

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

### E4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE VALLE DE GUERRA

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. AUH-0401: EL CANTILLO-----   | 4  |
| 1.1. Delimitación y descripción general-----                                | 4  |
| 1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----   | 5  |
| 1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- | 5  |
| 1.3.1. Ordenación Estructural-----  | 5  |
| 1.3.2. Trama urbana-----  | 6  |
| 1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----        | 8  |
| 1.3.4. Condiciones de la edificación -----                                  | 8  |
| 1.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                              | 9  |
| 1.3.6. Ámbito de gestión sistemática S2 (0401_9): El Cantillo. -----        | 10 |
| 2. AUH-0402: CALLE EL MORAL -----   | 13 |
| 2.1. Delimitación y descripción general-----                                | 13 |
| 2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----   | 14 |
| 2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- | 14 |
| 2.3.1. Ordenación Estructural-----  | 14 |
| 2.3.2. Trama urbana-----  | 15 |
| 2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----        | 16 |
| 2.3.4. Condiciones de la edificación -----                                  | 16 |
| 2.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                              | 19 |
| 2.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0402_1: El Lomo-----                   | 20 |
| 2.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0402_6: El Pino -----                  | 23 |
| 3. AUH-0404 INTERIOR VALLE GUERRA -----                                     | 25 |
| 3.1. Delimitación y descripción general-----                                | 25 |
| 3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----   | 26 |
| 3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- | 27 |
| 3.3.1. Ordenación Estructural-----  | 27 |
| 3.3.2. Trama urbana-----  | 28 |
| 3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----        | 29 |
| 3.3.4. Condiciones de la edificación -----                                  | 29 |
| 3.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                              | 31 |
| 3.3.6. Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado 0404_1-----         | 33 |
| 4. AUH-0405-EL CALVARIO-----  | 37 |
| 4.1. Delimitación y descripción general-----                                | 37 |
| 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----   | 38 |
| 4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- | 39 |

|  |    |
|--|----|
| 4.3.1. Ordenación Estructural-----   | 39 |
| 4.3.2. Trama urbana-----   | 40 |
| 4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----           | 42 |
| 4.3.4. Condiciones de la edificación -----                                     | 42 |
| 4.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                                 | 44 |
| 4.3.6. Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado 0405_1 (zona 3): ----- | 46 |
| 4.3.7. Ámbito de suelo urbanizable sectorizado ordenado 0405_3 (zona 1)-----   | 48 |
| <br>   |    |
| 5. AUH-0406: LA CARTA -----  | 51 |
| 5.1. Delimitación y Descripción general -----                                  | 51 |
| 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----      | 52 |
| 5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----    | 52 |
| 5.3.1. Ordenación Estructural-----   | 52 |
| 5.3.2. Trama urbana-----   | 52 |
| 5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----           | 53 |
| 5.3.4. Condiciones de la edificación -----                                     | 54 |
| 5.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                                 | 55 |
| <br>   |    |
| 6. AUH-0407: TOSCAS ABAJO -----  | 58 |
| 6.1. Delimitación y descripción general. -----                                 | 58 |
| 6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----      | 59 |
| 6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----    | 59 |
| 6.3.1. Ordenación Estructural-----   | 59 |
| 6.3.2. Trama urbana-----   | 61 |
| 6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----           | 62 |
| 6.3.4. Condiciones de la edificación -----                                     | 62 |
| 6.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                                 | 63 |
| 6.3.6. Ámbitos de gestión sistemática (0407_9 y 0407_10) -----                 | 64 |
| <br>   |    |
| 7. AUH-0408: TOSCAS ARRIBA -----   | 68 |
| 7.1. Delimitación y descripción general. -----                                 | 68 |
| 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----      | 69 |
| 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 -----                                     | 71 |
| 7.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                                 | 72 |
| <br>   |    |
| 8. AUH-0409: CALLE EL VINO-----  | 74 |
| 8.1. Delimitación y descripción general-----                                   | 74 |
| 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----      | 75 |

|  |    |
|--|----|
| 8.3 Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----   | 75 |
| 8.3.1. Ordenación Estructural-----   | 75 |
| 8.3.2. Trama urbana-----   | 76 |
| 8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----         | 78 |
| 8.3.4. Condiciones de la edificación -----                                   | 78 |
| 8.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                               | 79 |
| 8.3.6. Ámbito de gestión sistemática S2 (0409_2 y 0409_4)-----               | 80 |
| <br>   |    |
| 9. AUH-0411: CAMINO EL REALEJO-----  | 83 |
| 9.1. Delimitación y Descripción general -----                                | 83 |
| 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----    | 84 |
| 9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----  | 84 |
| 9.3.1. Ordenación Estructural-----   | 84 |
| 9.3.2. Trama urbana-----   | 84 |
| 9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----         | 85 |
| 9.3.4. Condiciones de la edificación -----                                   | 85 |
| 9.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----                               | 85 |
| <br>   |    |
| 10. AUH-0412: COLLAZOS -----   | 87 |
| 10.1. Delimitación y Descripción general -----                               | 87 |
| 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----   | 87 |
| 10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- | 88 |
| 10.3.1. Ordenación Estructural -----   | 88 |
| 10.3.2. Trama urbana -----   | 88 |
| 10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----         | 88 |
| 10.3.4. Condiciones de la edificación -----                                  | 88 |
| 10.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----                             | 89 |
| <br>   |    |
| 11. AUH-0413: LA BARRANQUERA -----   | 90 |
| 11.1. Delimitación y descripción general-----                                | 90 |
| 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----   | 90 |
| 11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- | 91 |
| 11.3.1. Ordenación Estructural -----   | 91 |
| 11.3.2. Trama urbana -----   | 91 |
| 11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----         | 92 |
| 11.3.4. Condiciones de la edificación -----                                  | 92 |
| 11.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----                             | 93 |



## 1. AUH-0401: EL CANTILLO

### 1.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH emplazada en el núcleo de Valle de Guerra tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, suelo rústico de protección agraria a ambos lados del Camino del Guincho.
- b) Al sur, la Carretera TF-16 (Tejina-Tacoronte) y parcelas de suelo rústico de protección natural.
- c) Al este, suelo rústico de protección agraria y urbanizable no sectorizado.
- d) Al oeste limita con un área de espacio libre de protección en el barranquillo del AUH Calle El Moral y su prolongación por el Camino del Cantillo, y suelo urbanizable no sectorizado.



*Figura 1: Delimitación del AUH*

El AUH El Cantillo es un área esencialmente residencial que comprende el conjunto de edificaciones ubicadas a lo largo del Camino del Cantillo, su cruce con la Calle Ignacio Pérez García y la prolongación por el Camino del Guincho.

El uso mayoritario es el de residencial unifamiliar y se localiza independientemente de la clasificación o categorización del suelo. El tejido edificatorio es poco claro y mantiene una disposición longitudinal a lo largo del viario principal y su perpendicular conformando los viarios más característicos de la zona.

Estos viarios, junto con el Camino de la Barranquera, dan conexión y constituyen el AUH, siendo la zona más consolidada la que se encuentra entre ellos. A medida que la edificación se aleja de los viarios hay una insuficiencia significativa de vías paralelas y perpendiculares necesarias para formar un tejido urbano.

Se aprecia un gran número de parcelas vacantes traseras y algunas intersticiales dedicadas a la agricultura u ocupadas por invernaderos. Estas parcelas generan vacíos que no permiten la continuidad de un viario que conforme una trama urbana propiamente dicha.

## **1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación**

La principal problemática del AUH es la falta de edificación fuera de los viarios principales. La disposición en “L” de estos viarios origina una trama precaria carente de unos servicios mínimos en todo el ámbito, sobre todo en los ramales que derivan de ellos. Muchas de estas vías surgen como servidumbres de paso que se han ido consolidando como viarios públicos pero que no gozan de encintado de aceras, alumbrado y, en algunos casos, asfaltado.

La disposición irregular de las edificaciones como consecuencia del crecimiento desordenado y espontáneo hace que existan anchos variables y que se mezcle el tráfico peatonal con el rodado por carecer de continuidad en las aceras. Se detectan viviendas unifamiliares interiores accesibles únicamente desde servidumbres privadas, de escasa dimensión y sin accesos rodados a muchas de las parcelas a las que dan entrada (Pasaje Pared Chica).

El objetivo de la ordenación respecto al viario es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención y terminación para proporcionar secciones constantes en todos los tramos, o por lo menos unas secciones mínimas que garanticen su funcionalidad.

Respecto a la parcelación se determinan unos parámetros urbanísticos que regulen su segregación asegurando parcelas con proporciones adecuadas para motivar edificaciones de mejor tipología. El propósito es generar un aspecto homogéneo en el AUH.

Del mismo modo, existe un gran vacío entre el viario estructurante TF-16 y el Camino del Cantillo, que actualmente está clasificado como suelo urbanizable sectorizado. Desde el Plan se propone una ordenación para asegurar una organización útil en el empleo del ámbito y una conexión adecuada con la Carretera Tejina-Tacoronte.

## **1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación**

### 1.3.1. Ordenación Estructural

El suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado. El viario más importante es la Carretera Tejina-Tacoronte TF-16 (viario territorial de nivel 1), que atraviesa el AUH por su borde sur, de suroeste a noreste; en el extremo nororiental y partiendo de una rotonda, se propone el enlace con la Variante Norte, que se considera viario territorial de nivel 2 desde el cruce con el Camino Palenzuela.

El Camino del Cantillo es el único viario urbano principal de nivel 1 del AUH, mientras que su prolongación como Camino Palenzuela tiene el carácter de viario territorial de nivel 2. El Camino del Guincho constituye una vía estructurante municipal no urbana (rural) que finaliza en el asentamiento La Barranquera en la costa.

La ordenación interna está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama industrial del AUH. Estos viarios segregan los tráficos rodados y peatonales combinando las buenas prestaciones para el tráfico motorizado y la seguridad del peatón.

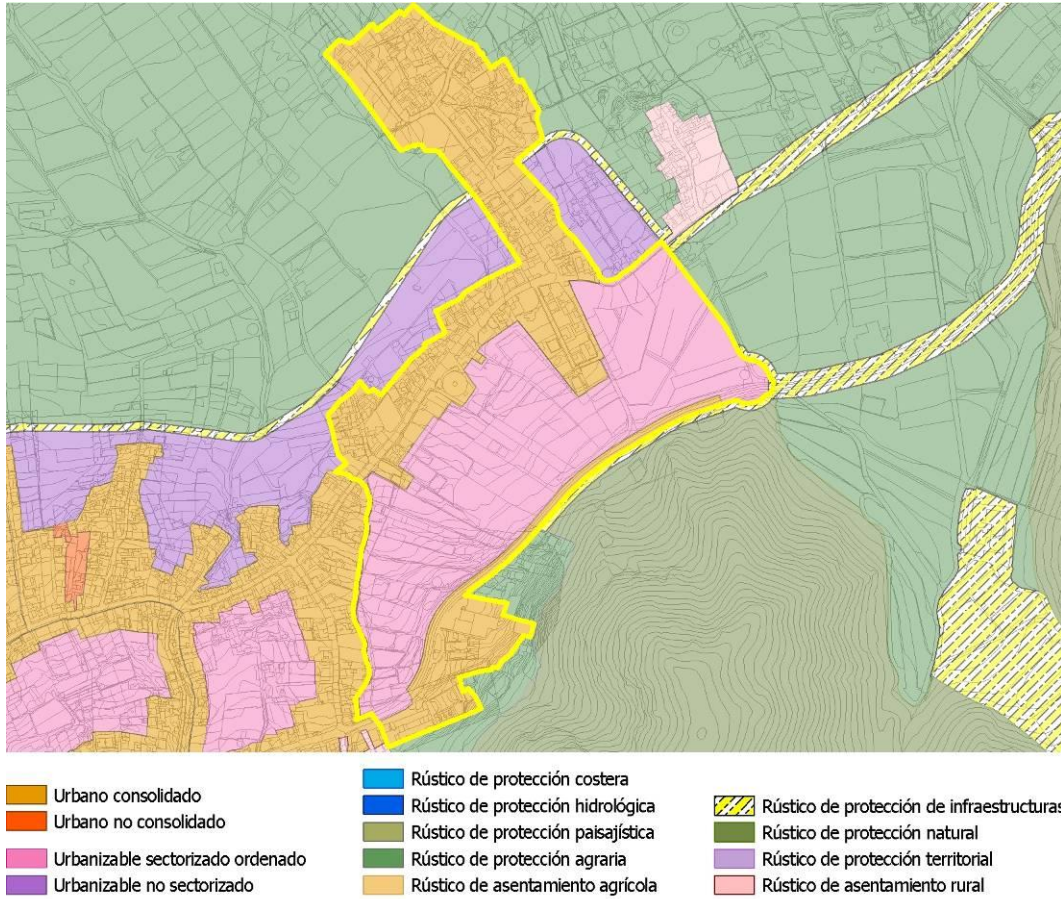


Figura 2: Categorización de suelo.

El cementerio de Valle de Guerra, ubicado en la Carretera General Tejina-Tacoronte, se considera como elemento estructurante dotacional. El Campo de Lucha El Chaval, situado en el Camino del Cantillo, también constituye un elemento estructurante (Sistema General) de carácter deportivo, en el que además se realizan demostraciones para turistas.

### 1.3.2. Trama urbana

Por norma general la estructura urbana del lugar es lineal y carece de viarios transversales para formar un tejido urbano propiamente dicho. No existe en el AUH un conjunto de calles que se crucen formando una malla ya que terminan en terrenos no edificados que impiden la conexión del área y sus distintas zonas.

El viario de mayor relevancia es la Carretera TF-16 (Tejina-Tacoronte) que conecta los núcleos que llevan su nombre y pasa por el límite sur del AUH dirección noreste-suroeste. El tramo de TF-16, incluido en el AUH (viario territorial de nivel 1), tiene una longitud de 550 metros aproximadamente, con una pendiente ascendente hacia el suroeste del 3,5% y un ancho de unos 12 metros. Se ordena con una sección tipo S.M.02, con una calzada de doble sentido de circulación, arcenes en sus laterales y en el borde situado aguas arriba se dispone un carril bici separado de la calzada por un arcén de 0,80 metros. Este carril bici conecta Tejina con Valle de Guerra. Las únicas piezas dentro del AUH que limitan con esta carretera son la pieza del cementerio, la pieza industrial que comprende la empresa Pérez y Cairós y el C.E.I.P. Lope de Guerra. Estas edificaciones están retranqueadas respecto a la carretera lo que facilita la presencia de aceras en ambos márgenes de la vía.



El tramo viario del Camino del Cantillo, viario urbano principal de nivel 2, tiene una longitud aproximada de 500 metros y una pendiente descendente hacia el noreste aproximadamente del 1,6% con una sección que ronda los 12 metros. Se propone una sección tipo P.03 con una calzada de doble sentido de circulación, aceras en sus márgenes y sin posibilidad de disponer aparcamiento dada la estrechez de la calle.

