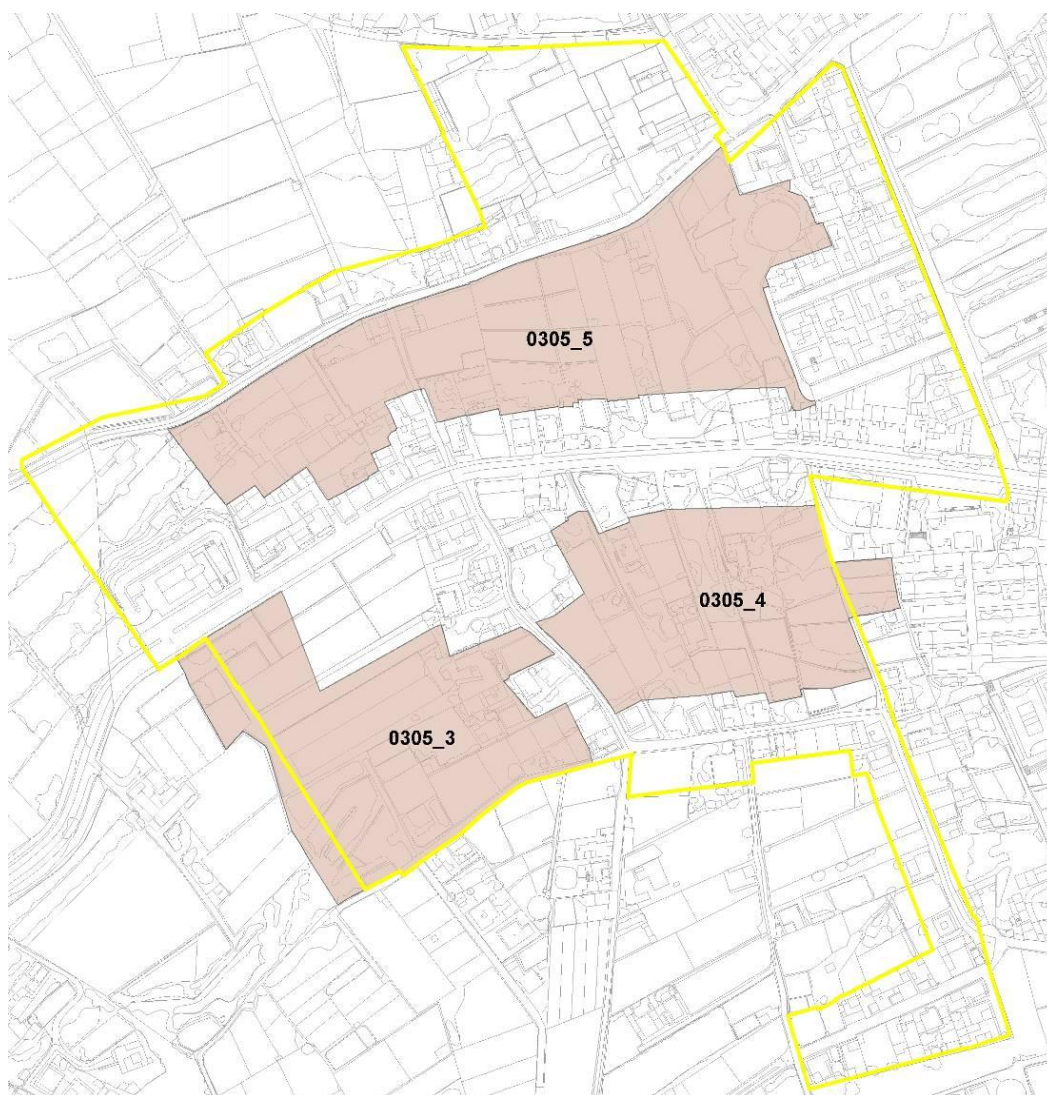


Figura 37: Esquema de división del Sector en Unidades de Actuación

6. AUH-0306: LA PALMITA

6.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea está delimitada de la siguiente manera:

- Al norte por parcelas rústicas.
- Al sur, por la Calle Felipe Castillo (Carretera TF16).
- Al este, por el Barranco de las Cuevas y el AUH El Ramal, siendo su límite con esta AUH la Calle Camino de la Costa.
- Al oeste, por el Camino Costa la Tejina (lindando con parcelas rústicas) y el Camino de la Palmita, que la separa de el AUH Tejina Oeste.

El barrio tiene una estructura predominantemente reticular y consolidada al sur, que se articula en torno a tres viarios norte-sur (Camino de la Palmita, Calle Marina González González y Camino de la Costa) los dos últimos continúan en el AUH colindante, y dos viarios este-oeste, la Calle Felipe Castillo (Carretera TF16) y el Camino de la Costa Tejina.

El uso característico del área es residencial en viviendas unifamiliares y colectivas, aunque se reconoce una presencia destacable de equipamientos en la zona central, con el Centro de Educación de Adultos, Tenencia de Alcaldía, la Policía Local, un espacio libre (Jardines de Tejina) y un equipamiento previsto ligado al desarrollo de una unidad de actuación proveniente del PGO-2004.



Figura 38: Delimitación del AUH

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH se caracteriza por estar muy consolidada en su parte sur, con una trama viaria bien estructurada. Al norte del barrio, en el contacto con las parcelas agrícolas, la trama se pierde y aparecen viarios sin conexión que dificultan el tránsito rodado en la zona. La Carretera General TF-16, en el tramo que pasa por el núcleo urbano de Tejina, se caracteriza por no tener una sección homogénea ya que la construcción de nuevas edificaciones coexiste con antiguas viviendas catalogadas.

Los objetivos de ordenación de esta área urbana consisten en:

- a) Rectificar las alineaciones de la Calle Felipe Castillo (TF-16) con el fin de conseguir una imagen más homogénea de la calle.
- b) Crear un nuevo ámbito de gestión al norte del barrio que resuelva las conexiones viarias de esa parte del AUH y que además incorpore un elemento viario estructurante territorial de cierre al norte, prolongándose hacia el este a través del AUH Milán, para conectarse con la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13).
- c) Desarrollar este nuevo ámbito con usos residenciales en el contacto con la zona urbana del AUH e incorporar usos industriales al norte, concentrando así la actividad agroindustrial de la zona ligada a la Cooperativa de Cosecheros.
- d) Dotar al barrio de un gran espacio libre en la zona norte que dé respuesta a las necesidades de zonas de uso público de esa parte del AUH.

6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

6.3.1. Ordenación Estructural

En esta área urbana cabe destacar la categorización de una gran área de suelo urbanizable sectorizado ordenada para el desarrollo de usos residenciales al sur del Camino Salem, y de usos industriales ligados al nuevo viario estructurante que se plantea al norte. La zona más al sur de esta área urbana está categorizada como suelo urbano consolidado, existiendo en su interior un área de suelo urbano no consolidado, ámbito que viene del PGO-2004 y que se encuentra entre la Calle de la Costa y la Calle Marina González González.

En esta área urbana se consideran viarios urbanos estructurantes los siguientes:

- a) Nuevo viario al norte del AUH, viario territorial de nivel 2, que conecta la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13) con el Camino de la Costa y se prolonga hasta enlazar con la Carretera a Tacoronte (TF-16), bordeando de esta manera el núcleo de Tejina por el norte. Este viario se adscribe al sector de suelo urbanizable ordenado y se diseña con una sección de 14 metros para resolver doble sentido de tráfico, una banda de aparcamientos y acera hacia la zona industrial, mientras que hacia el suelo rústico se prevé una zona ajardinada.
- b) La Calle Felipe Castillo (TF-16), viario urbano de nivel 1, atraviesa el núcleo de Tejina y conecta con los núcleos de Bajamar al este y Valle Guerra al oeste.
- c) El Camino Palenzuela, viario urbano de nivel 1, y su prolongación al Camino de la Costa, atraviesa de este a oeste el núcleo y conecta el área urbana con el Barrio de la Cruz, casco antiguo de Tejina.
- d) Vía propuesta por el Plan, al borde del Barranco de las Cuevas, enlazando la Circunvalación Norte con la calle Camino de la Costa.

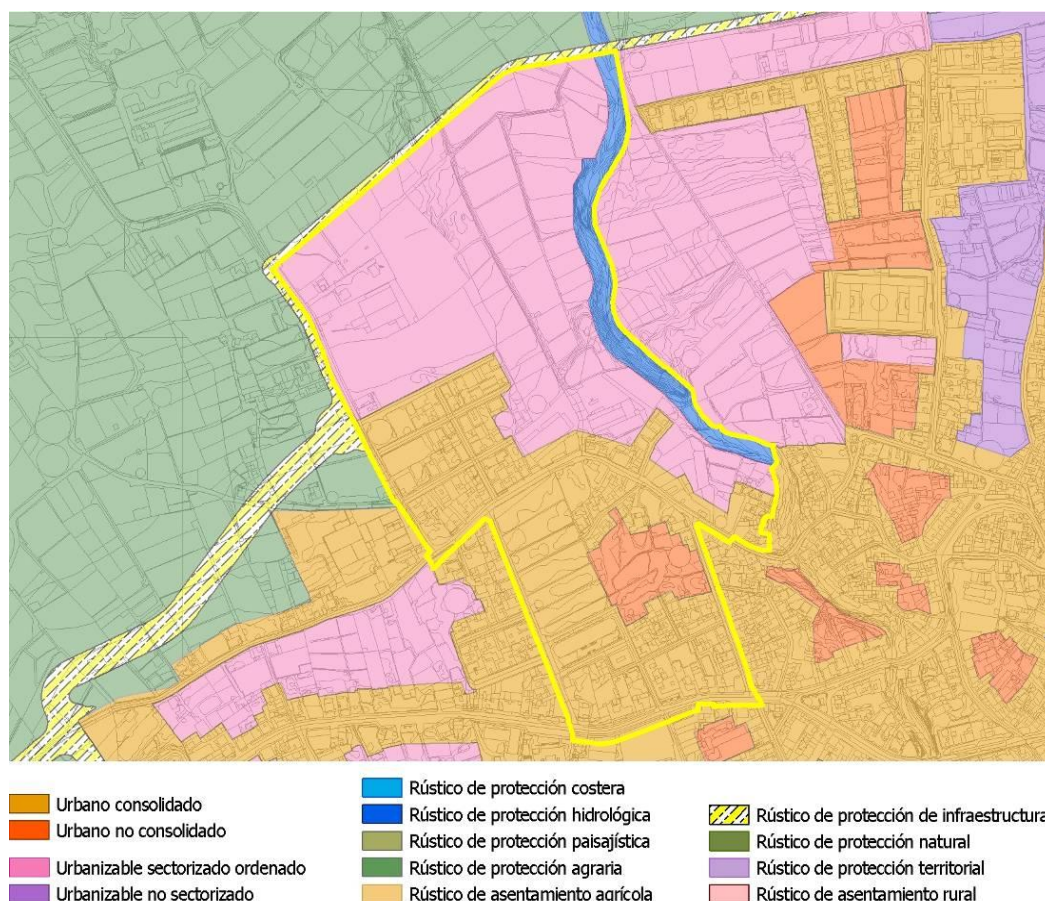


Figura 39: Categorización de suelo

Como elementos estructurantes se encuentran los que alberga el equipamiento institucional y social en la Calle Guillermo González, donde se encuentra la Tenencia de Alcaldía, el Tanatorio Municipal y el Centro de Educación de Adultos (0306_10) y en la Calle Músico Pedro González donde se encuentra la Policía Local (0306_8).

6.3.2. Trama urbana

La ordenación en la trama residencial está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH, canalizando los tráficos rodados hasta el viario urbano local. Esta red junto con el viario urbano principal conforma agrupaciones de manzanas, denominadas en este PGO como “macromanzanas” que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.

En el interior del AUH se encuentran los siguientes viarios secundarios:

- El Camino Salem y la nueva vía al norte que bordea el espacio libre, junto con el Camino Guillermo González, terminan de ordenar la trama urbana general del AUH de este a oeste.
- De norte a sur las vías Camino Jóver, Camino de la Palmita y el Camino de la Costa.
- El viario de conexión con el ámbito nuevo al este del AUH, con la prolongación de la Calle Siracusa y la Calle del Gofio, se plantea con una sección de 10 metros para resolver doble sentido de tráfico y aceras.

Los viarios locales discurren dentro de las macromanzanas y su prioridad es el peatón, los usos estanciales y los aparcamientos. No se fomentarán los tráficos de paso, que tendrán sentidos enfrentados a lo largo de los trayectos que unen las macromanzanas adyacentes, obligando al uso del viario secundario.

Se mantiene en regla general la sección viaria existente y las pocas rectificaciones establecidas se consideran, en casi todos los casos, no programadas. Existen unas afecciones derivadas de una mejora puntual en la sección de la Calle Felipe Castillo (TF-16). Estas rectificaciones se establecen como no programadas, salvo una afección en la intersección de la Calle Felipe Castillo (TF-16) y Camino de la Costa Tejina, que se realiza mediante una gestión por actuación pública directa (A2).

En la intersección del Camino de la Costa Tejina y el la Cruz se plantea una afección programada de una parcela vacante para el nudo viario generado entre dichos caminos y el nuevo viario que nace en el Camino de la Cruz hacia el interior del sector de suelo urbanizable.

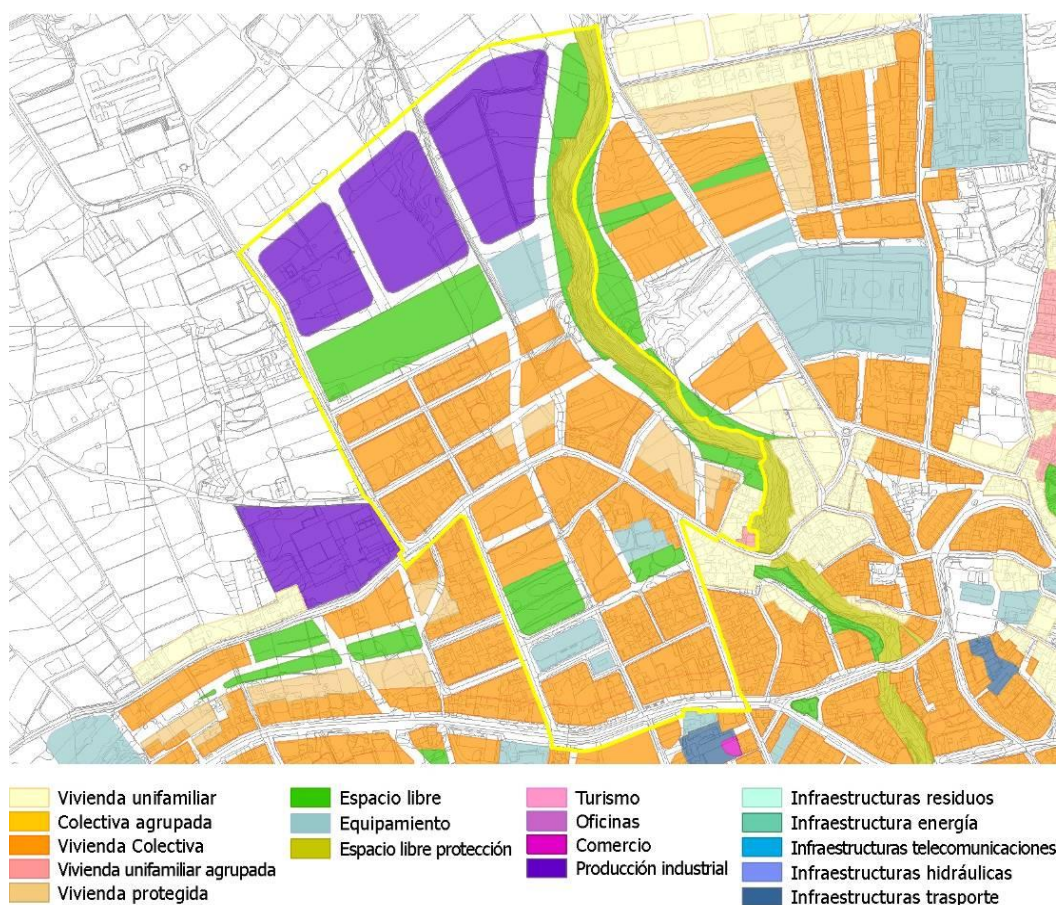


Figura 40: Ordenación de la Trama Urbana del AUH

La ordenación del viario se establece de la siguiente manera:

- El viario territorial se ordena mediante secciones del tipo P.02 y P.03, con una única calzada de doble sentido de circulación y aceras en el margen edificado. En el margen adyacente al suelo rústico se dispone una franja ajardinada como defensa frente a la colonización edificatoria. Se dispondrá aparcamiento según el ancho de sección.

- b) El viario urbano principal se ordena de la siguiente manera:
 - b1 La Calle Felipe Castillo y el Camino Palenzuela se ordenan mediante una sección del tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en un lateral, o en ambos, según la sección disponible y aceras amplias. En el caso de la Calle Felipe Castillo el ancho de acera será superior a 5.00 metros, con dotación de vegetación y espacios estanciales.
 - b2 La vía que transcurre paralela al Barranco de las Cuevas, que se une por el norte al viario territorial, se ordena mediante las secciones tipo P.02 y P.03, según la posibilidad de incluir aparcamiento junto a la acera. Se plantea con una sección de 12 metros para acoger dos carriles, dos sentidos de tráfico y aceras en la zona predominantemente residencial y una sección de 15 metros, aceras y aparcamiento para resolver el doble sentido en la zona con tráfico industrial.
- c) Respecto al viario secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- d) El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle mejorará el entorno dotándolas de vegetación y elementos urbanos, tomando medidas para evitar altas velocidades.

6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, tanto unifamiliar como colectiva. Al norte del AUH se prevé una zona de uso industrial vinculada al ámbito de gestión sistemática.

Como dotaciones existentes en la zona central destaca el Centro de Educación de Adultos, Tenencia de Alcaldía y Tanatorio (pieza 0306_10), la Policía Local (pieza 0306_8) y otra que se encuentra en un ámbito transitorio (gestión 0306_3), donde existe un dotacional (pieza 0306_17). Además existen dos piezas propuestas al norte, destinadas a equipamiento (0306_31) y a dotación (0306_61).

Como espacios libres se califican los Jardines de Tejina en la zona central, pieza 0306_12, y otra pieza de espacio libre (0306_18), que se encuentra en un ámbito transitorio (gestión 0306_3). Dentro de los ámbitos de gestión sistemáticos situados al norte (0306_1, 0306_9 y 0306_11) se localizan tres piezas de espacios libres (0306_4, a 0306_4 y 0306_59) que se configuran como parque lineal relacionado con la vía, el barranco (espacio libre de protección 0306_49) y el parque lineal propuesto en la ordenación del sector situado en el AUH Milán. También se propone una franja de espacios libres como elemento separador del uso residencial e industrial (0306_30 y 0306_62).

6.3.4. Condiciones de la edificación

Se ha mantenido el carácter de la zona mediante parámetros en la edificación. Dadas las características de la edificación y parcelación del AUH se han establecido varias zonas:

- a) La zona este, ligada al Barranco de las Cuevas, que se define por ser bastante heterogénea ya que existen piezas con uso residencial colectivo (0306_1 y 0306_2), una pieza con uso vivienda unifamiliar (0306_50) y piezas con uso residencial agrupada (0306_60). En todas ellas se establece una altura máxima de 2 plantas, manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004. Con carácter general se han establecido condiciones de disposición de la edificación para que ésta se coloque alineada al

vial, salvo en las piezas 0306-50 y 0306_60, donde se establece una separación mínima a lindero frontal de 3 metros debido a su carácter unifamiliar.

- b) En la zona central se definen piezas de uso residencial colectivo en las que se establece una altura máxima de 3 y 4 plantas (piezas 0306_22 y 0306_23) manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004. Con carácter general se ha establecido como condiciones de disposición de la edificación la línea de disposición obligatoria, alineando la edificación al viario de manera que se consiga una fachada continua, con un fondo máximo edificable de 20 metros en las piezas más profundas.
- c) En las piezas de uso residencial del ámbito de gestión transitorio (0306_15, 0306_19 y 0306_20) se mantienen los parámetros del PGO-2004. Son piezas de uso residencial colectivo con 3 plantas de altura máxima, longitud mínima de lindero frontal de 10 metros, superficie mínima de parcela de 150 m²s, fondo máximo edificable de 20 metros y con disposición obligatoria en la alineación viaria de las piezas.
- d) Existen cinco piezas destinadas al uso público:
 - d1 El Centro de Educación de Adultos, Tenencia de Alcaldía y Tanatorio (pieza 0306_10). El PGO-2004 establecía para la pieza, en zona EA(4)SP, una altura máxima de 4 plantas con una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s. El edificio que actualmente se encuentra en la parcela tiene 2 plantas alineadas hacia la Calle Guillermo González y una planta hacia la Calle Pedro González, separada del lindero frontal unos 12 metros aproximadamente. Con el fin de reconocer la realidad existente y dejar libertad para disponer la edificación en la parcela sin incrementar en exceso la superficie edificable, se le asigna como único parámetro la altura máxima en 2 plantas.
 - d2 La Policía Local (pieza 0306_8). Se fija como único parámetro la altura máxima en número de 3 plantas manteniendo la altura establecida en el PGO-2004.
 - d3 En la pieza dotacional 0306_17 del ámbito de gestión transitorio se mantienen los parámetros del PGO-2004. Como condiciones de disposición permanecen la línea de disposición obligatoria en su lindero frontal y la altura máxima en número de 3 plantas.
 - d4 Se califican dos piezas de espacio libre (0306_12 y 0306_18), esta última dentro del ámbito de gestión transitorio (0306_3).

6.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan en esta AUH varios recintos de ámbitos de gestión, tanto sistemáticos como asistemáticos. Los ámbitos se describen a continuación.

- a) Actuaciones de modalidad asistemática:
 - a1 Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas afecciones se describen en el apartado 6.3.2. de esta Memoria.
 - a2 Se delimitan dos recintos de gestión por actuación pública directa (A2) previsto por este Plan. El primero a raíz del elemento viario estructurante, Calle Felipe Castillo (TF-16), se produce una afección que unifica la alineación del viario y se resuelve a través de esta modalidad de gestión (0306_4). El segundo recinto (0306_12) se encuentra en la intersección del Camino de la Costa y Camino de la Cruz y se plantea para mejorar la circulación y conexión con las áreas nuevas planteadas en la zona.

- a3 Se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 (0306_6, 0306_7, 0306_8 y 0306_10), con el fin de obtener y urbanizar los suelos en SUC necesarios para realizar las conexiones viarias de los ámbitos de gestiones sistemáticas propuestas y el viario existente. Los dos primeros recintos corren a cargo de la Unidad de Actuación con código 0306_11, y los dos restantes a cargo de la unidad de actuación con código 0306_9.
- a4 Se delimitan dos ámbitos de gestión de modalidad A6 (0306_2 y 0306_5) en el Camino de la Cruz y Camino Salem, con el fin de completar y mejorar la urbanización de de estos viarios. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que dan servicio dichas vías.

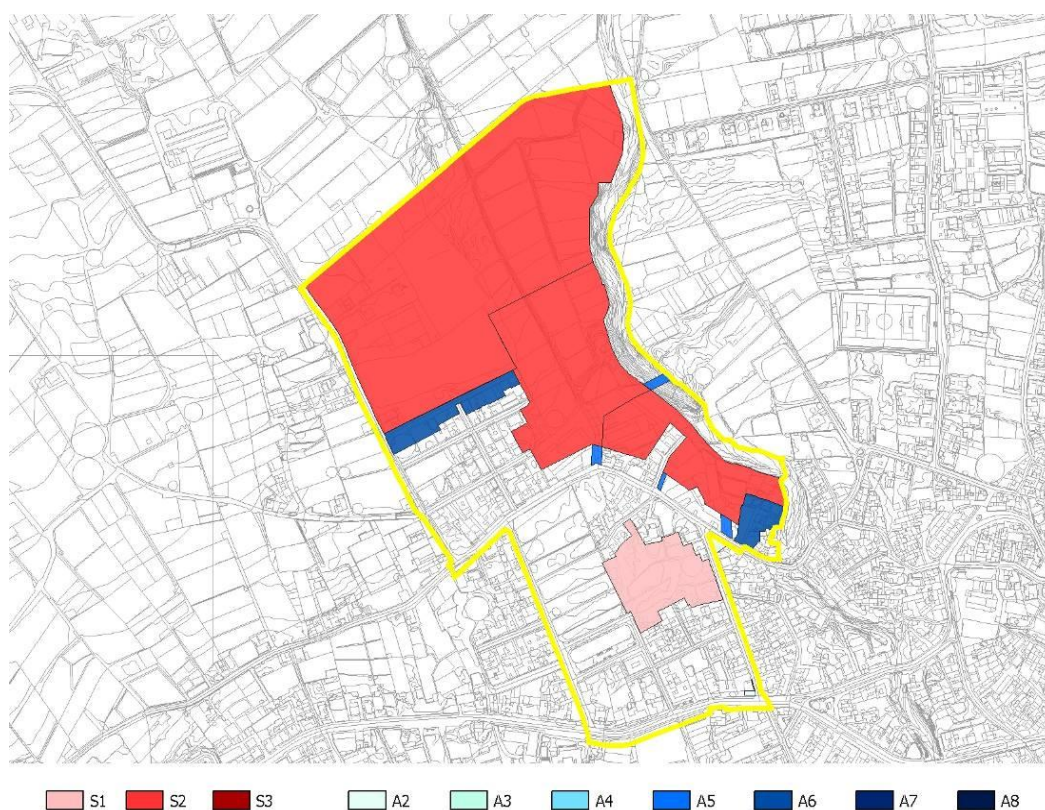


Figura 41: Ámbitos de gestión del AUH

b) Actuaciones de modalidad sistemática:

- b1 Se delimita un ámbito de gestión transitorio derivado del PGO-2004 en la zona central del AUH (0306_3), que se encuentra en curso de ejecución (señalar brevemente los actos de tramitación administrativa culminados), por lo que se mantienen sus condiciones de ordenación.
- b2 Se delimitan tres recintos de gestión sistemática (0306_1, 0306_9 y 0306_11). El primero desarrolla un nuevo ámbito de uso industrial en la zona norte, al este del Camino la Costa y al oeste del Barranco de las Cuevas, y los dos siguientes para el desarrollo de una nueva zona de uso residencial situada al noreste del AUH, en torno al Camino Jóver. Las tres unidades de actuación están incluidas en el sector de suelo urbanizable con código 0306_1. La ordenación de este sector se describe y justifica en el apartado 6.3.6. de esta Memoria.

6.3.6. Sector La Palmita (0306 1)

Este sector de suelo urbanizable se delimita al norte del AUH La Palmita, incluyendo las parcelas vacantes al norte y al este del Camino la Costa, y al oeste del Barranco de las Cuevas (1), en torno al Camino Jóver. Esta área de nuevo desarrollo viene a completar el sector planteado en el AUH Milán, conectando ambos barrios entre sí con la nueva red viaria propuesta y con la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13).