El Camino del Guincho, viario municipal no urbano, tiene en su contacto con el AUH una longitud aproximada de 400 metros, con una sección de 7-8 metros y una pendiente descendente de norte a sur del 5%. Este viario tiene especial importancia dentro del área ya que es eje organizador de todas las fincas rústicas situadas al norte del AUH. Se ordena con secciones tipo L.06 (tramo entre márgenes edificados) y N.U. 01 (tramo que discurre en el interior de las fincas agrícolas). Para la sección tipo L.06 se dispone una plataforma donde coexisten el tráfico motorizado y peatonal, con un diseño que garantice la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y mejorando la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Para la sección tipo N.U.01 se dispone una calzada de doble sentido de circulación y arcenes en sus laterales.

El tramo del Camino Barranquera que está dentro del AUH (90 metros) tiene secciones variables de entre 5 y 7 metros por la heterogeneidad de la disposición edificatoria. En la mayoría de los casos las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran principales. Se estima necesaria la reurbanización del Camino Barranquera y del Pasaje Pared Chica. A este pasaje le falta menos del 15% para su unión, por lo que se propone la terminación de un tramo para darle salida y continuidad. Se propone su ordenación con una sección tipo L.06 (tramo entre márgenes edificados) y N.U.02 (tramo que discurre en el interior de las fincas agrícolas). Esta sección N.U.02 dispondrá de un carril de 4,50 metros de ancho mínimo, con doble sentido de circulación y apartaderos donde se disponga de sobreechancho.

Los viarios urbanos secundarios del AUH se ordenan con secciones tipo S.01 y S.03.

- a) En el tramo paralelo a la Carretera TF-16 (Tejina-Tacoronte), entre la glorieta situada al este y la Calle de la Herreña, y la nueva vía prolongación de la Calle Barranquera, al este de la Calle del Cantillo, se propone una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.
- b) El resto de viarios urbanos secundarios, Calle de la Herreña y los nuevos viarios industriales, se ordenan mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea en ambos laterales, con amplias aceras en las que se dispondrá alcorques creando una fachada vegetal delante de las piezas industriales.

Los viarios urbanos locales se ordenan mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfic de paso y las altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las alineaciones se definen en los tramos viarios respetando las edificaciones existentes, no obstante existen tramos que, dada la escasa dimensión de sus secciones, hacen imposible no afectar a parcelas vacantes, aunque se ha pretendido no afectar en la medida de lo posible. Aún así, las rectificaciones que se establecen son siempre no programadas por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.





### 1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario es el de residencial y se corresponde con la mayoría de piezas del AUH. La mayoría de las piezas son de uso unifamiliar, aunque en menor medida existen piezas con uso unifamiliar agrupado e incluso una pieza con uso de colectiva agrupada.

Se aprecian tres piezas dotacionales, una con uso deportivo en el Camino del Cantillo, y dos en la TF-16, el Cementerio Valle de Guerra y el C.E.I.P. Lope de Guerra como dotacional docente. Existe además una pieza de producción industrial que acoge un almacén logístico en la misma Carretera Tejina-Tacoronte.

La inclusión de un ámbito de gestión sistemático originará un área nueva en el AUH en la que se dispondrán piezas con uso de equipamiento, producción industrial, espacios libres, unifamiliar, unifamiliar agrupado y dotacional.

### 1.3.4. Condiciones de la edificación

La mayoría de piezas tienen el uso de residencial unifamiliar por lo que se establecen medidas homogéneas con el fin de dotar al AUH de una imagen unitaria. La parcela mínima se establece en 250 m<sup>2</sup>s y dependiendo de su morfología se usan los parámetros de longitud mínima de lindero frontal o círculo mínimo inscribible, ambos de 12 metros.

En general se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación de modo que todas las piezas tengan una separación mínima a lindero frontal y posterior de 3 metros, salvo para las piezas 0401\_4, 0401\_24, 0409\_25 y 0409\_43, en las que se considera inviable la separación mínima a lindero posterior de 3 metros por la forma de las parcelas. Se regula la superficie edificable con los parámetros de porcentaje máximo de ocupación del 50%. En todas las piezas de uso residencial unifamiliar se ha establecido la altura máxima en 2 plantas, condición que, junto con el porcentaje de ocupación, se mantienen del PGO-2004.

Existen piezas con uso residencial unifamiliar agrupado que se establecen con el fin de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado un viario o servidumbre de uso a través del cual se accede a cada una de las parcelas. Así, en las piezas 0401\_10, 0401\_11 y 0401\_16 se establece la parcelación vinculante con el objetivo de generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación del viario de acceso a las viviendas. La otra pieza que tiene este uso (0401\_41) es producto de haber reconocido una edificación existente, para lo cual se ordena esta pieza en el ámbito sistemático con insuficiente lindero frontal y se plantea un tipo de edificación pareada.

En las piezas 0401\_12 y 0401\_13, debido a la existencia de una promoción única de adosados y con el fin de reconocer la realidad existente, se plantean diferentes condiciones de parcelación con respecto al resto de las viviendas unifamiliares, estableciendo como única condición la longitud mínima de lindero frontal en 6 metros.

Existe una única pieza con el uso colectiva agrupada (0401\_3) producto de la ejecución de viviendas de protección oficial en la Calle Ignacio Pérez García número 24. Existen 6 piezas edificatorias que comparten accesos, aparcamientos y almacenes como elementos comunes de una única finca registral. Para esta pieza se establece la determinación única de parcelación vinculante y como determinaciones de disposición, la separación a todos los linderos de 3 metros y porcentaje máximo de ocupación del 50%. La altura máxima en número de plantas se estipula en 2.

Existen tres piezas de uso dotacional. Una de ellas es una pieza deportiva, el Terrero de Lucha “El Chaval” (0401\_7), otra con uso docente, el Centro Infantil y de Primaria Lope de Guerra (0401\_1) y el Cementerio de Valle de Guerra (0401\_8). Hay una única pieza con uso principal de producción industrial que en la actualidad tiene un almacén logístico de vehículos de transporte de la empresa Pérez y Cairós (0401\_38).

En las piezas destinadas a espacio público se prevé el paso de un viario estructurante todavía no ejecutado. En el ámbito de gestión sistemática delimitado en la figura 4 se prevén varias piezas de espacio libre que atenderían las necesidades de la zona.

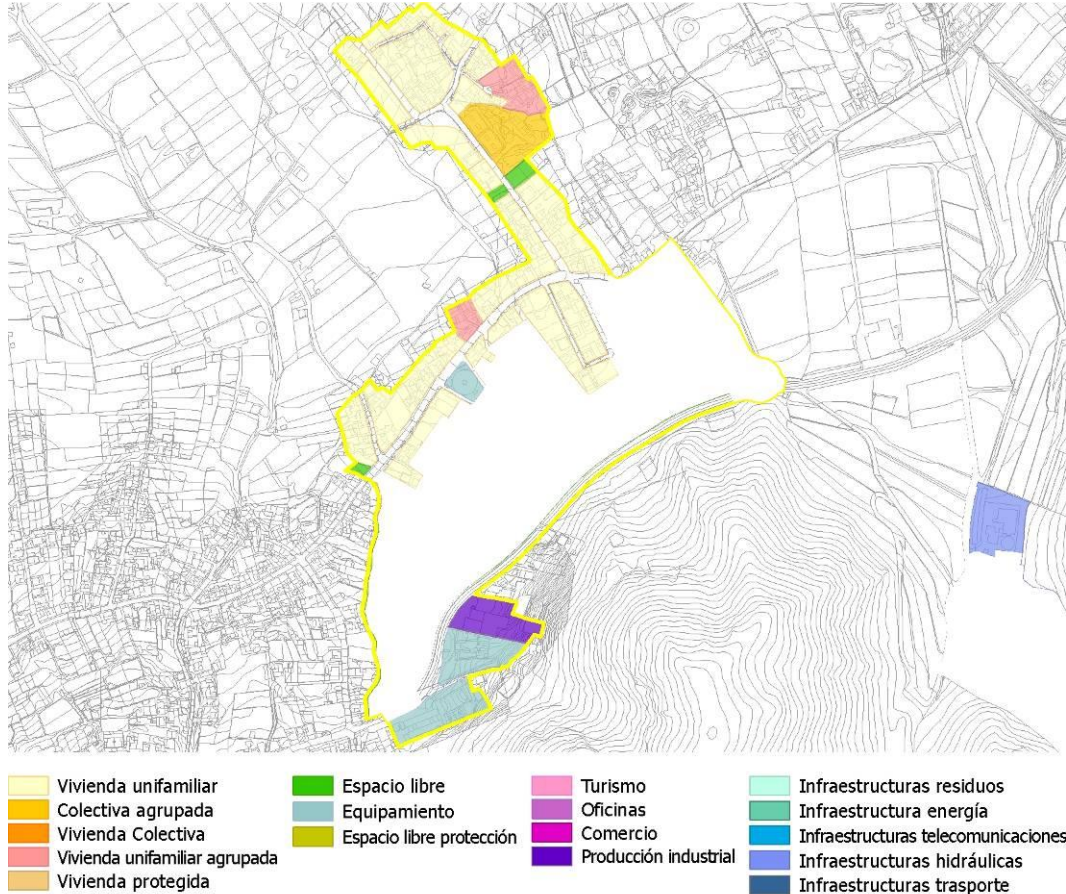


Figura 3: Esquema ordenación pormenorizada suelo urbano

### 1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- Rectificaciones no programadas de alineaciones viarias con recintos no delimitados en los planos. Estas afecciones se describen en el apartado 1.3.2. de esta Memoria.
- Se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A4 por ocupación directa (0401\_1, 0401\_2, 0401\_3 y 0401\_4) con el fin de obtener y ejecutar el viario estructurante categorizado como viario territorial de nivel 2, discurriendo su trazado por SUSNO y programar la ampliación del cementerio de Valle de Guerra.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A5 (0401\_5) para la conexión viaria de la unidad de actuación, con código (0401\_9), mediante un viario urbano local.





- b) El establecimiento de piezas dotacionales y de equipamientos para otorgar al AUH de los requisitos mínimos exigidos por el artículo 36 de la Ley de Ordenación del Territorio. Estas piezas tienen los factores de parcelación vinculante y separación a todos los linderos de 3 metros. La altura máxima en número de plantas se establece en 3, limitando el índice de edificabilidad máxima en 1,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Con estas determinaciones se procura conceder libertad al proyecto edificatorio.
- c) La parcelación del ámbito acorde al reparto de los propietarios. Se definen piezas con uso industrial con una superficie mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>s y una longitud mínima a lindero frontal de 15 metros. La altura máxima es de 2 plantas con una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- d) Se especifican tres piezas con uso residencial unifamiliar para colmar las piezas residenciales del Camino del Cantillo, formulando una tipología edificatoria pareada lateral que dé frente al espacio libre público.

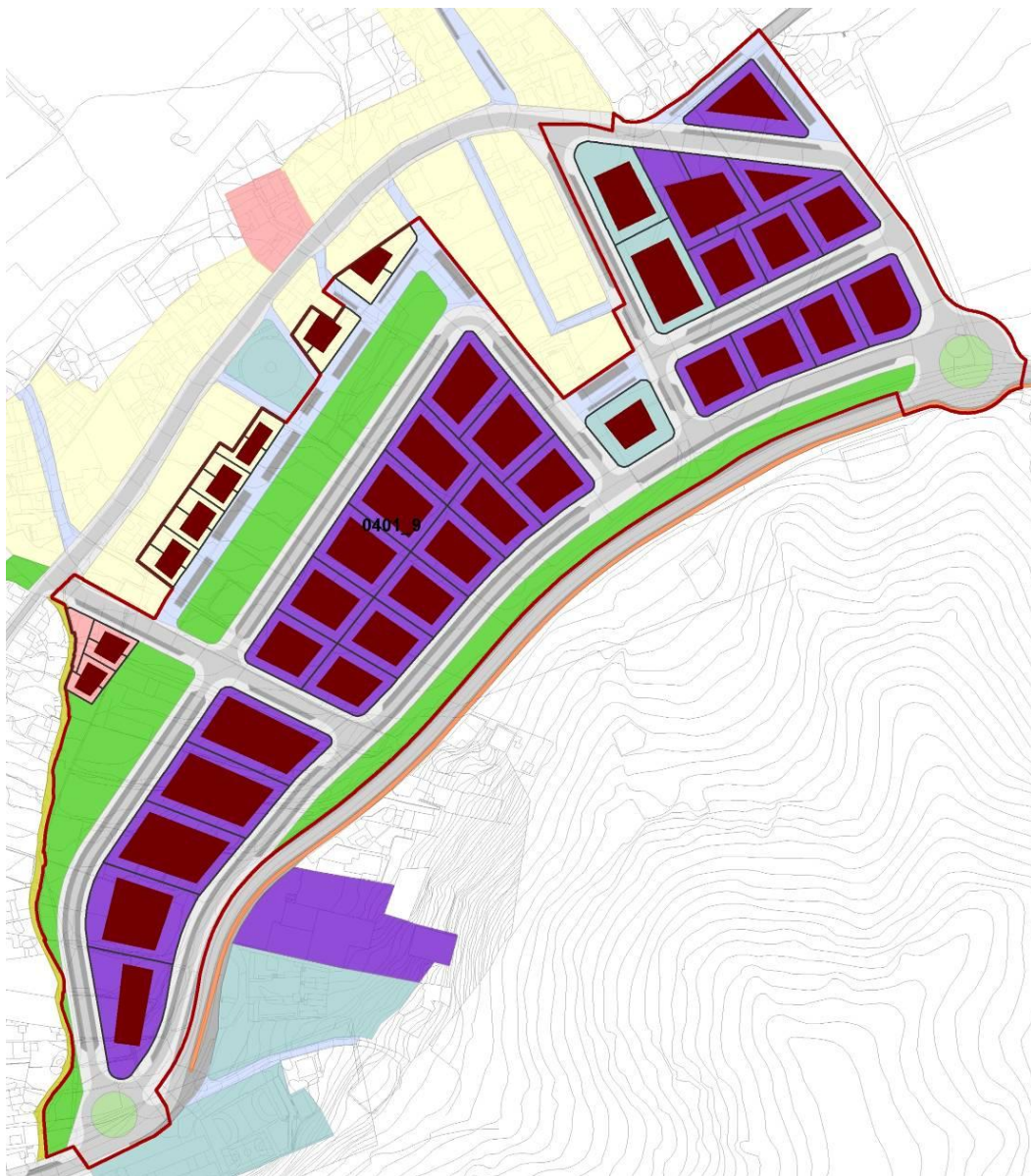


Figura 5: Ordenación del ámbito de gestión 0401\_9



- e) Se ordena una única pieza con el uso de unifamiliar agrupada con el fin de reconocer el uso actual de una edificación situada en el lado oeste del ámbito sistemático, que no dispone de suficiente lindero frontal.
- f) Acondicionar un nuevo viario estructurante que dé conexión a la TF-16. Se crearán viarios nuevos capacitados para albergar tráfico de vehículos pesados con una sección aproximada de 15 metros. El ámbito de gestión sistemática completa las piezas residenciales y la trama urbana preexistente, resolviendo la comunicación de los viarios perpendiculares al Camino del Cantillo que actualmente no tienen salida.
- g) Se diseña una imagen edificada del proyecto de parcelación para tener una posible representación de la superficie edificada.