Los criterios de ordenación del sector son los siguientes:

- La creación de un viario de cierre al norte del núcleo de Tejina (viario estructurante) que conecte la zona norte del núcleo con la Carretera General (TF-13).
- Resolver el contacto de la zona residencial en suelo urbano consolidado y completar la trama viaria mediante la ampliación del uso residencial en el sector (6).
- Crear una zona de uso industrial ligado a la agricultura y a la actual Cooperativa de Cosecheros situada en el Camino la Costa. (7)
- Dotar al barrio de una zona dedicada al esparcimiento con la incorporación de usos públicos de espacio libre y dotaciones. (8)

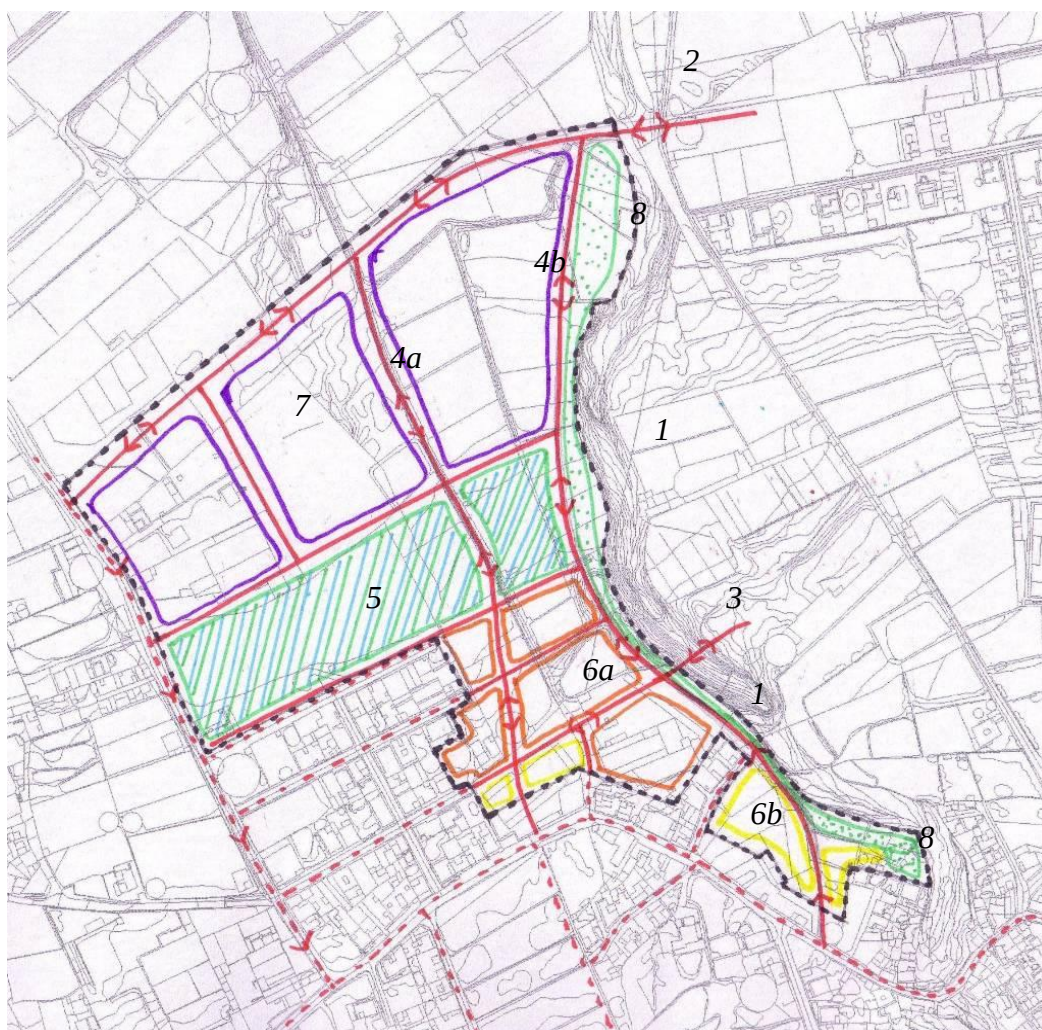


Figura 42: Esquema de ordenación del Sector

Se plantea la ordenación concentrando los usos residenciales en la zona sur del sector, resolviendo el contacto con el suelo residencial existente y planteando al norte la zona industrial. Entre estas dos zonas se propone un gran espacio libre, un equipamiento y una dotación (5). En torno al Barranco de las Cuevas se proyecta un parque lineal que completa el parque planteado en el sector urbanizable del AUH Milán (8).

La trama urbana del sector se configura en torno a los siguientes viarios:

- El viario que parte de la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), atraviesa el área y conecta con el Camino la Costa de Tejina, constituye un cierre viario al norte del núcleo de Tejina (2).
- La prolongación de la Calle Marina González y el Camino Jover, que acaba en el viario descrito en el punto anterior. Este viario parte del centro del AUH y se prolonga en el interior del sector, atravesando la zona residencial y la industrial.
- El viario paralelo al Barranco de las Cuevas.
- El viario continuación del Camino Siracusa que conecta con el sector de suelo urbanizable del AUH Milán.

El resto del viario se conforma como continuación de los viarios existentes en la zona residencial de suelo urbano consolidado, con secciones de entre 9 y 12 metros que, en casos puntuales como el Pasaje Ave María, se amplían mejorando su sección. El viario interior de la zona industrial se plantea con una sección de entre 14 y 15 metros para posibilitar el tránsito de vehículos pesados.

En las piezas residenciales se ha planteado una zona residencial colectiva para edificación abierta con zonas comunes y una zona lindante con las edificaciones existentes, en la que se plantea la residencia colectiva alineada a vial. Se establecen cinco piezas de viviendas libres (6a) y cuatro de viviendas de protección (6b), cumpliendo con la reserva de suelo destinado a vivienda protegida.



Figura 43: Ordenación del sector

- a) Para las piezas con uso residencial colectivo de bloque abierto (0306_32, 0306_33, 0306_42 y 0306_43) se fijan líneas de disposición obligatoria gráficas para la disposición de la edificación alineada a viario y espacio libre central, un porcentaje de ocupación entre 60 y 75%, edificabilidad entre 1,5 y 2,5 m²s/m²c, altura máxima de 3 y 4 plantas y separación entre edificios de 6 y 8 m. Esta tipología se distingue por tener zonas comunitarias de grandes dimensiones que aseguran la mínima ocupación y facilitan su ampliación con la altura máxima. Hay una pieza de este tipo (0306_33) con carácter de viviendas protegidas. Se establece un uso comercial ligado al viario.
- b) En el resto de piezas de uso residencial colectivo (0306_34, 0306_38, 0306_41, 0306_51 y 0306_54) se fija línea de disposición obligatoria a todos los linderos frontales, longitud mínima de lindero frontal de 10 m y superficie mínima de parcela de 150 m²s. En la pieza 0306_34 se fija el porcentaje de ocupación en 85% y 2 plantas y en el resto de las piezas 3 plantas y la ocupación hasta el 100%. Hay tres piezas de este tipo (0306_34, 0306_38 y 0306_41) con carácter de viviendas protegidas.
- c) Hay tres piezas (0306_3, 0306_4 y 0306_59) de espacio libre lindantes con el Barranco de las Cuevas, y dos más (0306_32 y 0306_62), que sirven de transición entre la zona de uso residencial y la de uso industrial. Existen otras dos piezas de equipamiento (0306_31 y 0306_61) para las que se fija una altura máxima de 2 plantas.
- d) Se han planteado tres piezas con uso industrial fijándose una longitud mínima de lindero frontal de 15 m en una parcela mínima de 500 m²s, con una separación mínima a lindero frontal de 5 m, para favorecer el uso al que están destinadas. Se establece una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s y una altura máxima de 2 plantas.

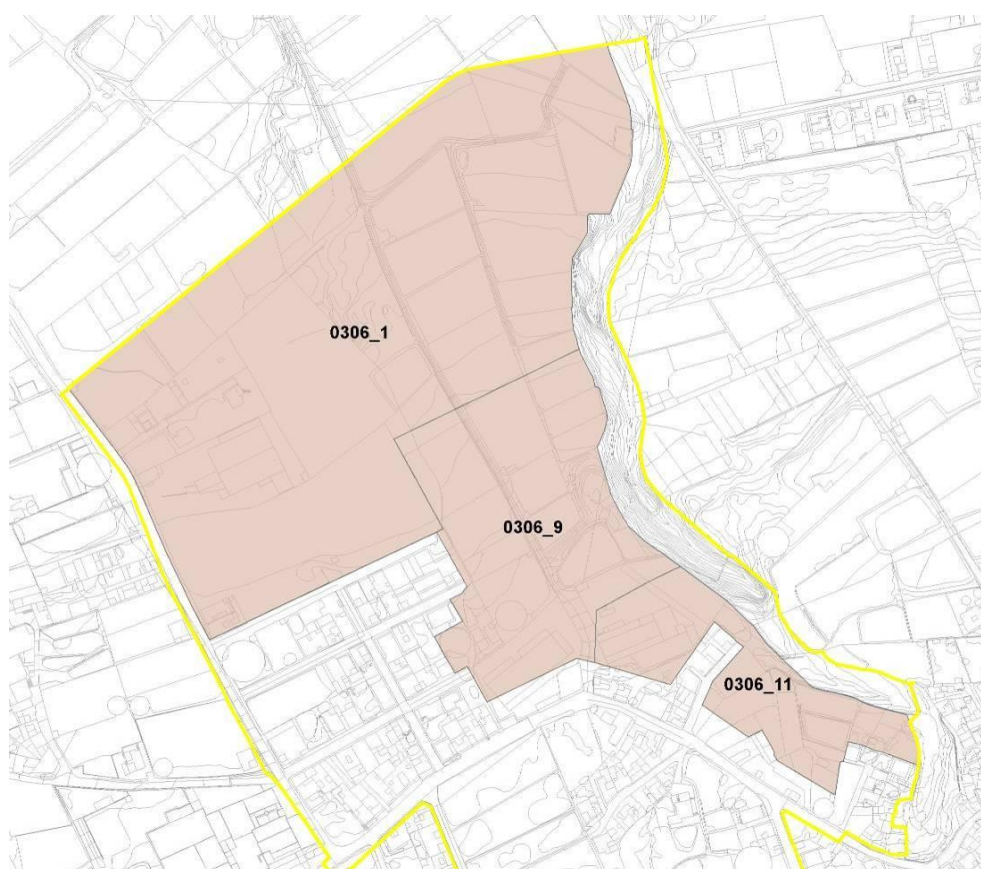


Figura 44: Esquema de división del Sector en Unidades de Actuación

Para el mejor desarrollo del sector se le ha dividido en tres Unidades de Actuación, teniendo en cuenta su funcionalidad, autonomía y el parcelario existente. Estas unidades son las correspondientes a los shapes de gestión 0306_1 (zona de uso industrial al norte del sector), 0307_9 (zona de uso residencial al norte de la zona residencial) y 0306_11 (zona de uso residencial al sur de la zona residencial).

7. AUH-0307: MILÁN

7.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, parcelas rústicas (suelo rústico de protección agraria).
- b) Al sur, la Calle del Señor, el Camino de la Majada y la Calle José Rodríguez Amador (antigua Carretera General TF-13).
- c) Al este el Barranco Aguas de Dios y un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado.
- d) Al oeste, el Barranco de las Cuevas.

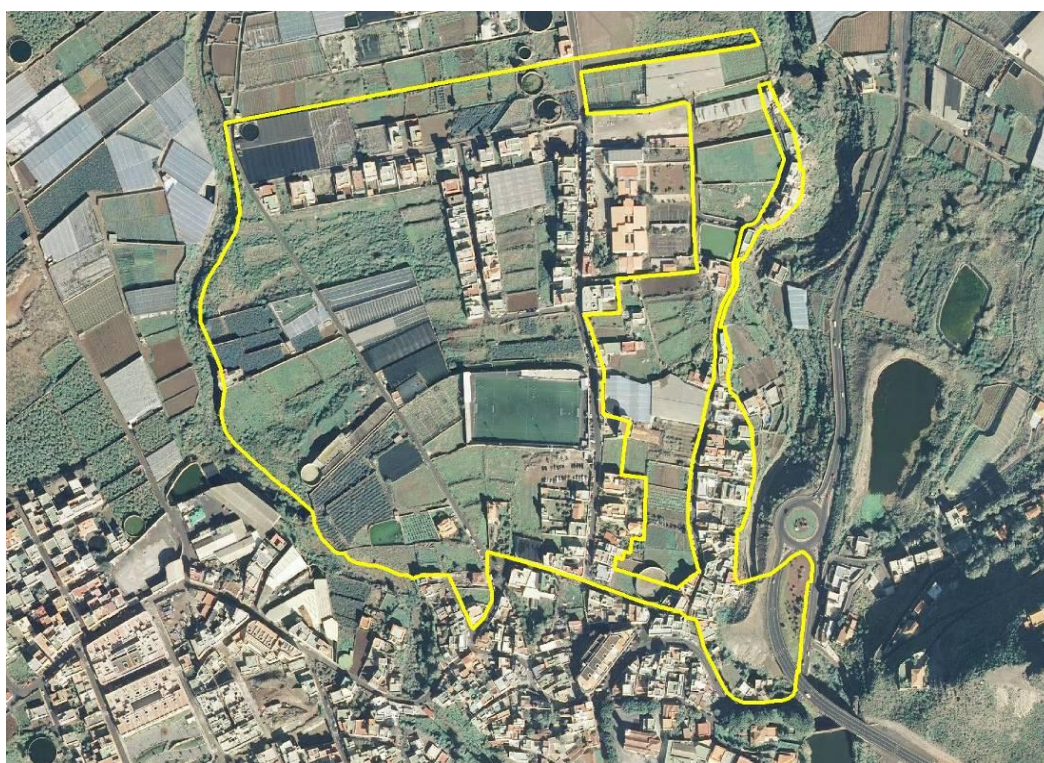


Figura 45: Delimitación del AUH

El barrio tiene una estructura predominantemente lineal y se articula en torno a dos viarios, la Avenida Milán y el Camino del Cardón. El uso característico del área es el residencial en viviendas unifamiliares y colectivas y destacan como equipamientos el Colegio Público Princesa Tejina y el Campo de Fútbol Municipal Izquierdo Rodríguez.

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El principal problema reside en la excesiva linealidad, la ausencia de trama en la estructura viaria y la escasa sección de los viarios. Los únicos accesos a la zona, el Camino de la Majada y la Calle del Señor, son insuficientes dada la importancia de los equipamientos.

Los objetivos de ordenación de esta área urbana consisten en:

- a) Mejorar las conexiones viarias de la zona incorporando un elemento viario que dé salida a la Avenida Milán por el norte. Esta nueva vía nace en la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13) atraviesa el área y conecta con el Camino la Costa.
- b) Desarrollar un área nueva de uso residencial que mejore las conexiones viarias interiores del barrio, dotando a la zona de un espacio libre de grandes dimensiones.
- c) Mejorar la sección de los viarios y dotar de un fondo de saco al Camino del Cardón.

7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

7.3.1. Ordenación Estructural

Esta área urbana se caracteriza por su escasa consolidación, existiendo en la misma zona distintas categorías de suelo:

- a) Suelo urbanizable sectorizado ordenado, al este del Barranco Aguas de Dios, en el extremo norte del AUH y al sur del campo de fútbol.
- b) Suelo urbanizable no sectorizado, previendo un futuro crecimiento en la zona vacante entre los dos ejes principales del barrio, Avenida Milán y Camino del Cardón.
- b) Suelo urbano no consolidado, categorizado desde el PGO-2004, bordeando el campo de fútbol al norte, al este y al sur.
- c) El resto del suelo se considera suelo urbano consolidado.