## 2. AUH-0402: CALLE EL MORAL

### 2.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbana Homogénea está situada al noroeste del municipio, en el núcleo de Valle de Guerra, y limita con los siguientes espacios:

- a) Al norte y al sur con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al oeste linda con las AUH El Calvario, Interior de Valle de Guerra y Carretera General (delimitada por la Calle del Pino y el Camino Barranco el Tanque).
- c) Al este linda con el área urbana de El Cantillo, delimitada por el Camino Cantillo.

Para facilitar su descripción el AUH Calle El Moral puede ser dividida en tres zonas delimitadas por dos ejes viarios paralelos, la Calle Homicián y el Camino Cantillo (entre las zonas 1 y 2) y la Carretera TF-16 (entre las zonas 2 y 3).

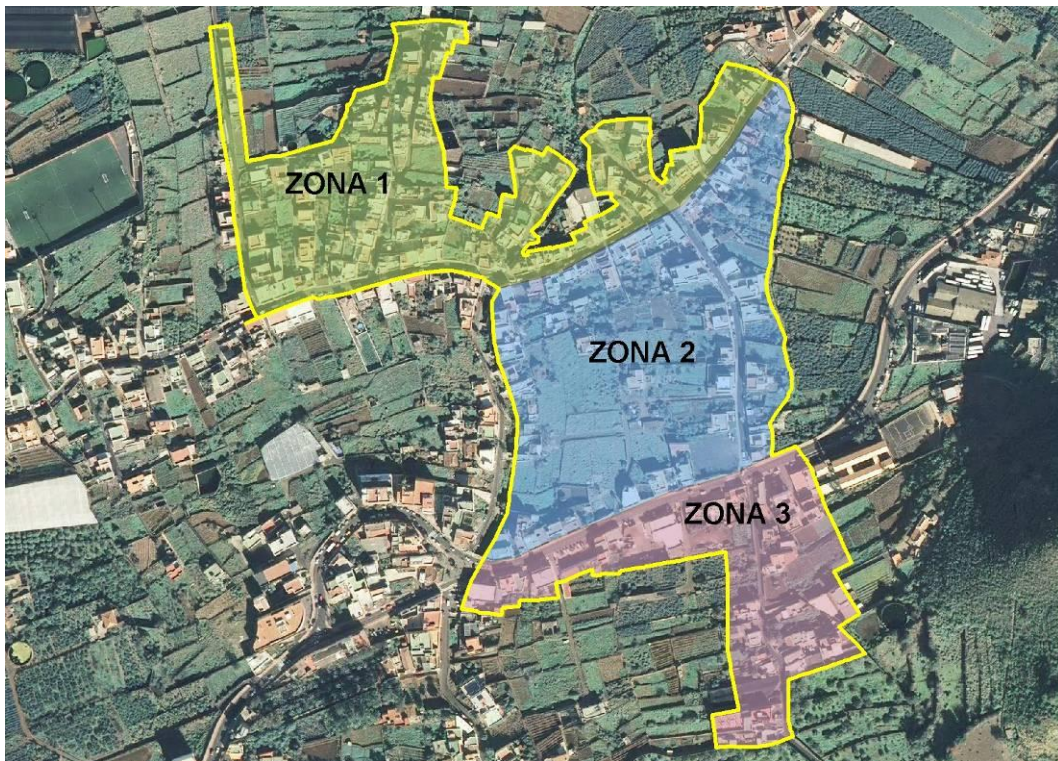


Figura 6: Delimitación del AUH

Calle El Moral tiene un uso predominantemente residencial, con edificaciones de dos plantas destinadas a vivienda unifamiliar. La trama urbana está formada por cuatro vías principales, dos ejes viarios paralelos (Calle Homicián-Camino Cantillo) y la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), unidos por dos transversales (Calle Moya al este y Calle Nueva al oeste).

En la zona 2 la edificación se sitúa a lo largo de dichas vías, mientras que en la zona 1 y 3 se localiza tanto a lo largo de los ejes paralelos como a lo largo de las vías secundarias con acceso a la Calle Homicián y Camino Cantillo (zona 1) y a la TF-16 (zona 3).



## 2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Dentro de la problemática urbanística de esta AUH cabe destacar la existencia de bolsas de suelo que han quedado aisladas dentro de la trama urbana. En las zonas 1 y 3 estas áreas están formadas por recintos de suelo no consolidado que no poseen conexión con viario público, por lo que su desarrollo se hace prácticamente imposible. En la zona 2 hay una superficie importante de suelo en el interior del ámbito formada por las calles que organizan el área y rodeada por un perímetro de suelo urbano consolidado que, al igual que en los casos anteriores, se encuentra desvinculado de la trama existente imposibilitando su desarrollo.

Otro de los problemas generales detectados es la existencia de viarios de escasa sección, que se limitan a una calzada asfaltada sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización. Estos trazados presentan problemas debido a la deficiencia dimensional y de servicio. En la zona 1 hay agrupaciones de viviendas interiores accesibles únicamente desde serventías privadas de escasa dimensión. Actualmente estas parcelas no tienen la consideración de parcelas exteriores y por tanto no podrían ser edificables.

El objetivo de ordenación que se plantea desde el Plan es la determinación de los parámetros urbanísticos necesarios a fin de posibilitar la colmatación del suelo urbano no consolidado (zona 1), el desarrollo de la bolsa de suelo interior (zona 2) y en general, propiciar las operaciones de intervención necesarias a fin de garantizar la funcionalidad suficiente y las eventuales reformas del núcleo.

## 2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

### 2.3.1. Ordenación Estructural

Dentro del AUH existen distintas categorías de suelo. En la zona 1 del ámbito, delimitando el AUH al norte, la mayor parte del suelo es urbano consolidado, a excepción de una pequeña superficie de suelo urbano no consolidado en un ámbito de suelo vacante existente.

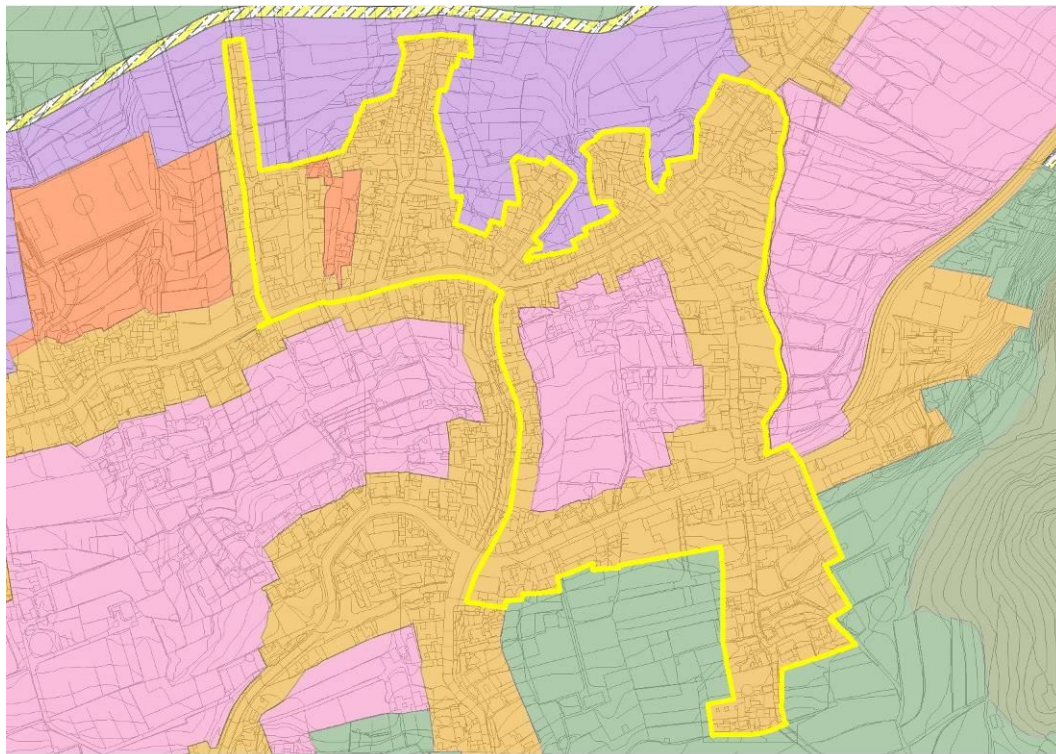
Exterior al perímetro del AUH se define un gran ámbito de suelo urbanizable no sectorizado con el fin de que en un desarrollo futuro se pueda ejecutar un viario de cierre de carácter territorial al norte del núcleo. En la zona 2 se encuentra una superficie considerable de suelo urbanizable sectorizado ordenado inmerso en el suelo urbano consolidado. La zona 3 está formada por suelo urbano consolidado.

El AUH Calle El Moral queda definido por dos ejes estructurantes:

- a) La TF-16 (Carretera Tejina-Tacoronte) de carácter territorial de nivel 1.
- b) El eje viario formado por la Calle Homicián y el Camino Cantillo, ejes paralelos que estructuran la trama del núcleo de Valle de Guerra, de carácter urbano principal de nivel 1.

Merece especial mención por su proximidad y entidad, la Variante Norte de la TF-16, una vía que está fuera del perímetro de esta AUH y es un viario estructurante territorial de nivel 2. Igualmente la Calle Nueva, aunque se encuentra en la vecina AUH 0404 (Interior Valle de Guerra), constituye un viario urbano de nivel 1 que estructura el área.

No se define ninguna dotación, espacio libre o equipamiento como elemento estructurante dentro de esta AUH.



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

Figura 7: Categorización del suelo

### 2.3.2. Trama urbana

La trama urbana dentro de cada una de las zonas viene determinada por sus conexiones con las vías que se han definido como estructurantes (la Carretera TF-16, la Calle Homicián y el Camino Cantillo). Estos dos viarios se unen a su vez mediante dos transversales, al este la Calle Moya y al oeste la Calle Nueva con su prolongación en el Camino Solís, ambas de carácter urbano secundario.

El resto de viario es local y recoge los tráficos finalistas del AUH. En la zona 2 son viarios con segregación del tráfico motorizado y peatonal, mientras que en las zonas 1 y 3 son viarios de coexistencia debido a la escasa sección existente. Prácticamente la totalidad del resto del viario se considera como urbano de carácter local, incluidos los viarios menores de carácter peatonal localizados en las zonas 1 y 2.

La Calle del Moral, a pesar de tener categoría de viario urbano principal de nivel 2, se ordena mediante una sección del tipo S.03 y debido a la escasez de sección existente, con un único sentido de circulación y bandas de aparcamientos en los tramos donde se permita su ubicación por el ensanche de la calle. Se trata del eje principal tradicional y se pretende conseguir un eje urbano central desplazando su capacidad de albergar tráficos al futuro eje al norte (en el SUNS) y a la Carretera Tejina-Tacoronte situada al sur.

La Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), categorizada como viario territorial, se ordena mediante una sección del tipo SM.03, con bandas de aparcamientos en uno o dos laterales en



función del ancho disponible. A la altura de la Calle Nueva se desdobra bordeando la manzana, dado que la sección no permite la continuidad de los dos carriles y aceras.

Por último, el viario local se caracteriza por:

- a) En la zona 2, de nueva creación, se adoptan secciones del tipo L.02 que permiten segregarse el tráfico motorizado y peatonal.
- b) En las zonas 1 y 3 coexisten el viario motorizado y el peatonal con unas secciones del tipo L.04 y L.06.

Para el trazado de las alineaciones se ha tenido en cuenta, en la medida de lo posible, no afectar las edificaciones existentes. Las posibles modificaciones no conllevarán afecciones de carácter inmediato sobre las propiedades afectadas al ser siempre de tipo no programadas.

Casi todas las alineaciones de los tramos viarios son principales, salvo las transversales a la Calle del Pino (piezas 0402\_8, 0402\_9, 0402\_11 y 0402\_18), las perpendiculares a la TF-16 (piezas 0402\_50 y 0402\_42), las perpendiculares a la Calle Nueva (piezas 0402\_44 y 0402\_51) y las que limitan con los viarios de carácter peatonal que han de ser secundarias.

### 2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En esta AUH el uso principal es el residencial. Los usos específicos son el residencial unifamiliar, el plurifamiliar colectivo, el equipamiento comunitario y espacios libres, siendo el uso principal predominante la vivienda colectiva. Como criterio general para esta AUH, se admitirán usos comerciales en los bajos de los edificios residenciales de vivienda colectiva ligados a los viarios urbanos principales.

Los usos públicos de espacio libre y dotación se localizan fundamentalmente en la nueva área de crecimiento del barrio (zona 2), donde se plantean dos grandes piezas de espacio libre y un dotacional ligado a uno de estos parques. También se califican parcelas para espacio libre en la intersección del Camino Moya con la Calle del Abeto, con el fin de dotar de una zona de esparcimiento a la concentración de viviendas en el sur del barrio.

### 2.3.4. Condiciones de la edificación

Según el carácter del área, básicamente residencial, las características de la parcelación existente distintas en cada una de las zonas y la ordenación de los ámbitos de gestión sistemática delimitados, se ha entendido que los parámetros para la regulación de la edificación deben corresponder a esas diferencias, planteándose distintos tipos de piezas según las zonas.

En la zona 1 se han establecido tres tipos de piezas para regular el uso residencial:

- a) Las de uso residencial colectivo, con frente a las calles El Moral, Homicián y Camino Cantillo (piezas 0402\_12, 0402\_14, 0402\_15, 0402\_17, 0402\_25, 0402\_28, 0402\_29), en las que se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se ha establecido en todas ellas una línea de disposición obligatoria que queda definida gráficamente y coincide con la alineación viaria a las calles ya citadas, se establece con el fin de conseguir una fachada continua en el viario. La separación mínima al lindero posterior será de 3 metros y se obliga al adosamiento lateral. Se podrán ocupar las parcelas en su totalidad salvo en la pieza 0402\_29, que tendrá una ocupación máxima del 65%. Se permite un número máximo de 2 plantas en todos los casos.



- b) Para las piezas de uso residencial unifamiliar agrupada (códigos 0402\_1, 0402\_2 y 0402\_3) se establece la determinación de parcela vinculante con un número máximo de 5, 8 y 4 subparcelas posibles respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece el porcentaje de ocupación máxima en un 65% y el número máximo de 2 plantas. No se regulan las condiciones de disposición, dando la máxima libertad a la hora de disponer la edificación dentro de la parcela.
- c) Para las piezas de uso residencial unifamiliar se establecen dos grupos según las determinaciones fijadas para las futuras parcelaciones. En las piezas 0402\_4, 0402\_5, 0402\_7, 0402\_8, 0402\_9, 0402\_18, 0402\_26, 0402\_27 y 0402\_65 se establecen la longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s. En las piezas 0402\_6, 0402\_11, 0402\_13, 0402\_16, 0402\_20, 0402\_21, 0402\_22 y 0402\_24 los parámetros establecidos han sido la superficie mínima de parcela con 250 m<sup>2</sup>s (salvo en la pieza 0402\_24 que será de 150 m<sup>2</sup>s) y el círculo mínimo inscribible con 10 metros de diámetro. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan para todas las piezas con el porcentaje de ocupación máxima fijado en el 50% y el número máximo de 2 plantas en todos los casos.

En la zona 2 se plantean dos tipos de piezas que regulan el uso residencial:

- d) Para las piezas con uso residencial colectivo se establecen dos grupos según las determinaciones fijadas para las futuras parcelaciones:
  - d1. En las piezas 0402\_30, 0402\_32, 0402\_33, 0402\_35, 0402\_42, 0402\_43, 0402\_48, 0402\_63 y 0402\_31 se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s para la 0402\_31 cuya longitud mínima de lindero frontal se fija en 15 metros y en 300 m<sup>2</sup>s la superficie mínima de parcela.
  - d2. En las piezas 0402\_49, 0402\_34, 0402\_45, 0402\_46 y 0402\_47 se establecen las determinaciones de superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible, siendo éste de 15 metros de diámetro en todos los casos, mientras que la superficie mínima de parcela se fija en 600 m<sup>2</sup>s para las piezas 0402\_49 y 0402\_34 y en 300 m<sup>2</sup>s para las piezas 0402\_45, 0402\_46 y 0402\_47.

Según las condiciones de edificación en la parcela se pueden diferenciar varios grupos:

- d3. Para las piezas 0402\_30 y 0402\_63 se ha establecido una línea de disposición obligatoria gráfica coincidiendo con la alineación viaria, el fondo máximo edificable se fija en 18 metros para la pieza 0402\_30 y en 20 metros para la 0402\_63, no permitiéndose separación alguna en los linderos laterales. El porcentaje máximo de ocupación es del 50% y 2 el número de plantas permitido.
- d4. En las piezas 0402\_32, 0402\_33, 0402\_35, 0402\_42, 0402\_43 y 0402\_48 se establece una línea de disposición obligatoria definida gráficamente y coincide con la alineación viaria. La separación mínima al lindero posterior será de 3 metros no permitiéndose separación alguna en los linderos laterales. El porcentaje máximo de ocupación será del 65% salvo en las piezas 0402\_32 y 0402\_33 que será del 100%, siendo 2 el número de plantas permitido en todos los casos.
- e) Las de uso residencial unifamiliar adosado (0402\_51 y 0402\_67), donde los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se ha establecido una línea de disposición obligatoria gráfica, la separación mínima a lindero



posterior de 3 metros no permitiéndose separación alguna en los linderos laterales, el porcentaje de ocupación máxima del 50% y el número máximo de 2 plantas.

También en la zona 3 se encuentran dos tipos de piezas residenciales:

- f) Las de uso residencial colectivo, con frente a la Carretera TF-16 (piezas 0402\_36, 0402\_57, 0402\_58, 0402\_59, 0402\_59), en las que se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se ha establecido en todas ellas una línea de disposición obligatoria que queda definida gráficamente y coincide con la alineación viaria a la Carretera General. La separación mínima a lindero posterior será de 3 metros no permitiéndose separación alguna en los linderos laterales. El porcentaje máximo de ocupación será del 100% siendo 2 el número de plantas permitido en todos los casos.
- g) Para las piezas de uso residencial unifamiliar (0402\_38, 0402\_39, 0402\_40, 0402\_54, 0402\_55 y 0402\_56), se establecen las determinaciones de superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible fijados en 250 m<sup>2</sup>s y 10 metros de diámetro respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan para todas la piezas con el porcentaje de ocupación máxima en un 50% y el número máximo de plantas permitido será 2 en todos los casos.

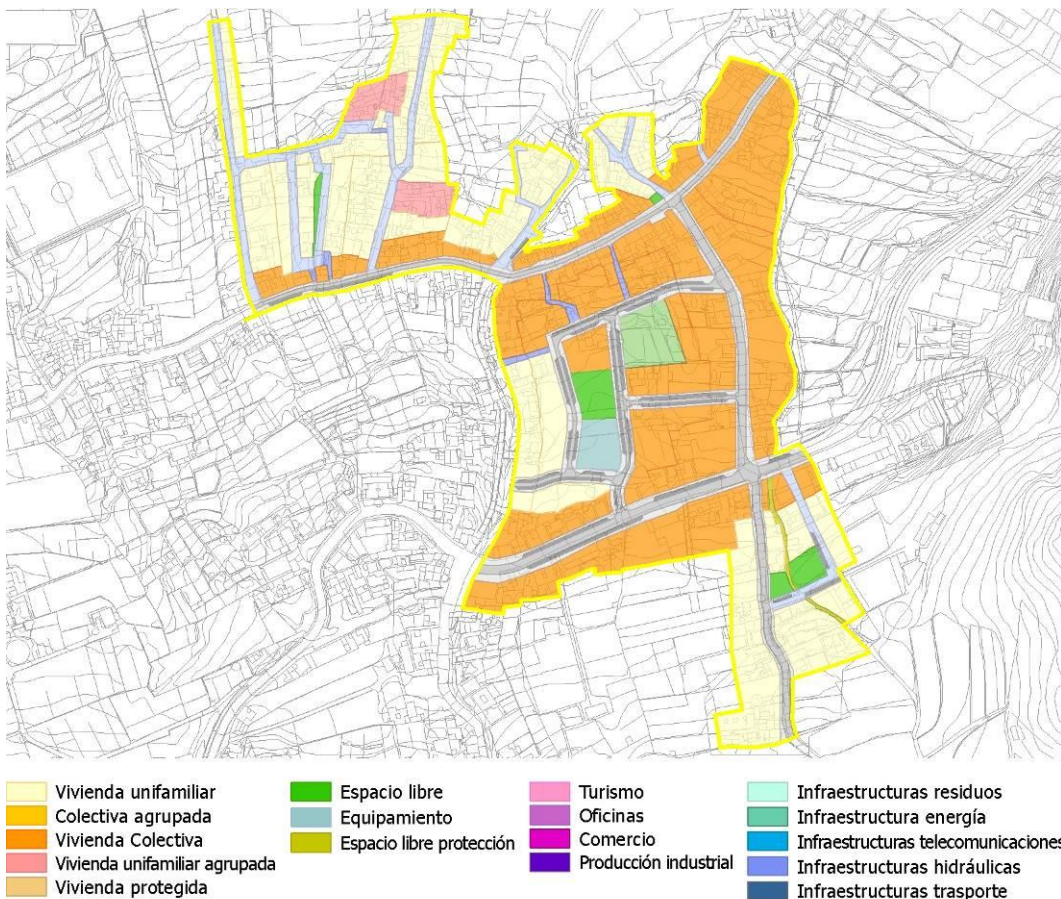


Figura 8: Esquema de ordenación de la AUH



### 2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para esta área urbanística homogénea las actuaciones planteadas han dado lugar a distintos ámbitos de gestión, tanto de tipo sistemática de modalidad S2, como asistemática, con las modalidades A1, A2, A3, A5 y A6.

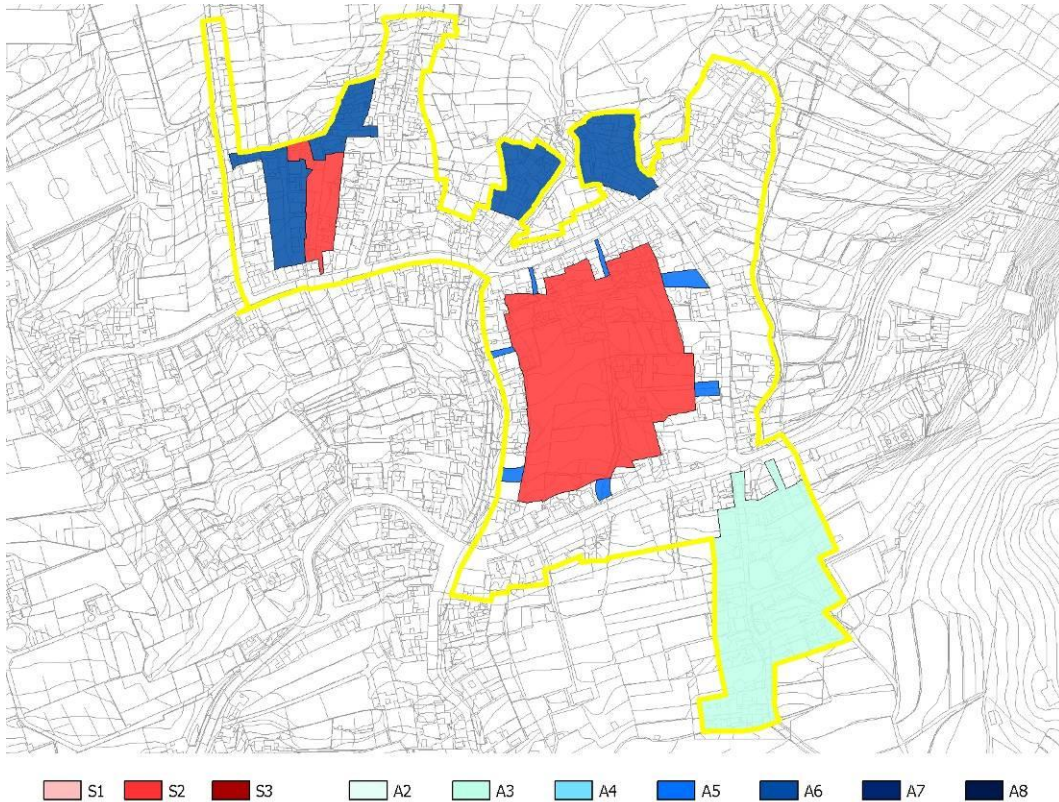


Figura 9: Ámbitos de gestión urbanística

Se describen las diferentes gestiones asistemáticas:

- a) Existen rectificaciones de alineaciones no programadas (apartado 3.2 de esta Memoria), ámbitos de gestión de modalidad A1, que no se recontan en los planos.
- b) Las actuaciones que han llevado a la delimitación del ámbito de gestión asistemático 0402\_18 de modalidad asistemática A3, dentro de suelo urbano consolidado en la zona 3, pueden dividirse en dos grupos:
  - b1. Las que afectan a la trama viaria con la mejora del actual viario y la necesidad de prolongarlo formando un anillo que dé acceso a edificaciones existentes y enriqueciendo la zona desde el punto de vista funcional.
  - b2. La obtención y urbanización de las piezas de espacios libres. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios del ámbito.
- c) En la zona 2, y debido a la necesidad de conectar la unidad de actuación planteada (ámbito de gestión sistemático 0402\_1) con el resto de la trama urbana existente, se delimitan siete ámbitos de gestión asistemática (0402\_9, 0402\_12, 0402\_13, 0402\_14, 0402\_15, 0402\_16 y 0402\_17) de tipo A5. Los costes de adquisición y ur-



banización de estos ámbitos situados en suelo urbano consolidado irán a cargo de la citada unidad de actuación (0402\_1).

- d) La necesidad de reurbanizar y ensanchar varias calles con categorías de urbano local da lugar a cuatro ámbitos de gestión, 0402\_4, 0402\_5, 0402\_7 y 0402\_8, localizados en el suelo urbano consolidado de la zona 1. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que dan servicio dichas vías y, por tanto, se delimitan como ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6.

Se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática de tipo S2, el 0402\_6, localizado en la zona 1, y el 0402\_1, dentro de la zona 2, que permitirán el desarrollo de las bolsas de suelo que han quedado aisladas al no tener conexión con el viario público.

### 2.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0402\_1: El Lomo

El ámbito de gestión 0402\_1 desarrolla un suelo urbanizable sectorizado ordenado al sur de esta AUH. Está rodeado de suelo urbano consolidado y se localiza en el interior del recinto formado por la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16) al sur, la Calle Homicián al norte, el Camino Moya al este y la Calle Nueva al oeste.

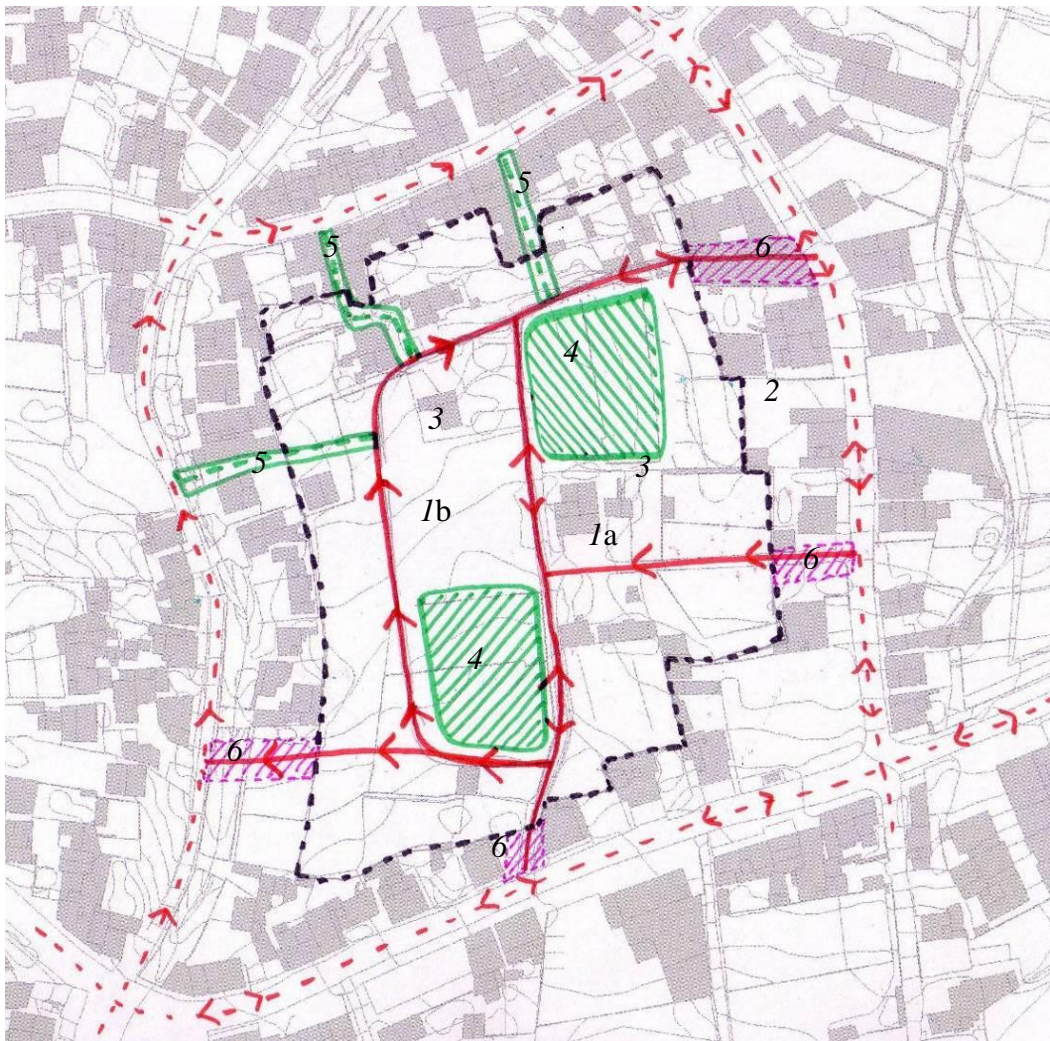


Figura 10: Esquema del ámbito de gestión.