Se consideran viarios urbanos estructurantes los siguientes:

- a) Nuevo viario al norte, conecta la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13) con el Camino la Costa (viario territorial de nivel 1), y bordea el núcleo de Tejiña por el norte. Se adscribe en parte al sector de suelo urbanizable ordenado, mientras que el trazado desde la Avenida Milán hasta la TF-13 se resuelve mediante actuación pública directa (ámbito de gestión modalidad A2 con código 0307_6).
- b) El Camino de la Majada, viario urbano de nivel 1, inicia en la Calle José Rodríguez Amador (antigua TF-13) y confluye en el nuevo viario al norte a través del sector de suelo urbanizable. Se plantea con una sección de 20 metros para resolver doble sentido de tráfico, aceras, aparcamiento a ambos lados y zona central ajardinada.
- c) La Avenida Milán, viario urbano de nivel 1, atraviesa de norte a sur el área urbana y la articula conectando el extremo sur del Camino de la Majada con el nuevo viario territorial planteado al norte. Se mantiene su sección en la mayor parte del trazado ya que sus márgenes están muy consolidados. Se plantean pequeñas afecciones no programadas en la zona norte debido a que algunas edificaciones invaden los pequeños jardines delanteros de algunas viviendas (piezas 0307_39 y 0307_3).

Se califican como elementos estructurantes los siguientes:

- a) Como dotación el Campo Municipal de Fútbol Izquierdo Rodríguez (0307_34), equipamiento que se localiza en la Avenida Milán.
- b) Como espacio libre estructurante la pieza 0307_14, en torno a la Variante de Tejiña de la TF-13.

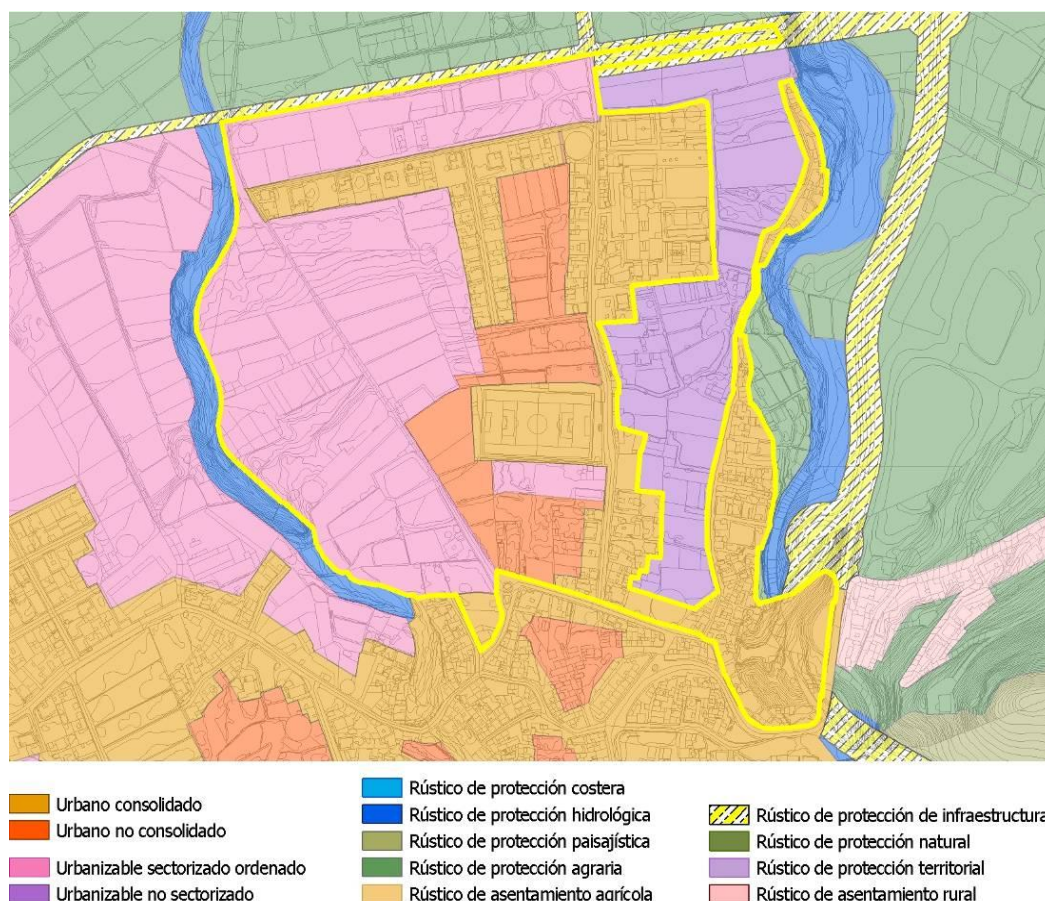


Figura 46: Categorización de suelo

7.3.2. Trama urbana

Fuera del AUH pero ligada a la trama viaria de la misma, la Carretera General La Laguna-Punta del Hidalgo se configura mediante una sección SM.02, con 2 carriles de doble sentido destinados a un tráfico de paso con velocidades medias-altas, con arcén en ambos márgenes y un carril bici que une los cascos urbanos de Tejina y Bajamar.

A nivel interno la estructura urbana se apoya en 3 viarios:

- El nuevo viario territorial al norte del AUH, conecta la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13) con el Camino la Costa. Su ordenación se plantea mediante una sección del tipo P.02 en los tramos adyacentes a las piezas edificadas y una sección del tipo P.03 en los extremos (conexión con la TF-13 y conexión con el AUH-0306: La Palmita) con capacidad y velocidad moderadas.
- El Camino de la Majada se ordena mediante una sección amplia del tipo P.02, con una mediana central ajardinada de 2 metros y dos calzadas, ambas con un carril y banda de aparcamiento en línea.
- La Avenida Milán, viario urbano principal secundario, se ordena mediante una sección del tipo S.03, con un único carril en sentido norte. Se ha dispuesto aparcamiento donde la sección transversal lo permite, sobre todo frente al Colegio Público Princesa Tejina y en el lateral del Campo de Fútbol Izquierdo Rodríguez.

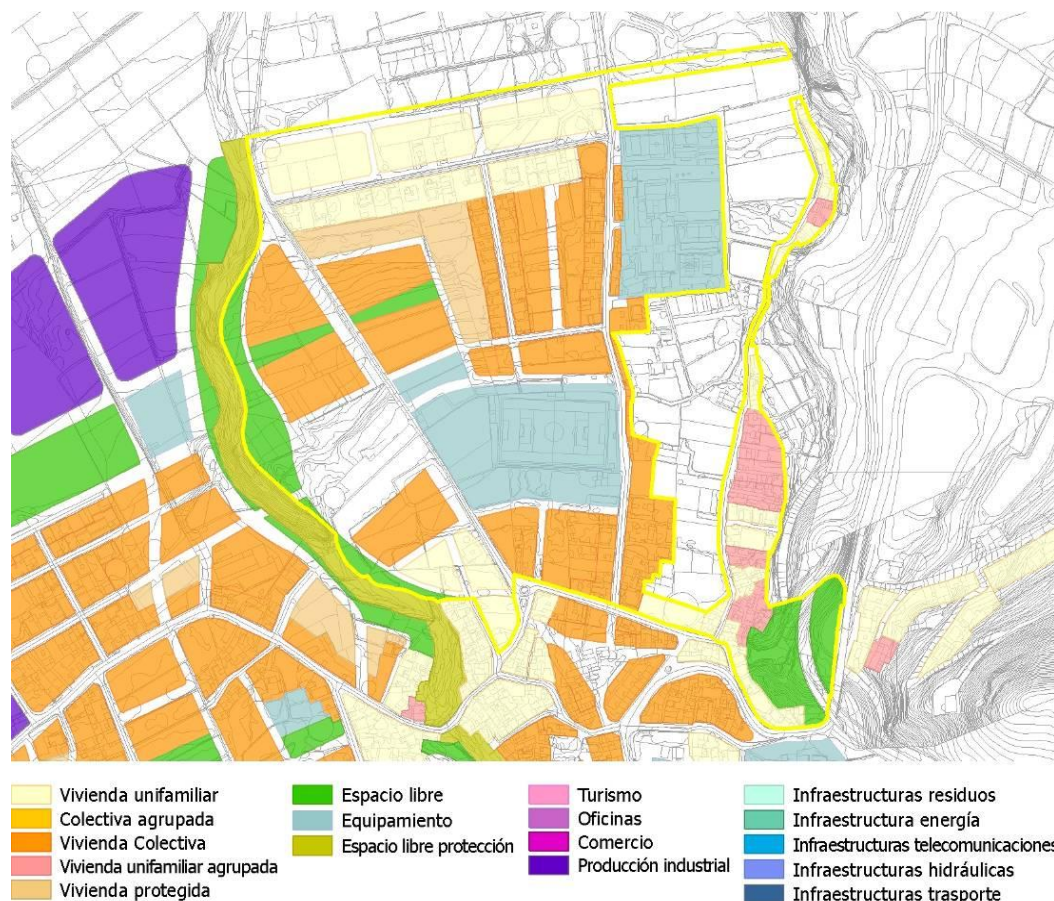


Figura 47: Ordenación de la Trama Urbana del AUH

La ordenación plantea la disposición de macromananzas en las que se agrupan manzanas construidas actualmente y nuevas piezas planteadas por este PGO, mediante unos viarios secundarios con secciones del tipo S.03 (Avenida Milán) y viarios locales con secciones del tipo L.02 y L.03 (Camino Cercado Grande y Calle del Gofio respectivamente).

Se mantiene la sección en casi todos los viarios. Existen pequeñas afecciones para mejorar la sección en la Avenida Milán y en el extremo sur del Camino del Cardón que no alcanza los 4 metros de ancho al final de su trazado. Estas rectificaciones se establecen como no programadas de modo que no implican actuaciones directas sobre las propiedades afectadas. Además se plantea la creación de un fondo de saco que permita el cambio de sentido de los vehículos que circulan por el Camino del Cardón en doble sentido. Esta actuación se delimita en un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 (0307_10).

7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, tanto en residencia unifamiliar como colectiva. Al este del Camino del Cardón se han calificado piezas con uso principal residencial unifamiliar agrupado con el fin de reconocer la compleja realidad parcelaria de la zona, donde existen edificaciones consolidadas y de cierta antigüedad que comparten zonas comunes. Hay piezas destinadas a equipamiento y a espacios libres que por su carácter estructurante han sido descritas en el punto 7.3.1. de esta Memoria.

Además se califica una pieza de espacio libre (0307_14), que se mantiene del PGO-2004 aunque no con las mismas dimensiones, con el fin de urbanizar y lograr una mejora paisajística en la zona, ya que actualmente se encuentra bastante degradada tras la canalización del Barranco Aguas de Dios para la ejecución de la variante de la TF-13. Se delimita para ello un ámbito de gestión de actuación pública directa (A2) con código 0307_11.

7.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales se ha mantenido el carácter de la zona mediante parámetros en la edificación, estableciéndose tres zonas diferenciadas:

- a) La zona este, ligada al Camino del Cardón. En esta zona se han establecido dos tipos de piezas para regular el uso residencial unifamiliar:
 - a1 Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: Se establecen con el fin de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria que han resultado de un proceso de subdivisión de fincas y que han dejado una serventía de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas. Se establece la parcelación vinculante en cada una de las piezas con el objetivo de generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se establece también el número máximo de viviendas por pieza con el fin de regular futuras subdivisiones.
 - a2 Piezas con uso residencial unifamiliar: Dada las características de la parcelación se ha entendido que el único parámetro para regular es la altura máxima en número de 2 plantas. No se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación, de modo que se permite que ésta se disponga libremente en cada parcela, adosándose o no a los linderos laterales y posteriores. Se establece una parcela mínima de 100 m²s con una longitud de lindero frontal de 5 metros para futuras segregaciones o agrupaciones de fincas.
- b) La zona centro, ligada a la Avenida Milán. En esta zona se definen piezas de uso residencial colectivo en las que se establece una altura máxima de 2 plantas, manteniendo la condición de altura máxima del PGO-2004. No se han establecido condiciones de disposición de la edificación con carácter general, de modo que la edificación se puede colocar libremente en la parcela salvo en los siguientes casos:
 - b1 Las piezas 0307_3 y 0307_4, en las que se obliga al adosamiento lateral.
 - b2 Las piezas 0307_35 y 0307_39, en las que se establece una línea de disposición obligatoria a 2,5 metros de la alineación viaria de la Avenida Milán con el fin de mantener los jardines delanteros existentes en la manzana.
 - b3 La pieza 0307_2, en la que se plantea una línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria, de manera que se consiga una fachada continua al completarse la manzana con la pieza que se define en el ámbito de gestión transitorio 0307_1.
- c) La zona norte: En esta zona se ha establecido un tipo de pieza para regular el uso residencial unifamiliar que son las piezas con uso residencial vivienda unifamiliar. En estas piezas se establece una superficie mínima de parcela de 350 m²s, un porcentaje máximo de ocupación del 50 % y una altura máxima en número de 2 plantas. No se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación. Estas determinaciones tienen como finalidad mantener la imagen de viviendas unifamiliares aisladas que existen en el Camino Cercado Grande, más concretamente en las piezas 0307_40 y 0307_36.

En las piezas de uso residencial del ámbito de gestión transitorio (0307_1) se mantienen los parámetros del PGO-2004. Se trata de piezas de uso residencial colectivo con 2 plantas de altura máxima y con disposición obligatoria en la alineación viaria.

Existen tres piezas dotacionales:

- a) El Colegio Público Princesa Tejina (pieza 0307_1), para el que se establecen separaciones mínimas de 5 metros a linderos frontal, posterior y lateral, un porcentaje máximo de ocupación del 30% y una altura máxima en número de 2 plantas.
- b) El Campo de Fútbol Izquierdo Rodríguez (pieza 0307_34) junto con una pieza dotacional (0307_5) incluida en un ámbito de gestión transitorio, para las que se establece una altura máxima de 2 plantas y una edificabilidad máxima de 1 m²c/m²s.
- c) En la pieza 0307_43, parcela reservada para dotacional dentro de una de las unidades de actuación del AUH, el porcentaje máximo de ocupación es del 20 % y la altura máxima en número de plantas es 1.

7.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En este AUH se delimitan varios recintos de ámbitos de gestión:

Actuaciones de modalidad asistemática:

- a) Rectificaciones no programadas de alineaciones viarias cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas afecciones se describen en el apartado 3.2 de esta Memoria.
- b) Se delimitan dos recintos de gestión por actuación pública directa (A2):
 - b1 Para el enlace del elemento viario estructurante (Circunvalación Norte de Tejina) que une la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13) con la TF-16, se produce una afección que se resuelve a través de esta modalidad de gestión (ámbito de gestión 0307_6).
 - b2 Se delimita un ámbito de gestión (A2) con código 0307_14 para urbanizar y mejorar a nivel paisajístico la pieza calificada como espacio libre descrita en el apartado 7.3.3. de esta Memoria.
- c) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A5 (gestión 0307_5), para conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión 0307_7 y el área urbanística homogénea con la que linda (La Palmita).
- d) Se delimitan dos ámbitos de gestión de modalidad A6 (gestión 0307_4 y 0307_10) con el fin de completar y mejorar la trama viaria en la zona y crear un espacio donde poder maniobrar. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.

Actuaciones de modalidad sistemática:

- a) Ámbito transitorio derivado del PGO-2004, en la zona central del AUH (gestión 0307_1). Esta actuación se incluye en la modalidad de gestión sistemática S1.
- b) Se delimitan cuatro recintos de gestión sistemática de modalidad S2 (0307_2, 0307_7 y 0307_8) para el desarrollo de un nuevo ámbito situado al oeste del AUH, en torno al Camino de la Majada y al Camino Cercado Grande (apartado 3.6. de esta Memoria).

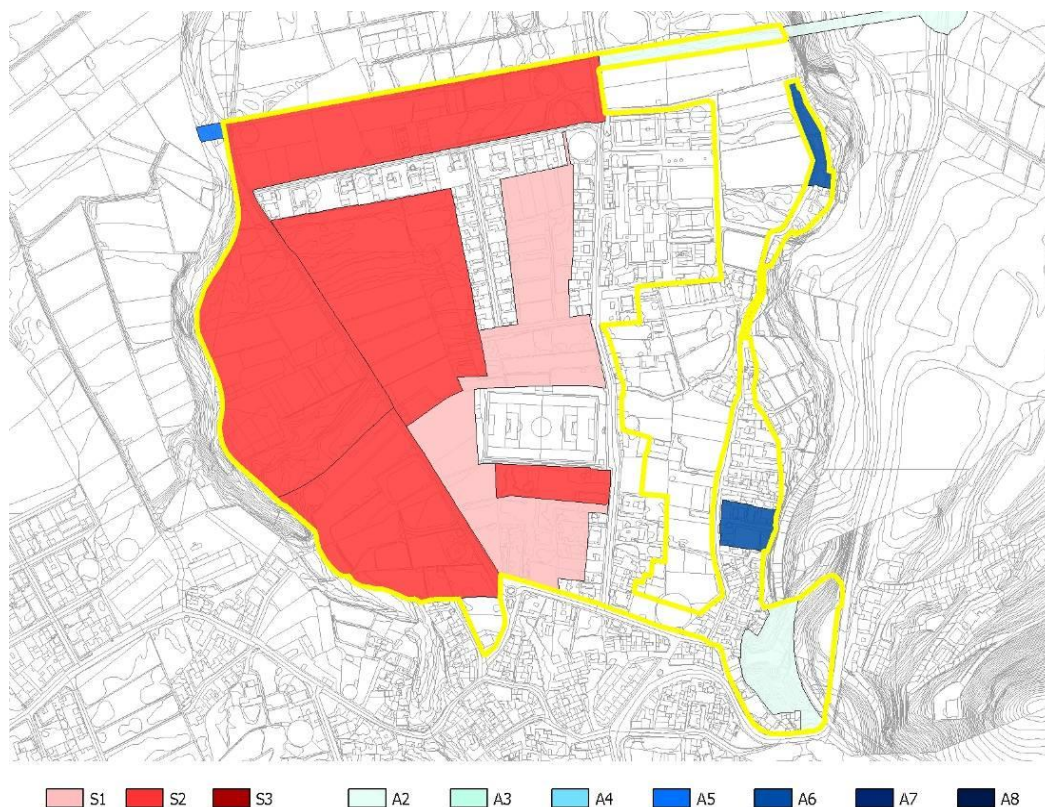


Figura 48: Ámbitos de gestión del AUH

7.3.6. Sector de suelo urbanizable: Camino La Majada

El sector de gestión sistemática desarrolla un suelo clasificado y categorizado como urbanizable (PGO-2004) situado al oeste del AUH Milán, incluyendo las parcelas vacantes al sur del Camino Cercado Grande, al este del Barranco de las Cuevas (en la zona del Pozo de la Majada), al oeste de la Calle Cercado del Molino y al sur del Campo de Fútbol Izquierdo Rodríguez (1).

La ordenación del Ámbito viene marcada por dos elementos estructurantes:

- El viario estructurante (2) que parte de la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), atraviesa el área y conecta con el Camino la Costa de Tejina.
- Reserva de parcelas para un gran espacio libre central (5).

La trama urbana se estructura en torno a dos viarios principales:

- Ampliación del Camino de la Majada convirtiéndolo en una avenida con zona central ajardinada (3a).
- Viario de conexión de la Avenida Milán con el ámbito de gestión planteado en el área urbanística homogénea de La Palmita (3b).

Los espacios libres y las dotaciones se localizan en la zona central del ámbito. El espacio libre se ubica en la intersección de los viarios principales (5) y en un parque lineal ligado al Barranco de las Cuevas (4), mientras que el equipamiento (10) se ubica en las parcelas al norte y sur del campo de fútbol, ampliando así la dotación existente en la misma manzana.

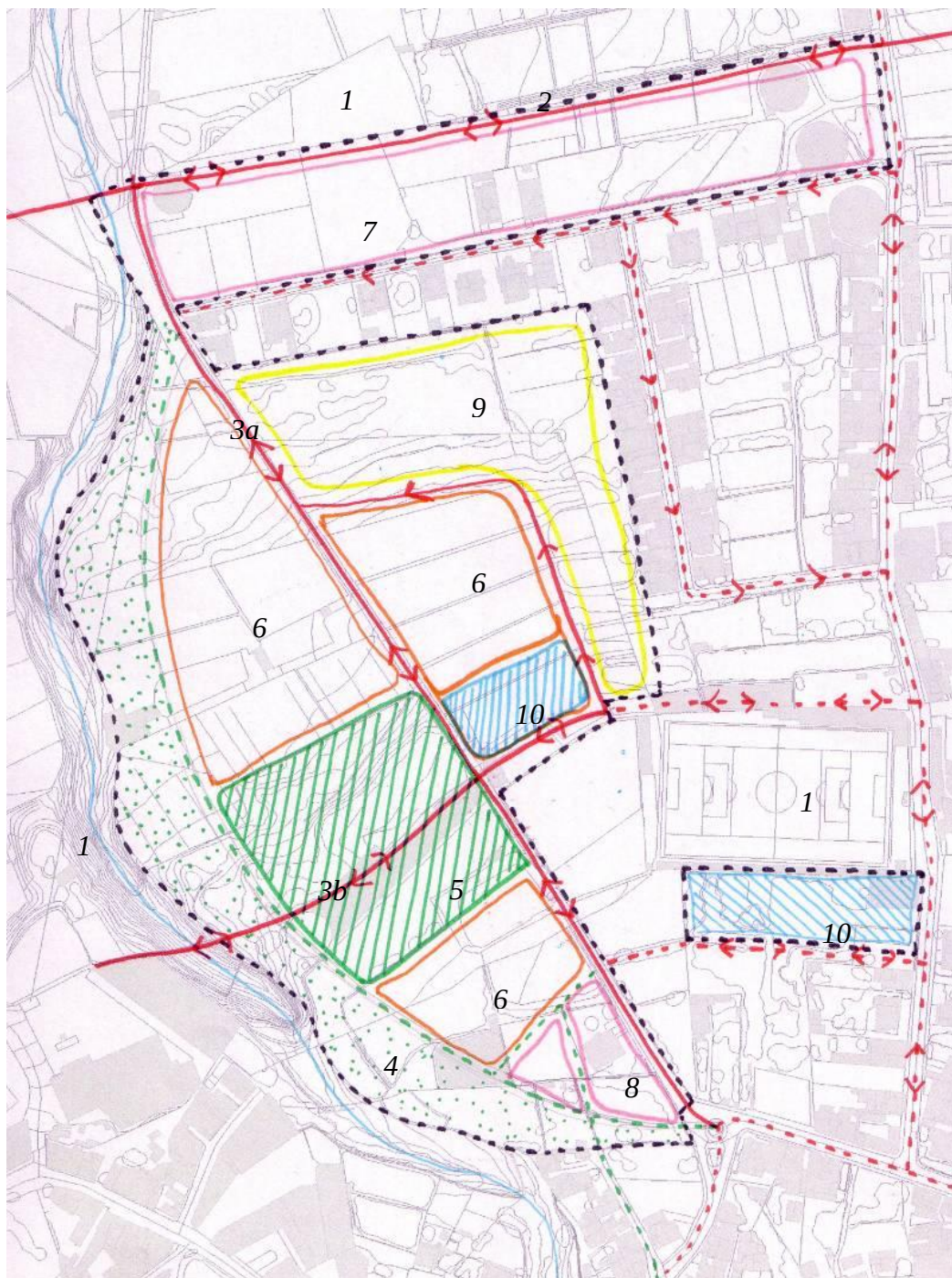


Figura 49: Esquema de ordenación del Sector

La mayoría de las alineaciones viarias propuestas son principales, con carácter de lindero frontal para todas sus piezas, dando las fachadas a los viarios. Las alineaciones viarias secundarias se caracterizan por preservar la imagen general del ámbito ya que dan a espacios libres y se ha previsto que las piezas con estas características tengan un uso compatible, en planta baja, ligado a dichos espacios. No obstante, existen dos alineaciones que dan a espacios libres con carácter de lindero frontal previendo que en planta baja puedan ubicarse usos comerciales o análogos. Por tanto el uso principal del AUH es residencial combinado con equipamientos, permitiéndose en planta baja el uso comercial ligado a los espacios libres.

En el ámbito se han calificado piezas concretas con uso principal obligatorio dotacional público, destinadas preferentemente a espacios libres y equipamiento deportivo al aire libre, si bien con admisibilidad para cualquier otro equipamiento comunitario. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento del Artículo 36 del TRLOTENC. En las piezas residenciales del sector se ha planteado un área central de bloque abierto con zonas comunes, otra lindante con las edificaciones existentes de viviendas de protección y una tercera de transición de viviendas unifamiliares al norte y al sur del ámbito. Dadas las características de la edificación se han establecido tres tipos de piezas:

- a) En la zona central se han establecido dos tipos de regulación edificatoria para las piezas con uso de vivienda colectiva:
 - a1 Las piezas (6) 0307_47, 0307_48, 0307_49, 0307_50 y 0307_51, en las que se establecen líneas de disposición obligatoria gráficas para regular la edificación alineada a viario y espacios libres, con un porcentaje de ocupación del 50%, una altura máxima de 4 plantas y una separación mínima entre edificios de 6 metros. Esta tipología se diferencia por tener zonas comunitarias de dimensiones considerables. Se establece el uso comercial ligado a los espacios libres lindantes.
 - a2 La pieza 0307_53, en la que se establecen líneas de disposición obligatoria coincidente con las alineaciones viarias y una altura máxima de 2 plantas de altura, con el fin de completar la ordenación de la manzana que viene ordenada en el ámbito de gestión transitorio (0307_1).
- b) En la zona lindante con las edificaciones existentes al noreste del ámbito se ha establecido una pieza de uso residencial colectiva en régimen de vivienda de protección (9). En estas piezas se establecen unas separaciones mínimas a lindero frontal y posterior de 6 y 5 metros respectivamente, un porcentaje de ocupación del 40% y una altura máxima de 2 plantas. Esta tipología se diferencia, además de por su carácter de viviendas protegidas, por tener una gran superficie de espacio libre en la parcela debido al porcentaje de ocupación que se le asigna a la pieza (0307_44).
- c) En la zona norte y sur del ámbito se plantea la residencia unifamiliar y se establecen tres tipos de piezas para regular este uso:
 - c1 Piezas con uso residencial vivienda unifamiliar (7) para las viviendas pareadas al norte (0307_45, 0307_46, 0307_54), donde se establece una superficie mínima de parcela de 350 m²s, una separación mínima a lindero frontal de 7 metros, la separación mínima a lindero lateral de 6 metros, con tipología de pareado doble, un porcentaje máximo de ocupación del 35 % y una altura máxima de 2 plantas.
 - c2 Pieza con uso residencial vivienda unifamiliar (8) para las viviendas aisladas al sureste (0307_56). En esta pieza se establece una superficie mínima de parcela de 500 m²s, una separación mínima a lindero frontal de 5 metros, una separación mínima a lindero posterior y lateral de 3 metros, un porcentaje máximo de ocupación del 25 % y una altura máxima de 2 plantas.
 - c3 Pieza con uso residencial vivienda unifamiliar (8) para las viviendas adosadas al suroeste (0307_57). En estas piezas se establece una separación mínima a lindero frontal de 5 metros y una separación mínima a lindero posterior de 3 metros con la obligatoriedad del adosamiento lateral. Además se establece un porcentaje máximo de ocupación del 35 % y una altura máxima en número de 2 plantas.
- d) Las piezas dotacionales que se plantean en el nuevo ámbito son las que colmatan la manzana central de dotaciones, entre las que se encuentra el Campo de Fútbol Municipal Izquierdo Rodríguez (piezas 0307_34 y 0307_5) para las que se establece una edificabilidad máxima de 1 m²c/m²s y una altura máxima en número de 2 plan-

tas y la pieza 0307_43, que linda al norte con las dos anteriores, para la que se establece un porcentaje máximo de ocupación en el 20% y una altura máxima en número de plantas en 1.