El ámbito de gestión ha sido delimitado (2) identificando las parcelas interiores que han quedado desvinculadas del perímetro del suelo urbano consolidado formando un recinto vacío. La trama urbana propuesta estructura el ámbito de gestión conectando la Carretera General TF-16 Tejina-Tacoronte con el Camino Moya (1a) planteando un viario en anillo que genera parcelas de dimensiones adecuadas para el desarrollo del uso residencial (1b). La propuesta de ordenación planteada desarrolla un uso residencial, principalmente de tipo colectivo, tanto cerrada como en bloque abierto (3), reservando la zona central del ámbito para espacios libres y dotaciones (4). Se restringe el tráfico rodado con la creación de peatonales en los estrechos viarios existentes que conectan el área nueva con la Calle Homicián y con la Calle Nueva (5) y se establecen diversos ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado de modalidad A5 para permitir la conexión del viario nuevo con el existente (6).

La trama urbana propuesta, formada por viario urbano de carácter secundario, estructura esta nueva área configurando un anillo viario interior y conectando la TF-16 con el Camino Moya y la Calle Nueva. Se plantean también tres tramos viarios de jerarquía local, dos de los cuales mantienen los trazados existentes que conectan peatonalmente el área nueva con la Calle Hormicián y la Calle Nueva. Las alineaciones de los viarios interiores propuestos son todas principales, con la excepción de las alineaciones a las vías peatonales y las alineaciones transversales de las piezas 0402\_44 y 0402\_50.

Para este ámbito de gestión de carácter residencial se plantean los usos principales de residencial unifamiliar, plurifamiliar colectivo, equipamiento comunitario y espacios libres, siendo el uso predominante la vivienda colectiva. La calificación de piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento comunitario y espacios libres se establece en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 36 de la LOCTENC'00. Como criterio general se admitirá el uso comercial en los bajos de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

De acuerdo al carácter del área, básicamente residencial, a la ordenación planteada, y a las características de la edificación existente en suelo urbano consolidado en el ámbito de gestión, se han fijado los parámetros para regular la edificación de las distintas piezas. Al oeste y al sur de la manzana central se establecen dos piezas (códigos 0402\_44 y 0402\_50) con uso residencial unifamiliar adosado, entendiéndose que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela fijados en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se ha establecido una línea de disposición obligatoria perimetral a las piezas que queda definida gráficamente. La separación mínima a lindero posterior será de 3 metros no permitiéndose separación alguna en los linderos laterales. El porcentaje máximo de ocupación será del 50% y el número máximo de plantas permitido es de 2.

Dentro de las piezas de uso residencial colectivo podemos distinguir tres grupos:

- a) La pieza (código 0402\_31) situada en la manzana central, en la que se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal en 15 metros y superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>s para regular las condiciones de futuras parcelaciones. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece una línea gráfica de separación mínima y se utilizan los parámetros de separación mínima a lindero lateral que serán de 0 metros (no se permite ninguna separación), el porcentaje de ocupación máxima del 60% y la altura máxima en número de plantas que será de 3.
- b) Las piezas situadas al norte del ámbito de gestión (códigos 0402\_45, 0402\_46, 0402\_47) localizadas en manzanas distintas y separadas por vías peatonales. Para estas piezas los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de superficie mínima de parcela en 300 m<sup>2</sup>s y el círculo mínimo inscribible 15 m de diámetro. Las condiciones de edificación en la parcela se regulan con los mismos



parámetros para todas las piezas: línea gráfica de separación mínima, separación mínima a lindero posterior de 3 m, separación mínima entre edificaciones de 6 m, porcentaje máximo de ocupación del 50% y altura máxima en número de 2 plantas.

- c) Las piezas situadas en las dos manzanas al este de la nueva área (códigos 0402\_34, 0402\_49) en las que se establecen las determinaciones de superficie mínima de parcela en 600 m<sup>2</sup>s y el círculo mínimo inscribible en 15 m de diámetro para regular las condiciones de futuras parcelaciones. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece una línea gráfica de separación mínima y se utilizan los parámetros de separación mínima a lindero lateral y posterior de 4 m para ambas piezas, la separación mínima entre edificaciones tendrá 8 m, el porcentaje de ocupación máxima se establece en un 50% y la altura máxima en número de plantas será de 3.

Para la pieza con uso de equipamiento colectivo (código 0402\_69), situada en la manzana central, no se establecen condiciones de parcela, quedando regulada la edificación mediante los parámetros de separación mínima a linderos frontales, laterales y posteriores en 5 metros, porcentaje máximo de ocupación en el 50% y el número máximo de plantas en 2.

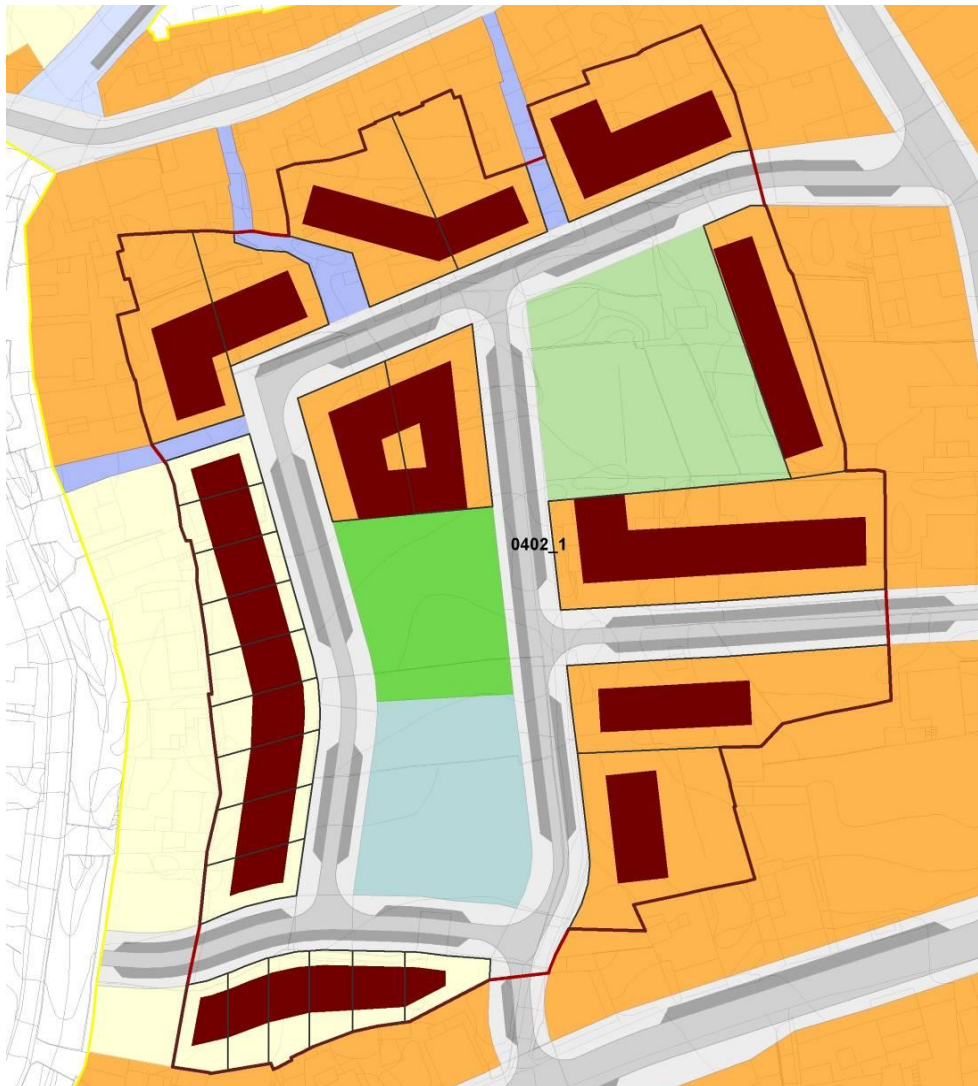


Figura 11: Ordenación del ámbito de gestión 0402\_1.



### 2.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0402\_6: El Pino

El ámbito de gestión 0402\_6 desarrolla un suelo urbano no consolidado al norte de la Calle del Moral, localizado entre la Calle del Pino y la Calle de La Palma. Ha sido delimitado (2) incluyendo las parcelas interiores necesarias para resolver la propuesta, que en la actualidad no tienen condición de solar al no tener linderos a viario público. Se plantea la creación de una vía interior con carácter de viario urbano local para cerrar el anillo viario que parte de la Calle del Pino (1), restringiendo el tráfico rodado con la creación de peatonales en los estrechos viarios que conectan el área nueva con la Calle del Moral y con la Calle de La Palma (5). La propuesta de ordenación establece un uso residencial unifamiliar (3), reservando la pieza trasera de las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado, como espacio libre ligado al nuevo viario planteado (4).

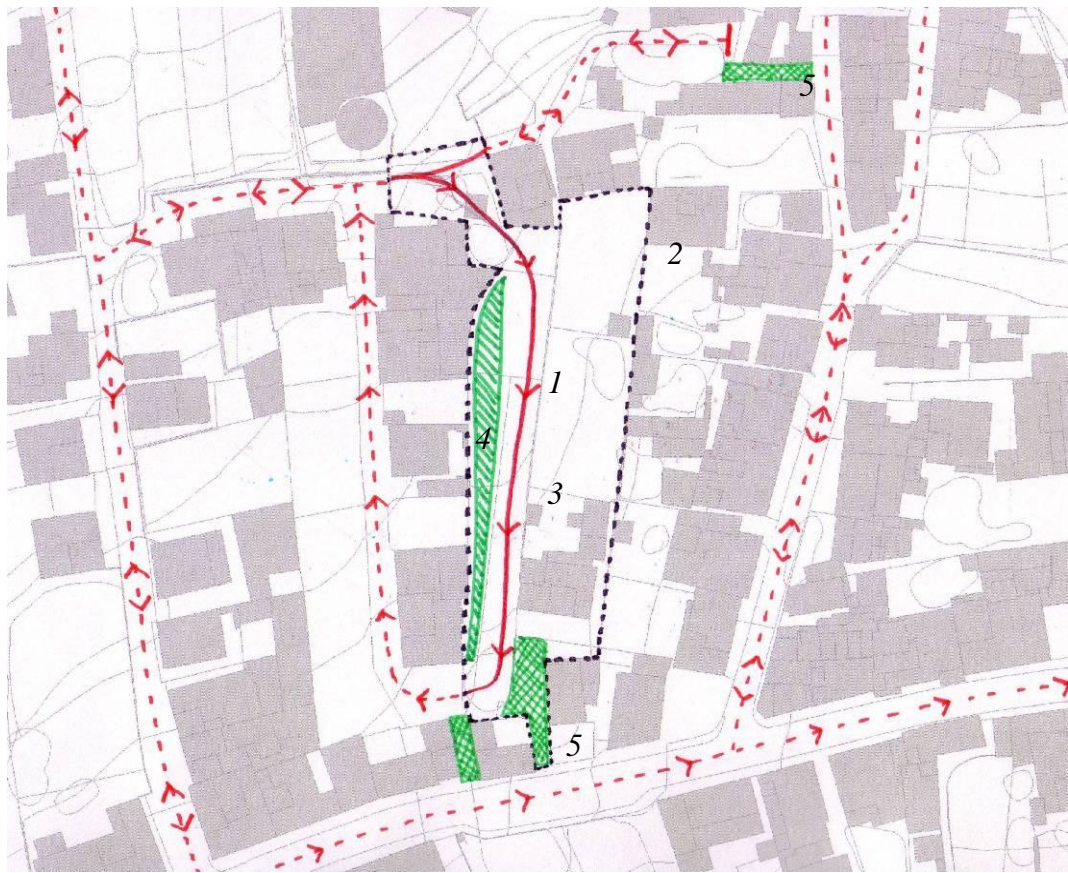


Figura 12: Esquema del ámbito de gestión.

Para este ámbito de gestión se plantean diversos usos principales, como el residencial unifamiliar, el equipamiento comunitario y el espacio libre. La calificación de piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento comunitario y espacio libre se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 36 de la LOCTENC'00.

De acuerdo al carácter residencial del área, a la ordenación planteada, y a las características de la edificación existente en el suelo urbano consolidado colindante, se han fijado los parámetros para regular la edificación de las piezas.

- a) Para la pieza (código 0402\_19) con uso residencial unifamiliar adosada, los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 6 metros y 100 m<sup>2</sup>s





respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se regulan mediante separación mínima a lindero posterior de 3 metros y un máximo de 2 plantas.

- b) Para la pieza con uso residencial unifamiliar (código 0402\_62), situada a continuación de la edificación existente en suelo urbano consolidado, se establece una superficie mínima de parcela de 100 m<sup>2</sup>s, la edificación se regula mediante el porcentaje máximo de ocupación establecido en un 50% y un número máximo de 2 plantas.

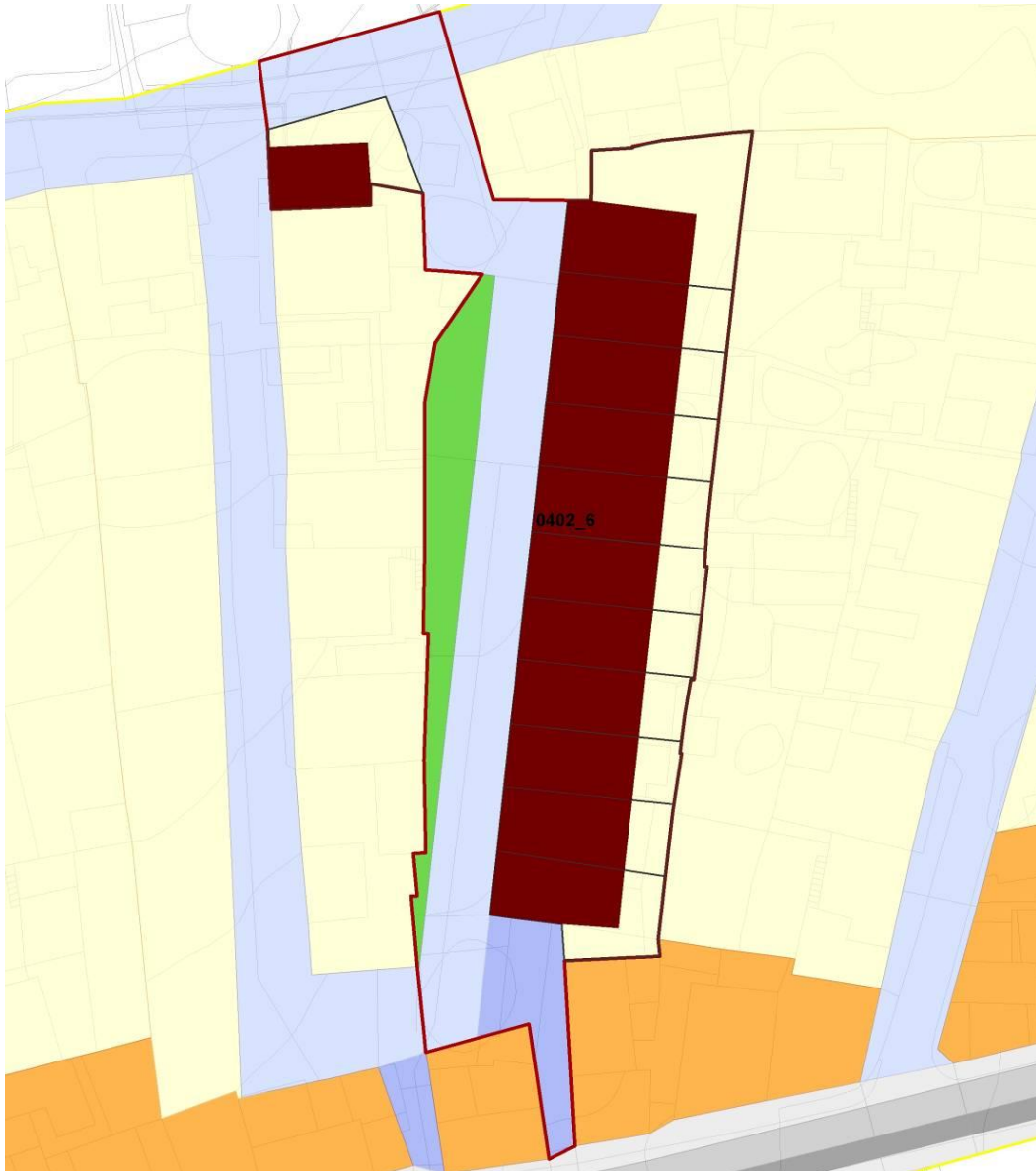


Figura 13: Imagen de ordenación del ámbito de gestión 0402\_6.