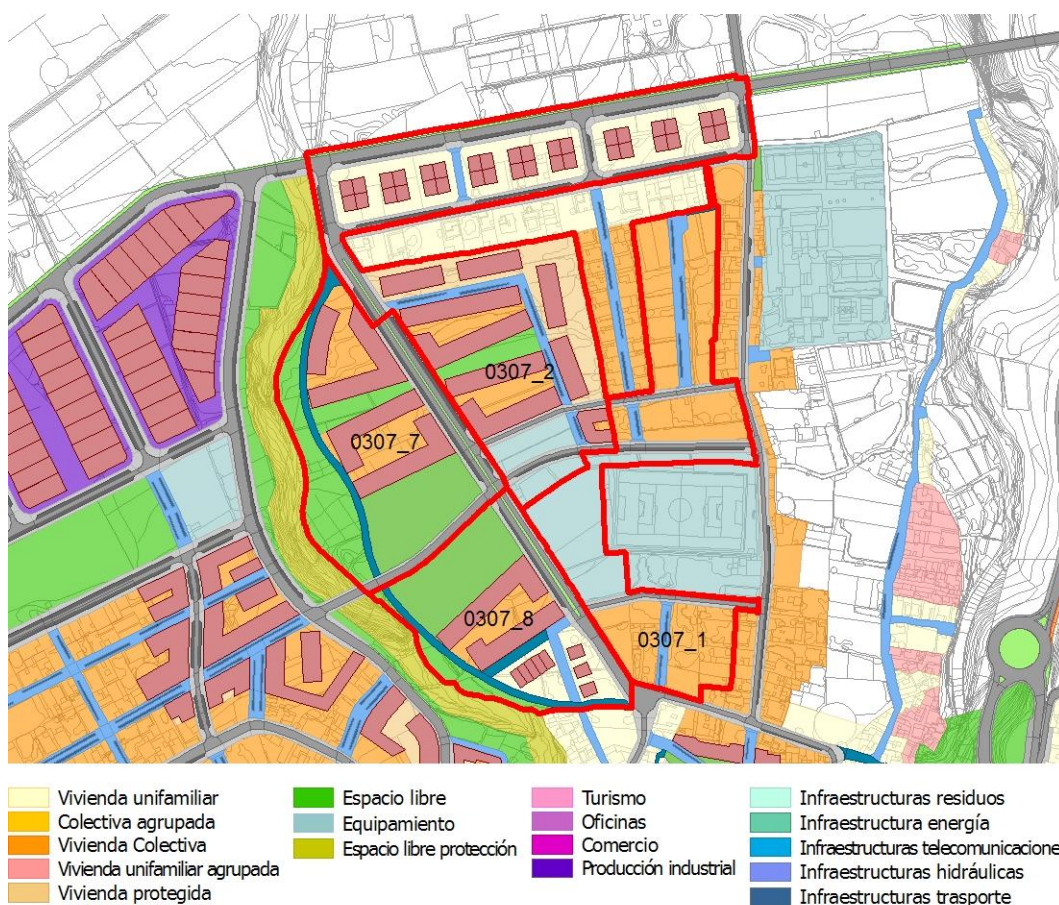


Figura 50: Ordenación del sector 0307_1

Teniendo en cuenta la funcionalidad, autonomía y el parcelario existente, se han constituido cuatro Unidades de Actuación para mejorar el desarrollo del sector. Estas unidades, correspondientes a los shapes de gestión, son las siguientes:

- Al este, 0307_2
- Al oeste, 0307_7
- Al sur, 0307_8

8. AUH-0310: EL PICO

8.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea comprende el conjunto de edificaciones que se disponen a lo largo del Camino Pico Bermejo y en entradas transversales al mismo, tanto al sur hacia el Camino de los Molinos, como al noroeste hacia el Camino de las Camelias, en el núcleo de Tejina. La delimitación de estos terrenos se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada, edificatoria y parcelaria, cumpliendo los criterios del PIOT y respondiendo a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales (capítulo 3 del Título 2 del Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural). Se han incluido en recintos bien definidos los grupos compactos de edificaciones existentes, ampliándolos lo necesario para resolver en su interior las deficiencias de soporte viario así como los requisitos legales en cuanto a los suelos dotacionales.

De esta forma resultan las siguientes zonas:

- a) El primer recinto al este, delimitado por el Camino Pico Bermejo, Camino Lignito y la Plaza de la Iglesia San Isidro, queda conformado por fincas originales que han sufrido procesos de subparcelación transversal apoyadas en caminos. Esta zona se caracteriza por tener el viario estructurante en uno de sus límites y la Plaza de la Iglesia San Isidro como único elemento de esparcimiento de toda el área. Las edificaciones, casas y chalets, definen el uso residencial de la zona y de toda el área.
- b) El segundo recinto, al sur del Camino Pico Bermejo, ha sido delimitado comprendiendo el ámbito central del Camino Pico Bermejo y el Camino de los Molinos. En la trama lineal aparecen subdivisiones parcelarias transversales apoyadas en dos caminos públicos, Camino de la Mar y un camino sin nombre, y dos serventías de paso de los que no consta la titularidad pública.

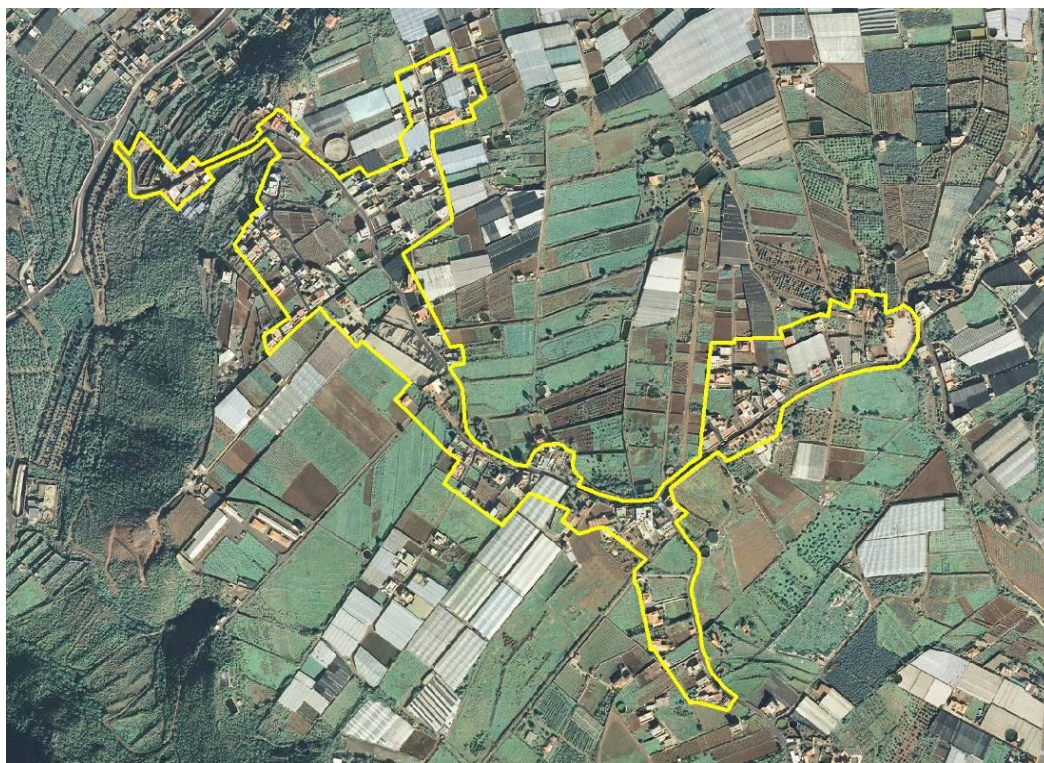


Figura 51: Delimitación del AUH

- c) El tercer recinto, al noroeste del AUH, está ubicado en torno al Camino Pico Bermejo hasta su terminación (Carretera de Tacoronte a Tejina) y limitado por el Camino de las Camelias y el Camino Vista Costa. Con la excepción de cuatro grupos de viviendas a las que se accede a través de serventías de paso, se ha producido subparcelación y ocupación edificatoria de las parcelas que dan frente a los caminos. Los Caminos Vista Costa, Vista Bella, Camino Pico Bermejo y Camino de la Bodeguilla, al oeste de esta zona, generan una trama que se colmata con la creación de una zona de nuevo desarrollo.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El Camino Pico Bermejo es el eje que une la Carretera La Laguna a Tejina (TF-13) con La Carretera Tacoronte a Tejina (TF-16). En el tramo que atraviesa esta AUH, la sección del viario, de unos 6 metros de ancho, se limita a una calzada asfáltica sin aceras y sin otro elemento de urbanización, llegando a estrecharse en algunos puntos a los 3,50 metros.

El principal problema estriba en la escasa dimensión y el precario servicio de este vial estructurante y el resto de los caminos que inciden en él. Destacan las graves deficiencias dimensionales y de servicio de los estrechos viales transversales al eje principal desde los que se accede a las parcelas interiores edificadas. Los espacios libres y dotaciones son muy limitados, no cumpliendo con los requisitos mínimos exigidos por la Directrices.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención y terminación del viario estructurante ampliándolo a 9,50 metros y los viarios que inciden en él, para garantizar una funcionalidad suficiente en las tres zonas.

Se plantean otras vías de nuevo trazado con el fin de mejorar la circulación y la accesibilidad a las piezas en las zonas A y C. Los condicionantes de este planteamiento en cada recinto dan como resultado la delimitación del borde exterior del asentamiento hacia el suelo rústico, así como la dimensión de cada uno de ellos y la disponibilidad de piezas para cumplir los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices.



Figura 52: Esquema de ordenación de la AUH

8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

8.3.1. Ordenación Estructural

Debido a su disposición territorial predominantemente lineal, tipologías arquitectónicas dominantes (viviendas unifamiliares construidas esporádicamente) y situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General, de acuerdo a lo establecido en el PIOT (artículo 3.8.3.1), esta AUH queda categorizada como suelo rústico de asentamiento rural con la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos. En el Plan General de 2004 este grupo de edificaciones también estaba categorizado como asentamiento rústico, aunque no exactamente con el mismo perímetro.

El AUH se estructura a través del Camino Pico Bermejo, viario municipal no urbano, se conserva la morfología actual de acceso único al asentamiento, mejorando la sección y la ordenación de su uso priorizando la seguridad peatonal. La sección diseñada permite la circulación en ambos sentidos y la disposición de aparcamientos esporádicos, obligando a la reducción de la velocidad con preferencia de paso en el cruce de dos vehículos.

8.3.2. Trama urbana

El Camino Pico Bermejo se ordena mediante dos tipos de secciones:

- a) En las zonas en contacto con el suelo rústico se dispone sección tipo NU.01, con acera segregada para peatones en el lado de la edificación, dos carriles de circulación de doble sentido, franja verde de protección donde el ancho actual lo permita y una banda de suelo de protección categorizada como SRPI que cubre 14 metros a partir de la alineación de la edificación.
- b) En las zonas con edificación en ambos lados, dadas las anchuras existentes, se dispone una sección tipo L.06 de coexistencia, con doble sentido de circulación y aparcamientos puntuales. El proyecto de urbanización debe garantizar la disminución de velocidad en estas zonas y la viabilidad de los espacios destinados al aparcamiento, que supondrán estrechamientos puntuales.

Desde el Camino Pico bermejo se ramifican cuatro vías de carácter secundario: el Camino Vista Bella y sus prolongaciones al norte y al sur, el Camino de la Bodeguilla y su prolongación al Camino de las Camelias, el Camino de los Mohos y el Camino Lignito, que articulan el resto del viario local fuera del viario principal. El viario restante se clasifica como local. Como pauta general en esta AUH los viarios secundarios y locales se diseñan como vías de coexistencia (secciones tipo L.04 y L.06), debido a su escasa demanda, al uso peatonal de los vecinos y a la necesidad de espacios de relación.

Los viarios secundarios Camino Vista Bella (y sus prolongaciones al norte y al sur), Camino de la Bodeguilla (y su prolongación al Camino de las Camelias), el Camino de los Mohos y el Camino Lignito, organizan el tráfico en el interior del asentamiento y en el resto del viario urbano local. En estos tramos se mantienen por lo general las secciones existentes, con secciones tipo L04 y L06, el tráfico rodado coexiste con el peatonal y tienen uno o dos sentidos de circulación.

Se plantean tres nuevos viarios de cierre en las zonas A y C que se trazan ajustándose tanto a la topografía como a la parcelación.

- a) En la zona A se plantea una vía de 6 metros de sección de coexistencia de los tráficos rodados y peatonales que une el Camino Lignito con el Camino Pico Bermejo (tramos viarios 0310_37, 0310_38, 0310_39, 0310_40, 0310_41, 0310_58, 0310_59, 0310_60 y 0310_61).
- b) En la zona C se plantea un tramo de 6 metros de sección (tránsito restringido) que une el Camino Vista Bella con el Camino Pico Bermejo (tramos viarios 0310_5).
- c) También en la zona C se plantea un tramo con 8 metros de sección donde se plantea una sección del tipo L.04 que une el Camino de la Bodeguilla con el Camino Pico Bermejo, (tramos viarios 0310_18, 0310_21, 0310_24, 0310_25, 0310_70 y 0310_71) coexistiendo los tráficos rodados y peatonales.

Las alineaciones se definen en los tramos viarios existentes, respetando lo más posible las actuales. Las rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

Existe una afección considerable en el viario principal, (tramos 0310_87, 0310_67, 0310_68, 0310_63, 0310_84, 0310_85 y 0310_64), donde se delimita un ámbito de gestión asistemática para la obtención de dicho suelo.

8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de las piezas de esta AUH es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales, tal como se justifica en el capítulo 3 del título 2 del volumen A: Memoria de Ordenación Estructural.

En el recinto se han calificado seis piezas destinadas a espacios libres (tramos viarios 0310_74 y 0310_75 y piezas 0310_25, 0310_32, 0310_35 y 0310_27) y dos piezas con uso principal obligatorio dotacional público y equipamiento (piezas 0310_24 y 0310_33), aunque con admisibilidad para cualquier otro uso de servicio comunitario. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

8.3.4. Condiciones de la edificación

Se han establecido dos tipos de piezas para regular el uso residencial unifamiliar:

- a) Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: (piezas 0310_37 y 0310_38) establecidas para reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una servientía de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de ellas. Se establece la parcelación vinculante para generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes y se fija el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones, con un porcentaje máximo de ocupación del 40 % y dos alturas.
- b) Piezas con uso residencial unifamiliar: Se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones es el de círculo mínimo inscribible y superficie de parcela mínima que, atendiendo a las condiciones mayoritarias, se ha fijado en 12 metros y 250 m²s respectivamente. No se estima necesario regular la disposición de la edificación y se permite que ésta se disponga libremente en cada parcela, adosándose o no a los linderos laterales y posteriores, con un porcentaje máximo de ocupación del 40%.