### 3. AUH-0404 INTERIOR VALLE GUERRA

#### 3.1. Delimitación y descripción general

El AUH Interior Valle Guerra se sitúa al noroeste del municipio, en el centro del núcleo de Valle de Guerra. Sus límites quedan definidos por la Calle Nueva, que marca el borde con el AUH-0402: Calle El Moral y con suelo rústico de protección agraria al este.

- a) Al norte, la Calle del Moral define el límite con el AUH-0405: El Calvario y el AUH-0402: Calle El Moral.
- b) Al oeste, está limitada por la Calle del Calvario y el Camino de los Frailes que marcan el borde con las AUH 0405: El Calvario y 0406: La Carta respectivamente.
- c) Al sur, linda con suelo rústico de protección agraria.
- d) Al este, limita con la Calle Nueva al norte de la Carretera TF-16 y por el este de la franja edificada a borde del Camino Solís.

Para facilitar su descripción el AUH Interior Valle Guerra puede ser dividida en dos zonas delimitadas por la TF-16, Carretera General Tejina-Tacoronte.

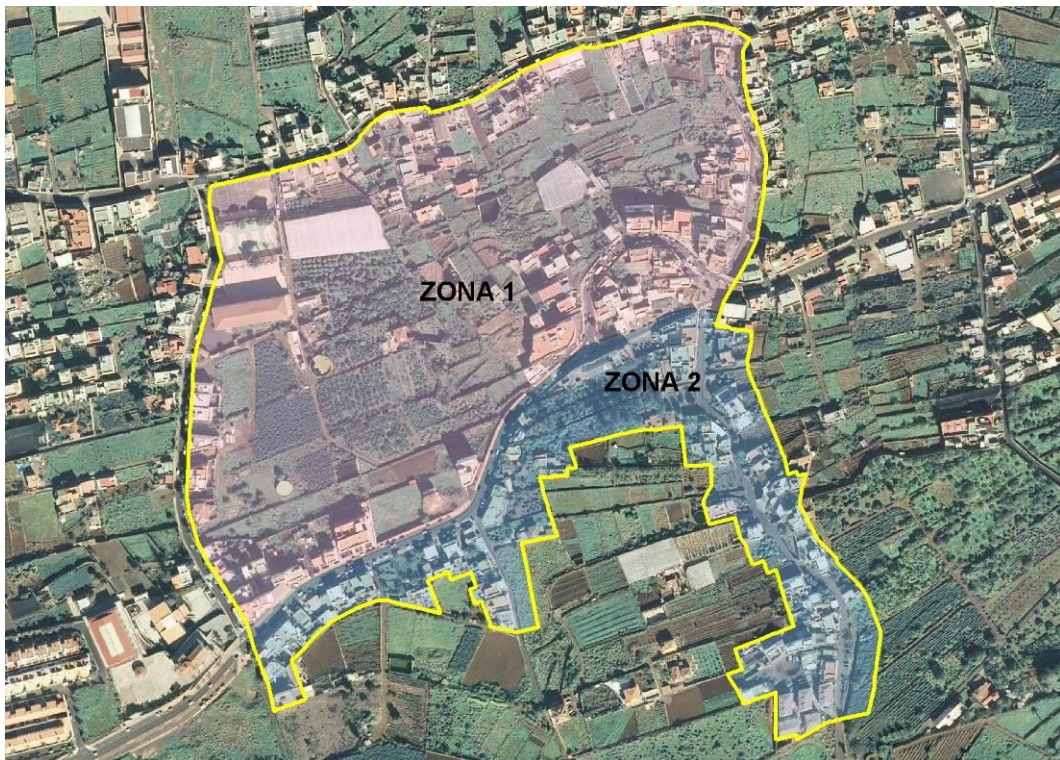


Figura 14: Delimitación del AUH

Esta AUH tiene un uso predominantemente residencial, destacando las edificaciones de dos plantas destinadas a vivienda unifamiliar, salvo en los bordes de la TF-16 donde predominan las edificaciones de dos plantas, pero con uso residencial y bajos comerciales. La trama urbana está formada por cuatro vías organizadoras, dos ejes viarios paralelos (Calle del Moral y la Carretera TF-16) y dos transversales que los une (Calle Nueva al este y Calle del Calvario al oeste). En la zona 1 la edificación se sitúa principalmente a lo largo de dichas vías, mientras que en la zona 2 se localiza tanto a lo largo de la Carretera General, como a lo largo de las vías secundarias con acceso a ella (Camino Solís y Calle Puerto Escondido).

### 3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática principal del AUH tiene origen en su estructura parcelaria y de caminos rurales. La ocupación tradicional se ha realizado con viviendas situadas al borde de dichos ejes que se han ido colmatando sin que se haya tenido en cuenta la necesaria previsión de viarios interiores. Este sistema de ocupación del suelo ha originado la presencia de bolsas interiores que han quedado aisladas dentro de la trama urbana. Estas áreas las forman recintos de suelo vacíos que no poseen conexión con viario público y donde es muy difícil conformar una mínima trama urbana que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte que permitan su desarrollo.

Como consecuencia de la colmatación edificatoria progresiva que se ha llevado a cabo sin la necesaria planificación, surgen otros problemas presentes en todo el ámbito:

- a) Deficiente sección de los viarios en general y escasa presencia de viarios transversales (dirección norte-sur), coincidiendo en la mayoría de los casos, circulaciones peatonales y de vehículos sin los servicios mínimos exigidos, que en ocasiones se limitan a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización. Este hecho se complica con tránsitos en doble sentido y secciones demasiado estrechas para el aparcamiento.
- b) Falta de continuidad de la trama viaria, escasas comunicaciones con el resto del núcleo y abundantes viarios en fondo de saco.
- c) Colmatación edificatoria que, en algunos tramos, da por resultado secciones del viario heterogéneas e insuficientes.
- d) Existencia en la zona 1, de agrupaciones de viviendas interiores accesibles únicamente desde serventías privadas o vías peatonales de escasa dimensión.

El objetivo principal de ordenación que se plantea desde el Plan es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra el AUH, haciendo posible el desarrollo de las bolsas de suelo interior (zona 1) y propiciando en general, las operaciones de intervención necesarias para completar y mejorar los viarios a fin de garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos.

Se establecen las siguientes escalas para los criterios específicos de ordenación:

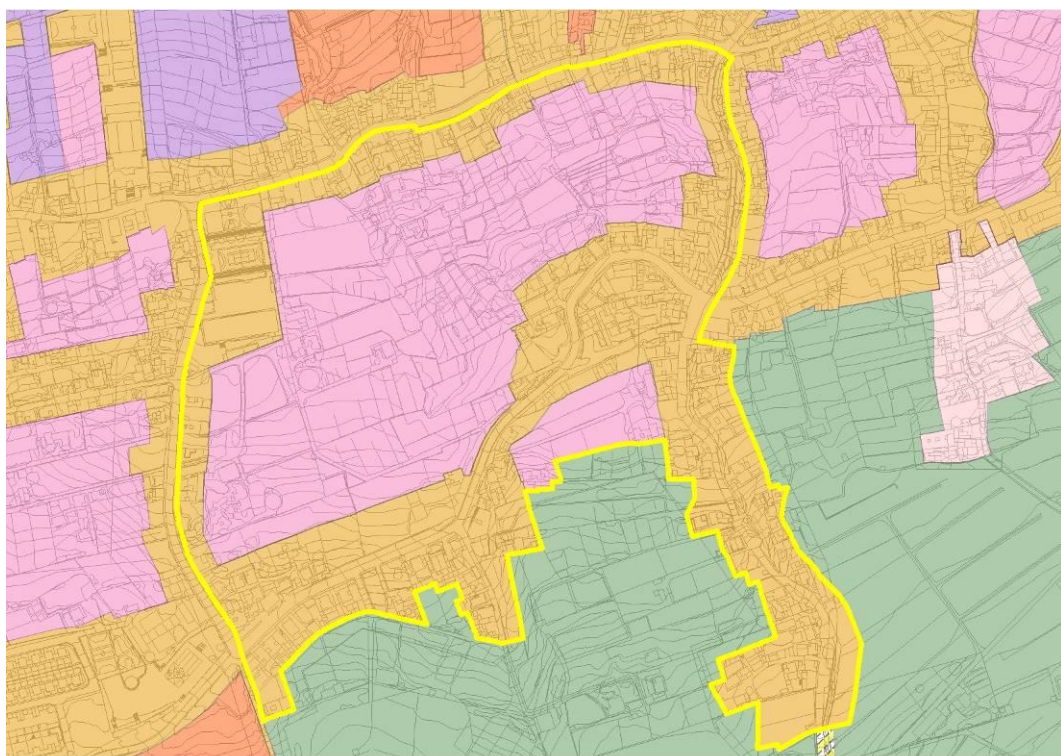
- a) A escala municipal es necesario reforzar la integración de la estructura viaria con el resto del área y núcleos vecinos como Tejina, para lo cual se han tenido en cuenta los ejes estructurantes definidos en este Plan General.
- b) A escala del conjunto del AUH, dotar de estructura viaria el interior, establecer conexiones con la trama existente en los ámbitos de gestión y garantizar un refuerzo suficiente tanto para el viario estructurante transversal (atravesando dicho ámbito y conectando la TF-16 con la Calle del Moral) como para el longitudinal (incrementando las conexiones en el interior del núcleo al conectar la Calle Nueva y la Calle del Calvario).
- c) A escala local las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas.

En lo referente a la ordenación de la edificación, el objetivo que se plantea es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de las futuras edificaciones.

### 3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

#### 3.3.1. Ordenación Estructural

Dentro del AUH existen distintas categorías de suelo. La mayor parte de la extensión localizada en torno a los ejes viarios, tanto en la zona 1 como en la zona 2, se categoriza como suelo urbano consolidado, como lo hacía el PGO-2004, si bien hay algunos cambios en la delimitación. Por otro lado, en la zona 1 del AUH existe un gran ámbito interior de suelo urbanizable sectorizado ordenado. Se delimita también, con la misma categorización (SUSO), otra pequeña superficie de suelo en la zona 2, con el fin de resolver las traseras de las edificaciones existentes y dar continuidad al viario planteado por el PGO-2004 en base al cual han sido concedidas nuevas licencias de obra mayor.



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

Figura 15: Categorización de suelo

En esta AUH se definen los siguientes viarios estructurantes:

- a) Carretera General Tejina-Tacoronte (TF-16) con la consideración de viario territorial de nivel 1. Desde el PGO se plantean rectificaciones puntuales de las alineaciones de este tramo a fin de posibilitar una progresiva ampliación de su sección, sin que por ello, debido al alto grado de consolidación de la edificación a ambos lados de la travesía, se deje de cumplir con la línea de separación mínima de la edificación establecida para las carreteras generales estructurantes a nivel territorial.

- b) Como viarios urbanos de nivel 1 en sentido este-oeste, se establecen la Calle del Moral, paralela a la TF-16 en el límite norte del AUH y fuera del perímetro de la misma, y dos nuevos ejes viarios:
  - b1. Vía propuesta que comunica la Carretera General Tejina-Tacoronte partiendo de una rotonda, con la Calle del Calvario al oeste. Se plantea la continuidad de este último viario hacia el oeste hasta el AUH El Calvario, conectando una gran franja de terrenos que han quedado aislados respecto a la trama urbana existente.
  - b2. Vía propuesta que parte de la Calle Nueva al este y enlaza con la Calle del Calvario al oeste, prolongándose en esta dirección en el AUH colindante hasta la Calle Abreu.
- c) Como viarios urbanos de nivel 1 en sentido norte-sur se localizan dos ejes:
  - c1. La Calle Nueva.
  - c2. La nueva vía que conecta la TF-16 (desde la rotonda) con la Calle del Moral completando la estructura de la trama.
- d) El Camino Solís, vía municipal no urbana, que enlaza con el asentamiento Collazos.

Este conjunto de vías organizan el tráfico dentro de la trama urbana del AUH, canalizando los tráficos rodados hasta el viario local último además de conformar agrupaciones de manzanas que en el Plan se denominan “macromanzanas”. En el interior de estas “macromanzanas” se ubican los viarios locales, cuyo tratamiento estará claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, disminuyendo los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente, obligando al uso del viario secundario y principal.

En esta AUH no se califica como elemento estructurante ninguna pieza.

### 3.3.2. Trama urbana

La trama urbana dentro de cada una de las zonas viene determinada por sus conexiones con las vías estructurantes, tanto territoriales (Carretera General Tejina-Tacoronte) como de carácter urbano (Calle del Moral y los nuevos ejes viarios citados en el apartado 3.3.1). El resto del viario se considera como urbano secundario y local. Cabe destacar por sus dimensiones como eje estructurador del AUH el eje de nuevo trazado paralelo a la Calle del Moral, con una sección de 25 metros que conecta la Calle Nueva y la Calle del Calvario.

La Carretera Tejina-Tacoronte se ordena mediante una sección del tipo S.M.03 a modo de travesía, con una calzada de doble sentido, aparcamiento en líneas en ambos lados y aceras de ancho superior a 3 metros.

Los viarios urbanos principales se ordenan exclusivamente mediante secciones del tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en un lateral.

Los viarios secundarios se ordenan mediante secciones tipo P.01, S.01 y S.02.

- a) El nuevo viario localizado entre la Calle del Calvario y la Calle Nueva se ordena mediante una sección P.01, con una rambla central de 7 metros, dos calzadas con un carril y aparcamiento en línea en un lateral.
- b) La Calle Nueva y el Camino Solís disponen de secciones S.01 y S.02, con una única calzada de doble sentido de circulación, aceras en sus laterales y aparcamiento en línea donde la sección transversal lo permite.

El viario local se ordena exclusivamente mediante secciones tipo L.04, donde coexiste el tráfico rodado y el peatonal, recogiendo los tráficos finalistas. 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. Este viario se localiza básicamente dentro de las macromanzanas delimitadas por los viarios principales y secundarios.

Para el trazado de las alineaciones se ha tratado de no establecer afecciones en las edificaciones existentes, aunque se plantea la rectificación de algunos tramos debido a la necesidad de ampliar las secciones y regularizar en la medida de lo posible el trazado de algunas vías (principalmente las de carácter estructurante). Los casos en los que las alineaciones sufran algún tipo de modificación no conllevarán afecciones de carácter inmediato sobre las propiedades afectadas al ser siempre de tipo no programadas.

Por último, prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales, salvo algunas excepciones puntuales originadas por las características de la ordenación o por la topografía del territorio, que hace que no sea conveniente el acceso principal o consideración de lindero frontal a las piezas desde las mismas.

### 3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Dentro de esta AUH de carácter residencial se plantean los usos principales de residencial unifamiliar, vivienda protegida, residencial colectivo, equipamiento comunitario y espacios libres. El uso principal predominante es el de vivienda colectiva. Como criterio general se admitirá el uso comercial en los bajos de los edificios residenciales de vivienda colectiva, tanto en los ligados a los viarios urbanos principales como los situados en el interior del AUH en la zona 1.

Los usos públicos de espacio libre y dotación se localizan fundamentalmente en la nueva área de crecimiento del barrio (interior de la zona 1). Se califica un gran espacio libre central que dé servicio a todo el núcleo y que se ubica entre los dos viarios estructurantes del ámbito de gestión 0404\_19. Dentro del sector 0404\_1 se delimita además una franja de espacio libre lineal paralela a la vía que estructura esta nueva área de crecimiento formada por las piezas 0404\_48, 0404\_49, 0404\_50 y 0404\_51, más dos piezas dotacionales ligadas a dicho parque lineal (0404\_37 y 0404\_47). También se califica una pieza de espacio libre en el núcleo formado por las edificaciones paralelas al Camino Solís con el fin de dotarlo de una zona de esparcimiento público (0404\_42).

### 3.3.4. Condiciones de la edificación

Los parámetros para la regulación de la edificación corresponden al carácter de esta área básicamente residencial, con sus propias características de parcelación y una ordenación de los ámbitos de gestión sistemática delimitados, por lo que se plantean distintos tipos de piezas según las zonas.

En la zona 1 las piezas delimitadas son todas de uso residencial colectivo, estableciéndose dos grupos según las determinaciones fijadas para las futuras parcelaciones:

- a) En las piezas 0404\_2, 0404\_3, 0404\_6, 0404\_9, 0404\_14, 0404\_15, 0404\_16, 0404\_17, 0404\_19, 0404\_20, 0404\_25, 0404\_26, 0404\_28, 0404\_29, 0404\_40 y 0404\_44 se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, en 10 m y 150 m<sup>2</sup>s. Según las condiciones de edificación en la parcela se diferencian varios grupos. Para todas las piezas se establece una línea de disposición obligatoria gráfica coincidente con la alineación viaria, excepto



en las piezas 0404\_2, 0404\_3 y 0404\_26, para las que se fija gráficamente la separación mínima al lindero frontal. En la pieza 0404\_6 no se determina ningún tipo de línea de disposición obligatoria ni de separación mínima al lindero frontal. Respecto a la separación mínima a linderos posterior y lateral las condiciones quedan fijadas en 3 m para el primer parámetro, siendo obligatorio el adosamiento lateral. El resto de las determinaciones que regulan la edificación son el porcentaje de ocupación máxima y el número máximo de plantas. El porcentaje máximo de ocupación será del 65% salvo en las piezas 0404\_26, 0404\_29 y 0402\_40 para las que no se establece ocupación máxima, siendo 2 el número de plantas permitido en todos los casos. En la pieza 0404\_6 se fija también un fondo máximo edificable de 20 metros.

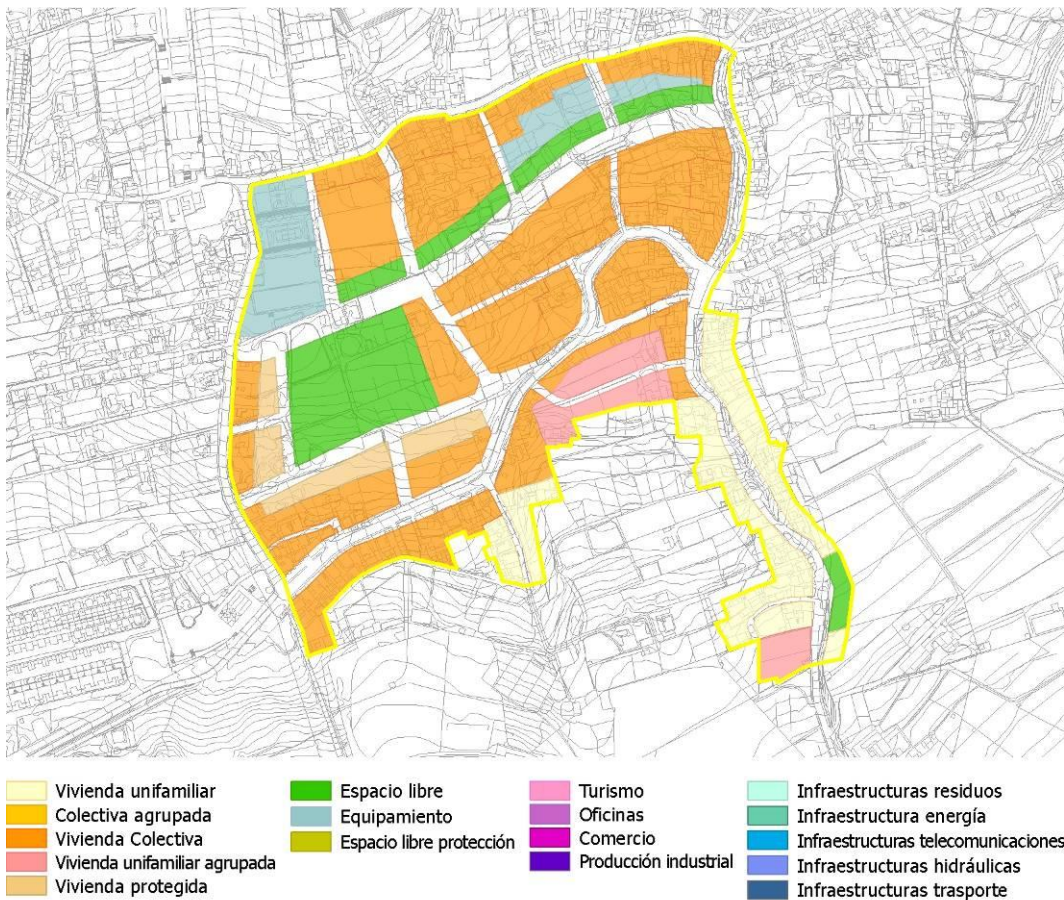


Figura 16: Esquema de ordenación AUH

En la zona 2 se plantean tres tipos de piezas que regulan el uso residencial:

- b) Para las piezas con uso residencial colectivo (0404\_1, 0404\_13, 0404\_18, 0404\_41 y 0404\_53), se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela en 8 m y 150 m<sup>2</sup>s. Para las condiciones de edificación en la parcela se establece en todas una línea de disposición obligatoria que queda definida gráficamente coincidiendo con la alineación viaria con el fin de conseguir una fachada continua en la Carretera General. La separación mínima a lindero posterior será de 3 m y se obliga al adosamiento lateral. El porcentaje de ocupación máxima será del 65%, excepto en la pieza 0404\_13 donde se podrá ocupar la parcela en su totalidad, y se fija en 2 el número de plantas permitido en todos los casos.

- c) En las de uso residencial unifamiliar (0404\_8, 0404\_10, 0404\_11, 0404\_12, 0404\_45 y 0404\_46), los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela fijados en 10 metros y 250 m<sup>2</sup>s respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan para todas las piezas con el porcentaje de ocupación máxima en un 50% y el número máximo de plantas permitido para todos los casos en 2. En las piezas con código 0404\_11 y 0404\_12 se establece MANO (mínima área no ocupable) con el fin de no limitar un futuro crecimiento en la zona interior entre la Calle Puerto Escondido y el Camino Solís (zona sur del AUH).
- d) Se delimita una pieza de uso residencial unifamiliar agrupada (códigos 0404\_30) para la que se establece la determinación de parcela vinculante, pudiendo ser dividida como máximo en 14 subparcelas. Para regular las condiciones de edificación se establece únicamente el porcentaje de ocupación máxima en un 50% y el número máximo de plantas en 2. No se regulan en este caso las condiciones de disposición, dando la máxima libertad a la hora de disponer la edificación dentro de la parcela. Con esta ordenación se pretende recoger la edificación existente en la pieza construida recientemente con licencia de obra mayor.

### 3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones planteadas han dado lugar a distintos ámbitos de gestión, tanto sistemáticas de modalidad S2, como asistemáticas con las modalidades A1, A3, A5, A6 y A7.

Las gestiones asistemáticas se describen a continuación:

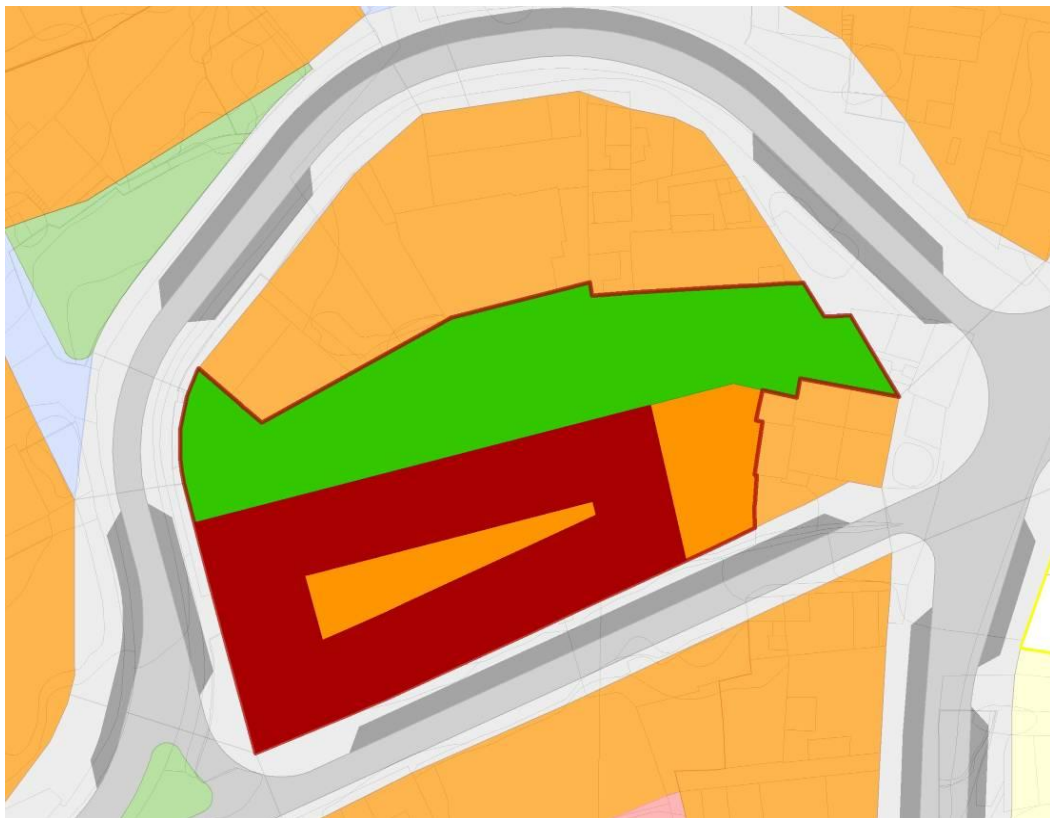
- a) Existen rectificaciones de alineaciones no programadas, descritas anteriormente en el apartado 3.3.2 de esta Memoria, que suponen ámbitos de gestión de modalidad A1 que no se delimitan en los planos.
- b) Las actuaciones que han llevado a la delimitación de los ámbitos de gestión asistemático 0404\_16 (en la zona 1) y 0404\_15 (en la zona 2), de modalidad A3 y dentro de suelo urbano consolidado, pueden dividirse en dos grupos:
  - b1. Las que afectan a la trama viaria mejorando funcionalmente la zona al dotar el viario urbano principal de una sección adecuada a su tránsito con los servicios mínimos exigidos. Estas intervenciones se plantean tanto en la zona 1 dentro del ámbito de gestión 0404\_16, como en la zona 2 en el ámbito 0404\_15. Las intervenciones de mejora del actual viario conllevan el encauzamiento del barranco que discurre junto a la Calle Nueva y al Camino Solís, a cargo del Consejo Insular de Aguas del Cabildo Insular de Tenerife.
  - b2. La consistente en la obtención y urbanización de una pieza de espacio libre dentro de la zona 2, en el ámbito de gestión 0404\_15, actuación que ha de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios de dicho ámbito.
- c) Tanto en la zona 1 como en la zona 2, debido a la necesidad de conectar las unidades de actuación planteadas (sector de gestión sistemático discontinuo 0404\_1) con el resto de la trama urbana existente, se delimitan once ámbitos de gestión asistemática de tipo A5. Los costes de adquisición y urbanización de estos ámbitos situados en suelo urbano consolidado irán a cargo de las unidades de actuación a las que sirven.
- d) La necesidad de reurbanizar y ensanchar varias calles da lugar a tres ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado (0404\_17, 0404\_18 y 0404\_9), uno de ellos localizado en la zona 1 y dos en la zona 2. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la





totalidad de los propietarios a los que dan servicio dichas vías urbanas locales y por tanto se delimitan como ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6.

- e) Se plantea un ámbito de ordenación alternativa, el 0404\_1 (sistemático modalidad A7) localizado en la manzana aislada delimitada por la Carretera General Tejina-Tacoronte. Este ámbito surge por el interés del PGO de plantear una ordenación alternativa que resuelva el problema existente de viviendas interiores sin conexión con el viario público. Se propone además la creación de un espacio libre que supone el esponjamiento de esta manzana y facilita la comunicación de la misma con el resto del barrio. Para ello la ordenación alternativa planteada aumenta el aprovechamiento con respecto a la primera ordenación, estableciendo dentro del ámbito de gestión (con unos 2.979 m<sup>2</sup>s) dos piezas, una de espacio libre y otra de edificación de uso residencial colectivo, donde se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 20 metros y 600 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece la separación mínima a lindero lateral, una edificabilidad máxima y el número máximo de plantas. La separación mínima al lindero lateral será de 5 metros, una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y el número máximo de plantas permitido será de 3.



*Figura 17: Esquema del ámbito de ordenación alternativa*

Se establece un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado (0404\_1), que permitirá el desarrollo de bolsas de suelo que han quedado aisladas al no tener conexión con viario público. Con el fin de facilitar su gestión y desarrollo, este ámbito discontinuo se divide en 3 unidades de actuación, dos situadas en la zona 1 (0404\_19 y 0404\_20) y otra en la zona 2 (0404\_21). La ordenación de este ámbito de gestión se describe en los apartados siguientes.