Existen dos piezas destinadas a dotaciones equipamiento comunitario. La primera de ellas (pieza 0310_24) se regula mediante una parcela vinculante y la edificabilidad máxima es de 2,2 m²c/m²c. La segunda (pieza 0310_33) se regula mediante la disposición de la edificación, con separación mínima al lindero frontal de 5 metros, lateral de 3 metros y entre edificaciones de 6 metros. El porcentaje máximo de ocupación en esta segunda pieza es del 50%. La superficie edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo sus usos auxiliares) no podrá ser mayor de 300 m²s (Artículo 3.8.3.2. PIOT). Se establece con carácter general una altura máxima de 2 plantas.

8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se delimitan cuatro tipos de ámbitos de gestión:

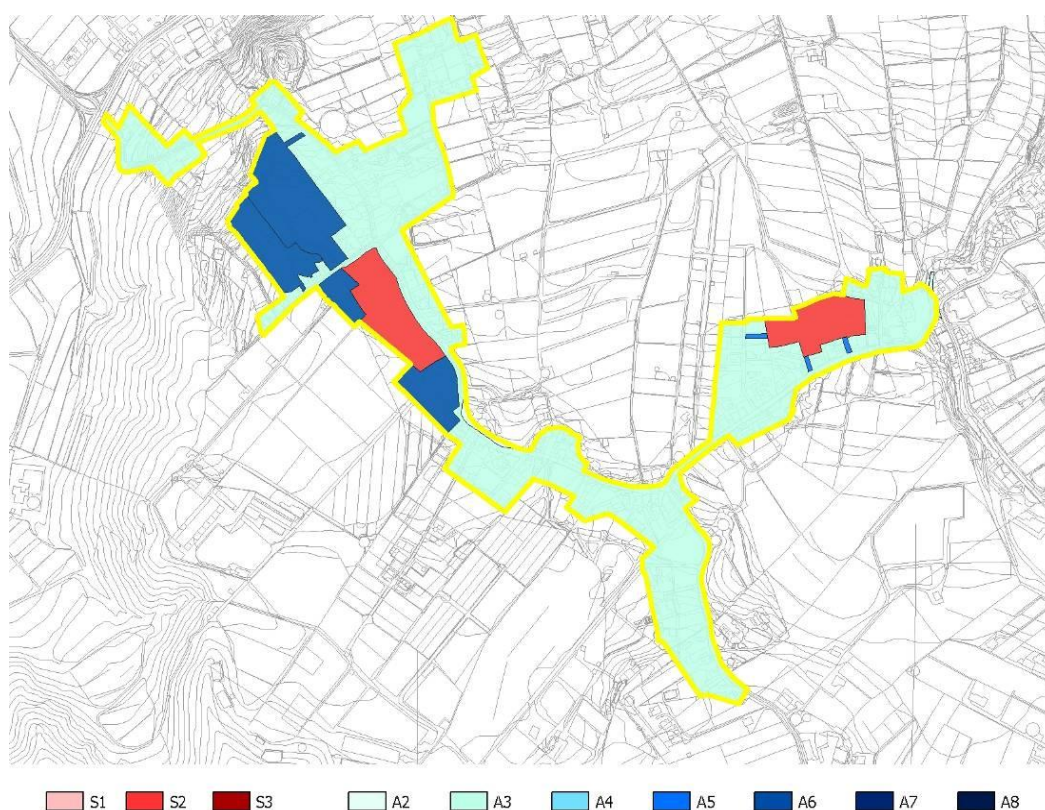


Figura 53: Ámbitos de gestión del AUH

- Consistentes en la mejora de la urbanización de la trama viaria, así como la obtención y urbanización de las piezas de espacios libres (piezas 0310_27 y 0310_35 y viario 0310_74) y dotacionales (piezas 0310_33). Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios en su conjunto y por tanto se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3.
- Una afección producida a raíz de esta mejora (definida en el punto 3.2. de esta Memoria) y que se gestiona a través de un ámbito asistemático de modalidad A2.
- Consistentes en la mejora de la trama viaria en la zona delimitada (oeste de la zona C). Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio esta vía, delimitándose como ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6.

- c1. Mejora, ampliación y prolongación del Camino Vista Bella hasta el Camino Pico Bermejo. Se amplía a 8 metros la vía que sirve a las parcelas, que disminuye a 6 metros en su conexión con el Camino Pico Bermejo (0310_6).
- c2. Mejora de la urbanización del Camino Vista Costa, ya que no cuenta con los servicios mínimos, (0310_11).
- c3. Mejora de la urbanización, obtención y prolongación de la vía que une el Camino de la Bodeguilla con el Camino Pico Bermejo. Esta vía carece de la urbanización necesaria para dar servicio a las parcelas a las que sirve (0310_8).
- c4. Mejora de la vía ubicada al norte del Camino de la Mar (0310_10).
- d) El desarrollo de dos nuevos ámbitos que se incluyen en una gestión sistemática S2.

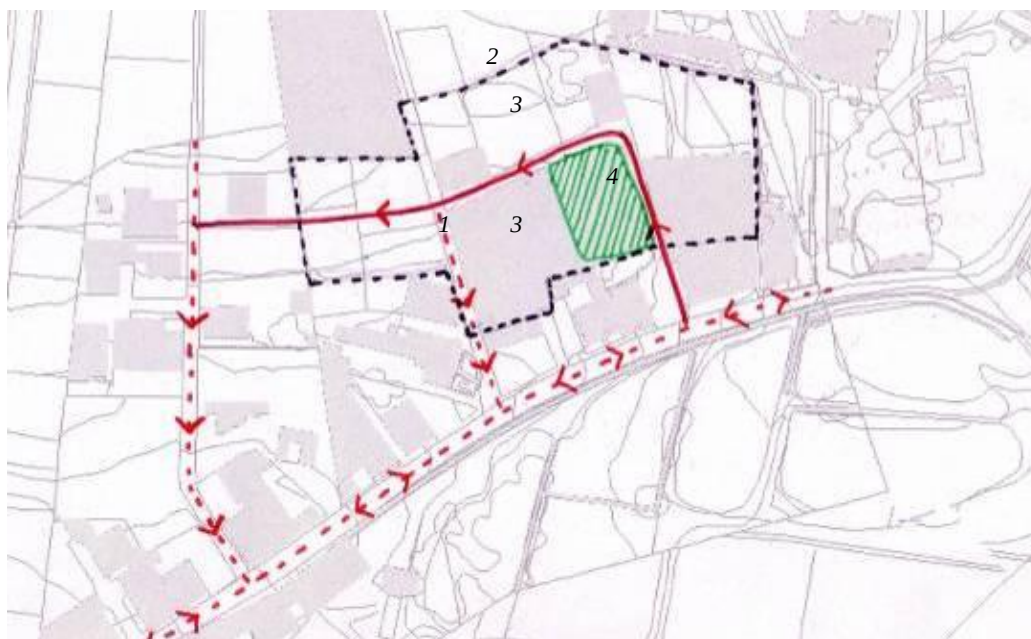


Figura 54: Zona A

- d1. Zona A (figura 52) en la que se une el Camino Pico Bermejo con el Camino Lignito. Esta gestión sistemática está ligada a dos gestiones asistemáticas A5 (gestión 0310_4 y gestión 0310_5). Se delimita el ámbito de gestión sistemática (2) (gestión 0310_2) que incluye las parcelas vacantes interiores, reserva para espacio libre (4) y se crea un viario que mejora la circulación de la zona A (1). Para las parcelas resultantes se plantea el uso residencial unifamiliar en parcelas de 250 m²s, con una ocupación del 40% y dos plantas de altura máxima.
- d2. Zona C (Figura 52) en la que se une el Camino Pico Bermejo con el Camino Vista Bella. Se delimita un ámbito de gestión sistemática (2) (código 0310_3) que incluye las parcelas vacantes interiores (3) trazando un nuevo viario que mejora la conexión con la zona colindante (1) (Camino Vista Bella). Se reserva una de las parcelas para espacio libre (4), mientras que en el resto se plantea el uso residencial unifamiliar en parcelas de 250 m²s con una ocupación del 40 % y con un máximo de 2 plantas de altura.

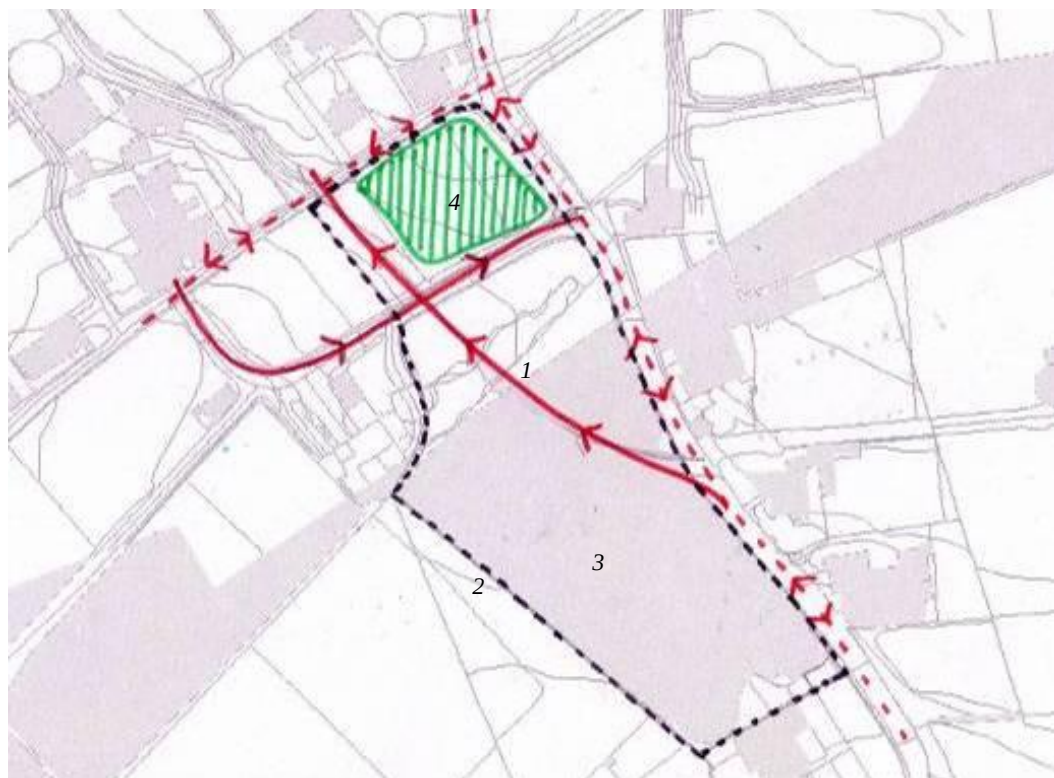


Figura 55: Zona C.

9. AUH-0311: CAMINO ARICO

9.1. Delimitación y Descripción general

Esta AUH comprende el conjunto de edificaciones que están concentradas a lo largo del tramo sur del Camino de Arico y Camino de Parma en el núcleo de Tejina.

Debido a su disposición predominantemente lineal en el territorio, a su localización en ladera conforme a la topografía del área, a las tipologías arquitectónicas dominantes (viviendas unifamiliares), a su situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General, y de acuerdo a lo establecido en el PIOT (artículo 3.8.3.1), procede categorizar esta AUH como suelo rústico de asentamiento rural. En el Plan General de 2004 este grupo de edificaciones también estaba categorizado como asentamiento rústico, aunque no exactamente con el mismo perímetro.

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH y consiguientemente, el ámbito del correspondiente asentamiento rural, se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada (tanto edificación como parcelario) cumpliendo los criterios del PIOT, y responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales (capítulo 3 del Título 2 del Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural). Se ha tratado de incluir en un recinto bien definido los grupos compactos de edificaciones existentes, ampliándolos lo estrictamente necesario para permitir resolver las deficiencias de soporte viario y los requisitos legales en cuanto a los suelos dotacionales. Por el contrario, no se han incluido en el asentamiento rural los terrenos no edificados de excesiva pendiente.

El esquema adjunto muestra la delimitación del AUH-311: Camino de Arico y las zonas que no pueden incluirse en el asentamiento debido a sus excesivas pendientes.



Figura 56: Delimitación del AUH.

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El Camino de Arico es un asentamiento separado geográficamente del núcleo de Tejina por el Barranco Aguas de Dios y se encuentra en el límite con el Parque Rural de Anaga. Está conectado a la antigua Carretera General La Laguna-Punta del Hidalgo y discurre ascendiendo la ladera de forma discontinua. La sección del viario varía de unos 8 a 4,5 metros de ancho y está conformado por una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización; pero el principal problema estriba en las graves deficiencias dimensionales.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de reurbanización de los viarios a fin de garantizar una funcionalidad suficiente. Los condicionantes de este planteamiento en todo el AUH dan como resultado la delimitación del borde exterior (hacia el suelo rústico) del asentamiento, así como la disponibilidad de una pieza, para cumplir los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices.



Figura 57: Esquema de ordenación

9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

9.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural. Sus límites quedan definidos por los recintos ladera arriba, dimensionados con la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación y a los requerimientos de intervención sobre los mismos.

El Camino de Arico se considera viario urbano secundario. Se rectifican puntualmente sus alineaciones para mejorar el ancho total, rediseñando su sección acorde con su carácter. No existen elementos que tengan carácter estructurante dentro de esta AUH.

9.3.2. Trama urbana

Las alineaciones en los tramos viarios se definen respetando lo más posible las existentes. Las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, de modo que no impliquen afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Existen alineaciones no viarias en los límites con el suelo rústico.

Dadas las limitaciones de sección sólo existen dos tipos de viarios: el viario urbano secundario (Camino de Arico) y el viario urbano local (Camino de Parma, Camino de Pisa y camino Toscana, además de la prolongación del Camino de Arico hacia el este). El primero se diseña con una sección tipo S.01, con carácter viario de doble sentido (una franja de aparcamientos en línea y acera en uno de los lados y lindando con el suelo rústico se dispone arcén) y el resto se diseña como viario de coexistencia rodonal (sin separación física entre la movilidad peatonal y vehicular). En el Camino de Arico se reservarán zonas destinadas a apartadero en la banda de aparcamientos para permitir el cruce de tráfico en los dos sentidos.

Todas las alineaciones de los tramos viarios existentes se consideran principales, salvo el comienzo del tramo del Camino de Parma, que ha de ser secundaria para evitar la parcelación excesiva.

9.3.3. Condiciones de la edificación

Dadas las características del núcleo y la ubicación de las parcelas ladera arriba, se ha entendido que el parámetro más adecuado para regular futuras subdivisiones es el del círculo inscribible en 12 metros y la parcela mínima en 250 m²s.

No se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación, de modo tal que se permite que ésta se disponga libremente en cada parcela, adosándose o no a los linderos frontales, laterales y posteriores (en este último caso manteniendo una separación mínima de 3 metros). Se fija porcentaje máximo de ocupación en el 40% para favorecer la aparición de espacios libres de edificación dentro de las piezas y se establece con carácter general una altura máxima de 2 plantas.

9.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En todas las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales, tal como se justifica en el capítulo 3 del Título 2 del Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural.

En el recinto se ha calificado una pieza concreta con uso principal obligatorio de equipamiento público, destinada preferentemente a espacios libres, si bien con admisibilidad para cualquier otro servicio comunitario. Las dimensiones de esta pieza se han fijado en cumplimiento de las Directrices.

9.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH se limitan a las consistentes en la mejora y ampliación del viario, así como la obtención y urbanización de la pieza destinada a espacio libre. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios, delimitándose un ámbito de gestión asistemática A3.

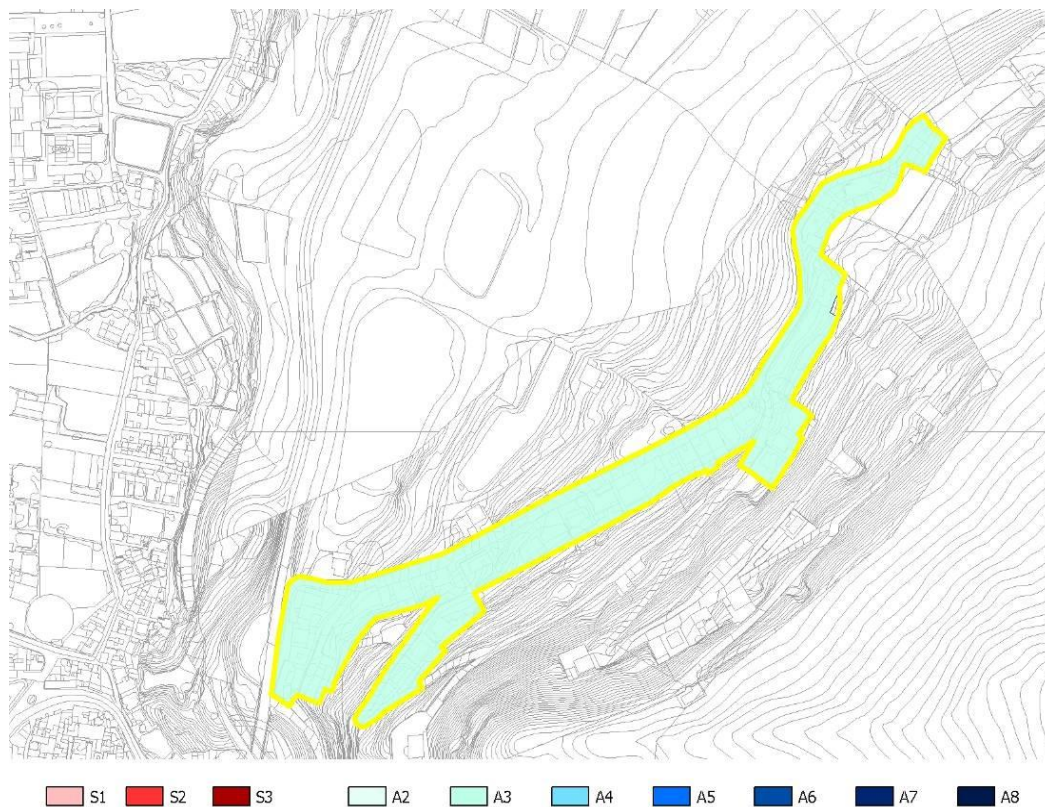


Figura 58: Ámbitos de gestión del AUH

10. AUH-0312: CASAS DE MILÁN

10.1. Delimitación y Descripción general

El AUH Casas de Milán está situada en el extremo norte de Tejina y comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, se disponen a lo largo de la avenida Milán. Está delimitada en sus lados norte y este por el Barranco Aguas de Dios y el resto de sus lados lindan con suelo rústico de protección agraria.

Las Casas de Milán es un asentamiento que está unido con el núcleo de Tejina por la Avenida Milán. Esta avenida es a su vez el eje que organiza el asentamiento. De este eje parte el Camino Sebastián Castillo que se divide a su vez en el Camino Chizapa y la Calle Cercado del Señor, siendo estas vías las que organizan la primera parte del núcleo. Existen varios tramos en los que la sección de los viarios varía de unos 8,5 a 2,5 metros de ancho. La Avenida Milán tiene el ancho mayor, aunque éste es variable, y se compone de aceras de sección irregular y calzada asfáltica con varios elementos de urbanización. El resto se limita a una calzada asfáltica sin aceras y sin ningún otro elemento de urbanización.

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada (tanto edificación como parcelario) cumpliendo los criterios del PIOT, y responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales (véase capítulo 3 del Título 2 del Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural). Se ha tratado de incluir en un recinto bien definido los grupos compactos de edificaciones existentes, ampliándolos lo estrictamente necesario para permitir resolver en su interior las deficiencias de soporte viario así como los requisitos legales en cuanto a los suelos dotacionales. A su vez se ha propuesto esta ampliación/colmatación en la zona central para dar servicio a toda el área.



Figura 59: Delimitación del AUH.

10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el estudio y análisis para la ordenación del AUH Casas de Milán, se ha encontrado la siguiente problemática urbanística:

- En la Avenida Milán el principal problema estriba en las deficiencias dimensionales y de servicio ya que actualmente existe doble circulación de tráfico rodado, zona de aparcamiento y aceras variables en una sección de 8,5 metros.
- En las bifurcaciones que conectan con la avenida se da la misma problemática con respecto a las dimensiones, los servicios urbanísticos y las alineaciones de la edificación. El crecimiento espontáneo del asentamiento ha propiciado la ubicación descontrolada de la edificación resultando secciones variables del viario con la ausencia generalizada de zonas de aparcamiento en el mismo.
- Al tratarse de un asentamiento de crecimiento espontáneo en torno a un viario principal, frecuentemente se da la presencia de agrupaciones de viviendas interiores a las que se accede a través de servidumbres privadas transversales, de pequeñas dimensiones y con carencia de servicios, por lo que las parcelas a las que sirven no tienen la consideración de exteriores y no podrían ser edificables.



Figura 60: Esquema de ordenación

10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

10.3.1. Ordenación Estructural

Debido a su disposición en el territorio predominantemente lineal, tipologías arquitectónicas dominantes (viviendas unifamiliares) y situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General, y de acuerdo a lo establecido en el PIOT (Artículo 3.8.3.1), procede categorizar esta AUH como suelo rústico de asentamiento rural, quedando sus límites definidos por la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos. En el Plan General de 2004, este grupo de edificaciones también estaba categorizado como asentamiento rústico, si bien no exactamente con el mismo perímetro.

La Avenida Milán forma parte del viario estructurante pues constituye el acceso único al asentamiento rural. Desempeña una función de viario urbano principal de nivel 2, que soporta tráfico finalista de acceso a las edificaciones y estructura la trama de detalle. Se rectifican puntualmente sus alineaciones para aumentar el ancho total y se rediseña su sección acorde con este carácter.

10.3.2. Trama urbana

En la Avenida Milán, dada su función de eje que estructura el barrio y el tránsito rodado, se establece una jerarquía de viario urbano principal, mientras que al resto de los viarios transversales se les considera viario urbano local. El primero, dado que en su sección no es posible la separación física de los tráfico en dos sentidos, la ejecución de aceras y puesto que se trata de un tráfico terminal y no de paso de acceso a las residencias, se diseña un tipo de sección de coexistencia, de baja velocidad, con preferencia de paso y apartaderos, todo a un mismo nivel, tipo L06. El resto se diseña con sección de coexistencia con un único sentido, tipo L04.

La Calle Cercado del Señor, el Camino Chizapa y el Camino Sebastián Castillo se adecuan como viario local. Se dota de continuidad a la Calle Cercado del Señor conectándola con el Camino Chizapa, que da acceso al suelo rústico en explotación situado al norte, con la sección mínima para el tránsito de vehículos pesados hacia esas explotaciones.

Las alineaciones de los tramos viarios se definen respetando lo más posible las existentes y las rectificaciones que se establecen son siempre no programadas de modo que no impliquen afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

10.3.3. Condiciones de la edificación

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

- a) Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: Se establecen para reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria resultantes de un proceso de subdivisión de fincas que han dejado una serventía de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas. En estas piezas se establece la parcelación vinculante para generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de zonas comunes. Se establece también el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones.

- b) Piezas con uso residencial unifamiliar: Dadas las características de la parcelación, los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son el de círculo mínimo inscribible y superficie de parcela mínima que, atendiendo a las condiciones mayoritarias, se ha fijado en 12 metros y 250 m²s respectivamente. No se entiende necesario regular la disposición de la edificación por lo que se permite que ésta se disponga libremente en cada parcela, adosándose o no a los linderos laterales y posteriores, con un porcentaje máximo de ocupación del 40%.
- c) Piezas con uso equipamiento: Se regula la disposición de la edificación estableciendo una separación mínima al lindero frontal de 5 metros y al lindero lateral de 3 metros. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación en estas piezas es del 50% y la altura de 2 plantas.

La superficie edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo sus usos auxiliares) no podrá ser mayor de 300 m²c (Art. 3.8.3.2. PIOT), estableciéndose con carácter general una altura máxima de 2 plantas. Asimismo, por exigencia del PIOT, se fija una altura máxima de 7 metros respecto al perfil longitudinal del frente de parcela.

10.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En todas las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales, tal como se justifica en el capítulo 3 del Título 2 del Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural.

En el recinto se han calificado tres piezas con uso principal obligatorio dotacional público, dos de ellas destinadas preferentemente a espacios libres y la tercera a equipamiento, si bien con admisibilidad para cualquier otro uso de servicio comunitario. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

10.3.5. Condiciones de gestión urbanística

El objetivo de ordenación plantea propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de adecuación de la Avenida Milán y su cierre en el tramo final, la ampliación del Camino Sebastián Castillo y la Calle Cercado del Señor y la terminación del viario que conecta la Calle Cercado del Señor y el Camino Chizapa, para garantizar una funcionalidad suficiente. Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH pueden dividirse en dos grupos:

- a) Las consistentes en la mejora de la urbanización de la trama viaria y la obtención y urbanización de las piezas dotacionales. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios en su conjunto, por lo que se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3.
- b) Se delimitan dos ámbitos de gestión A6 para mejorar y prolongar viarios de acceso a edificaciones. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio esta vía, delimitándose como ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6.
 - b1. Completar dos caminos de acceso ubicados al oeste de la Avenida Milán, enlazándolos de manera que se les dota de continuidad (0312_5).
 - b2. Urbanizar, regularizar y prolongar la vía que une el Camino Chizapa con la Calle Cercado del Señor.

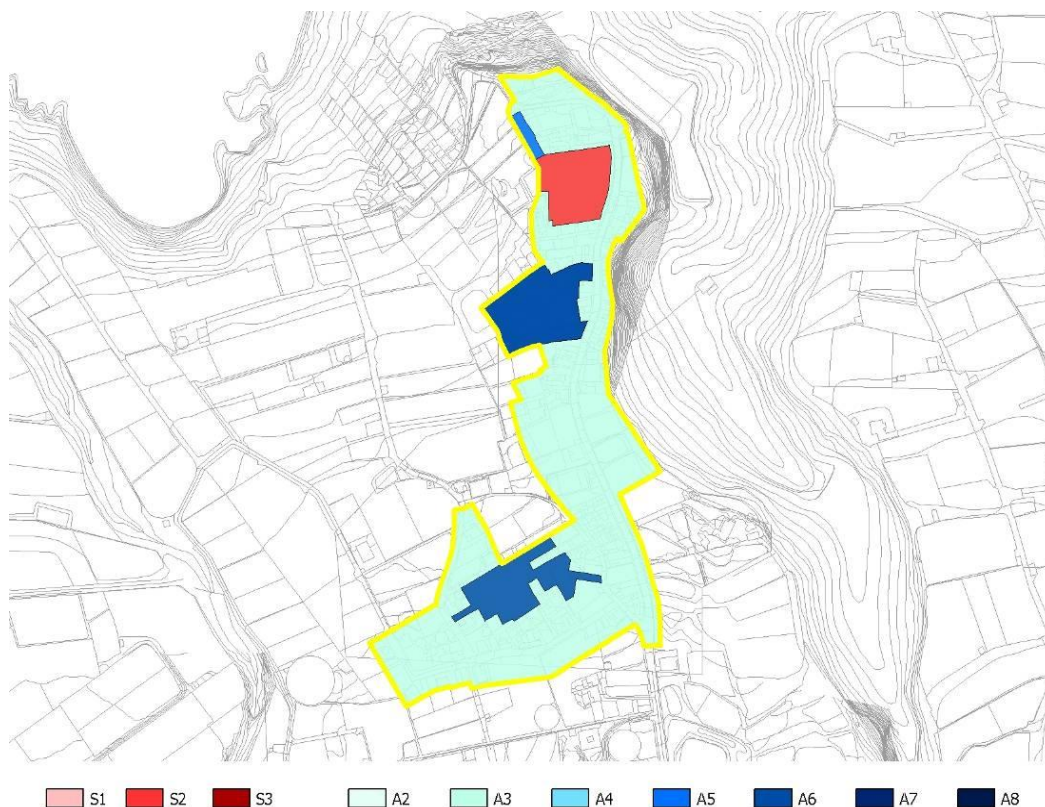


Figura 61: Ámbitos de gestión del AUH

- c) El desarrollo de un nuevo ámbito. Actuaciones incluidas en una gestión sistemática S2 ligada a una gestión asistemática A5. Se delimita un ámbito de gestión sistemática que incluye las parcelas vacantes interiores (1) y se crea un viario que mejora la circulación de la Avenida Milán (2). Para facilitar la conexión con la avenida se crea un ámbito de gestión asistemático A5 a cargo del ámbito de gestión sistemático (3).



Figura 62: Esquema ordenación ámbito de gestión sistemático