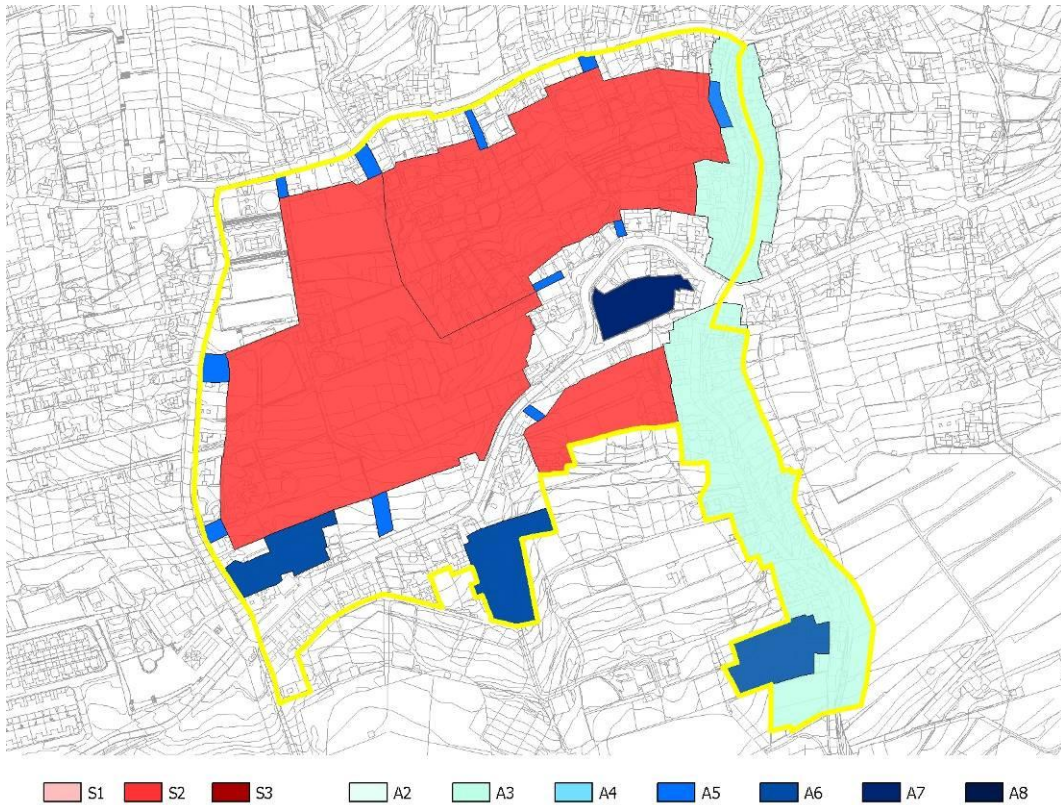


Figura 18: Esquema ámbitos de gestión

### 3.3.6. Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado 0404\_1

El sector 0404\_1 desarrolla un ámbito interior de suelo urbanizable sectorizado ordenado rodeado de suelo urbano consolidado (zona 1), al norte de la Carretera General Tejina-Tacoronte y otro de menor tamaño al sur de la TF-16 (zona 2) colindante con suelo urbano consolidado al norte, este y oeste y con suelo rústico de protección agraria al sur.

La mayor parte del ámbito de gestión ha sido delimitado en la zona 1 ((1) figura 3.6) identificando las parcelas interiores que han quedado formando un recinto vacío y desvinculadas del perímetro de suelo urbano consolidado. La trama urbana propuesta estructura el ámbito de gestión conectando la Carretera General TF-16 Tejina-Tacoronte con el Camino Moya, y la Calle Nueva con la Calle del Calvario, planteando un viario en cruz (2) que genera parcelas urbanísticas de dimensiones adecuadas para el desarrollo del uso residencial. La propuesta de ordenación planteada desarrolla un uso residencial, principalmente de tipo colectivo, tanto cerrada como en bloque abierto (3), con un porcentaje superior al 30% de edificabilidad de vivienda protegida. Se reserva una de las zonas centrales del ámbito para un gran espacio libre (4) y se establece otro de estructura lineal paralelo al eje principal de la propuesta.

Se delimitan diversos ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado de modalidad A5 para permitir la conexión del viario nuevo con el existente (5) y, con la creación de algunos peatonales, se facilita el tránsito peatonal hacia los nuevos espacios libres desde el resto del núcleo. Se incluye otra bolsa de suelo (zona 2) dentro del ámbito de gestión con la que se trata de resolver las traseras de las edificaciones existentes y dar continuidad al viario planteado por el PGO-2004.

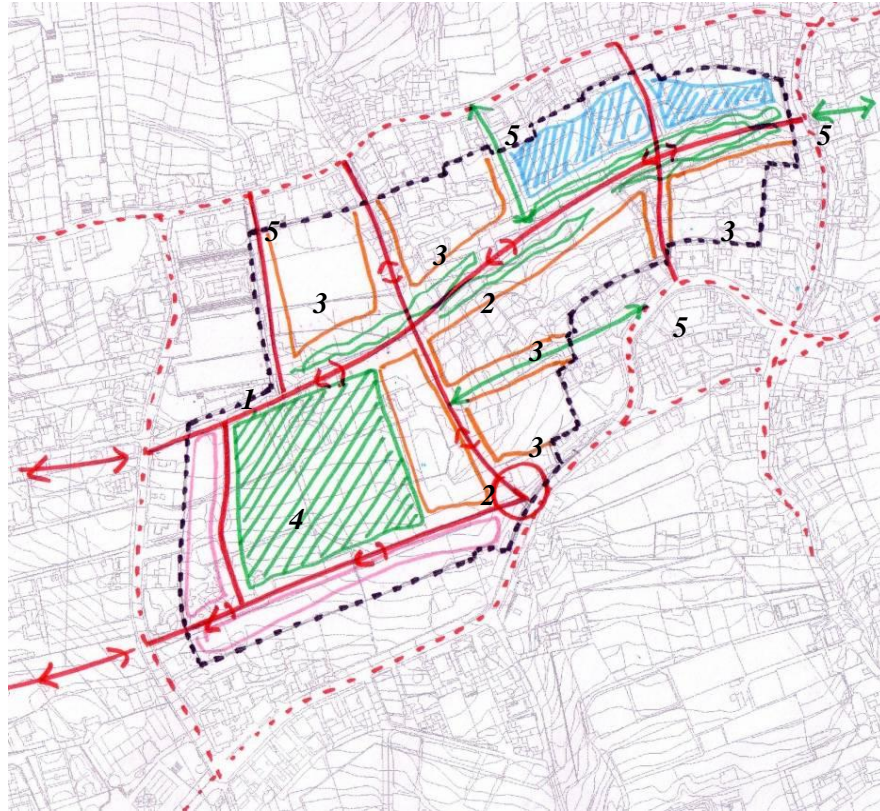


Figura 19: Esquema ordenación Sector 0404\_1

La trama urbana propuesta, formada por viario urbano de jerarquías diversas, organiza esta nueva área configurando una estructura en cruz que conecta la TF-16 con la Calle del Moral y la Calle Nueva con la Calle del Calvario. Se establece otra conexión importante (viario estructurante urbano de primer nivel) con el trazado de una nueva vía que conecta la Carretera General Tejina-Tacoronte con la Calle del Calvario. El resto del viario urbano planteado tanto en la zona 1 como en la zona 2 es de carácter secundario y local. Se plantean también tres tramos viarios de jerarquía local que conectan peatonalmente el área nueva (zona 1) con la Carretera General y con la Calle del Moral.

Las alineaciones de los viarios interiores propuestos son todas principales, con la excepción puntual de alineaciones en algunas piezas (0404\_4, 0404\_21, 0404\_22, 0404\_23, 0404\_24 y 0404\_39), donde, debido a la ordenación planteada, no es conveniente el acceso principal o consideración de lindero frontal de las mismas.

Para este ámbito de gestión de carácter residencial se plantean diversos usos principales, tales como, residencial colectivo, vivienda protegida, equipamientos comunitarios y espacios libres, siendo el uso principal predominante la vivienda colectiva.

La calificación de piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento comunitario y espacios libres se ha establecido en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 36 de la LOCTENC'00. Como criterio general se admitirá el uso comercial en los bajos de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

Se han fijado los parámetros para la regular la edificación de las distintas piezas de acuerdo al carácter del área (básicamente residencial) y a la ordenación planteada. Dentro de las piezas de uso residencial colectivo, todas localizadas dentro de la zona 1 (UA 0404\_19 y 0404\_20), se pueden distinguir tres grupos:



- a) Las piezas de vivienda protegida (códigos 0404\_21, 0404\_22, 0404\_23 y 0404\_24) situadas en la unidad de actuación 0404\_19 en torno al espacio libre 0404\_33, en las que se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela para regular las condiciones de futuras parcelaciones, quedando fijados dichos parámetros en 20 m y 600 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece una línea gráfica de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria y se utilizan los parámetros de separación mínima a lindero posterior fijándolos en 3 m, no permitiéndose separación alguna en los laterales. El porcentaje máximo de ocupación se fija en un 75% y la altura máxima en número de plantas varía según las piezas, siendo de 4 plantas en las piezas 0404\_21 y 0404\_23 y de 3 plantas en las piezas 0404\_22 y 0404\_24.
- b) Para la pieza (código 0404\_34) situada también en la unidad de actuación 0404\_19, en la misma manzana que el espacio libre principal, con uso principal residencial colectivo, se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son igualmente los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, en 20 metros y 600 m<sup>2</sup>s respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se regulan mediante una línea gráfica de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria, separación mínima a lindero lateral, un porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Con el objetivo de formar un frente edificado continuo al viario se obliga al adosamiento en los linderos laterales. El porcentaje máximo de ocupación es del 75% y 4 el número máximo de plantas permitidas.
- c) Para las piezas en las que se plantea una edificación de bloque abierto (código 0404\_35 en la U.A. 0404\_19 y códigos 0404\_4, 0404\_27, 0404\_39 y 0404\_38 en la U.A. 0404\_20), se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela para regular las condiciones de futuras parcelación, quedando fijados dichos parámetros en 35 m y 1.000 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece una línea gráfica de separación mínima al lindero frontal y con los parámetros de separación mínima a lindero lateral y posterior fijados en 5 m para todas las piezas, una separación mínima entre edificaciones de 6 y 8 m según sean 3 plantas (códigos 0404\_4, 0404\_27 y 0404\_39) ó 4 (códigos 0404\_35 y 0404\_38) el número de plantas máximas permitidas. El porcentaje de ocupación máxima es del 35% en todos los casos.

Para las piezas con uso de equipamiento colectivo (códigos 0402\_37.1 y 0404\_37.2), situadas en la zona 1, en la unidad de actuación 0404\_10.2, paralelas al eje principal de la propuesta y con frente al espacio libre lineal, no se establecen condiciones de parcelación, quedando regulada la edificación mediante los parámetros de separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior, el porcentaje máximo de ocupación y el número máximo de plantas. La separación mínima al lindero frontal se determina gráficamente y la separación mínima al lindero posterior se fija en 3 metros, obligándose al adosamiento lateral. El número máximo de plantas es de 3 y el porcentaje de ocupación máxima se establece en el 50%.

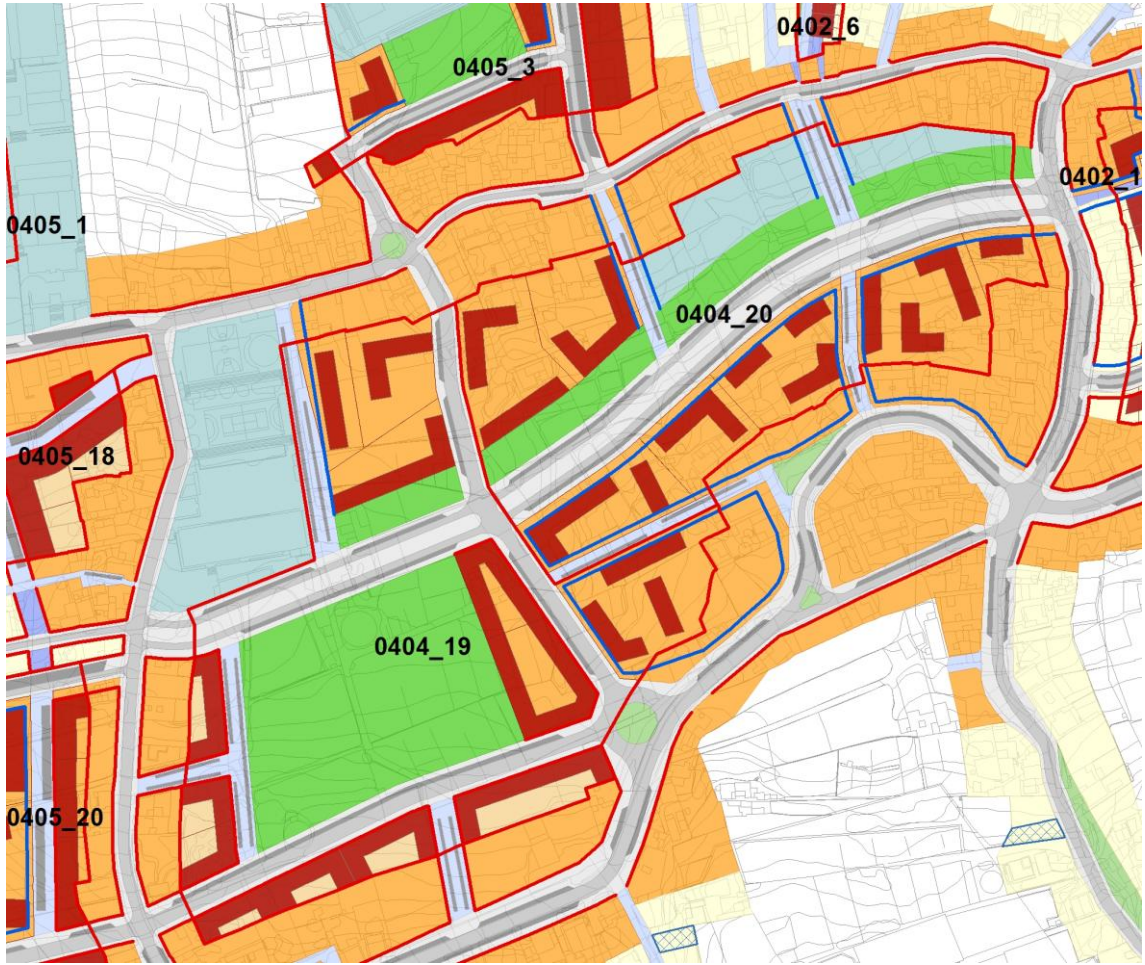


Figura 20: Imagen de la ordenación del sector



#### 4. AUH-0405-EL CALVARIO

##### 4.1. Delimitación y descripción general

El AUH El Calvario se sitúa al noroeste del municipio, en el centro del núcleo de Valle de Guerra y sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este la Calle del Calvario y la Calle del Moral, que establecen el borde con el AUH-0404: Interior de Valle Guerra, y la Calle del Pino que marca el límite con el AUH-0402: Calle El Moral.
- b) Al norte linda con suelo rústico de protección agraria.
- c) Al oeste está limitada por el Camino de las Toscas, la Calle Abreu y un barranquillo que marcan el borde con el AUH-0407: Las Toscas de Abajo.
- d) Al sur, el Camino de las Toscas y el Camino Cercado de la Iglesia que constituyen el límite con el AUH-0406: La Carta.

Para facilitar su descripción el AUH El Calvario puede ser dividida en tres zonas: la zona 1 al norte (separada del resto del AUH por la Calle de Juan Fernández), la zona 2 (que forma el triángulo central comprendido por el Camino de los Florianes, la Calle de Juan Fernández y el barranquillo) y por último la zona 3 al sur del AUH.

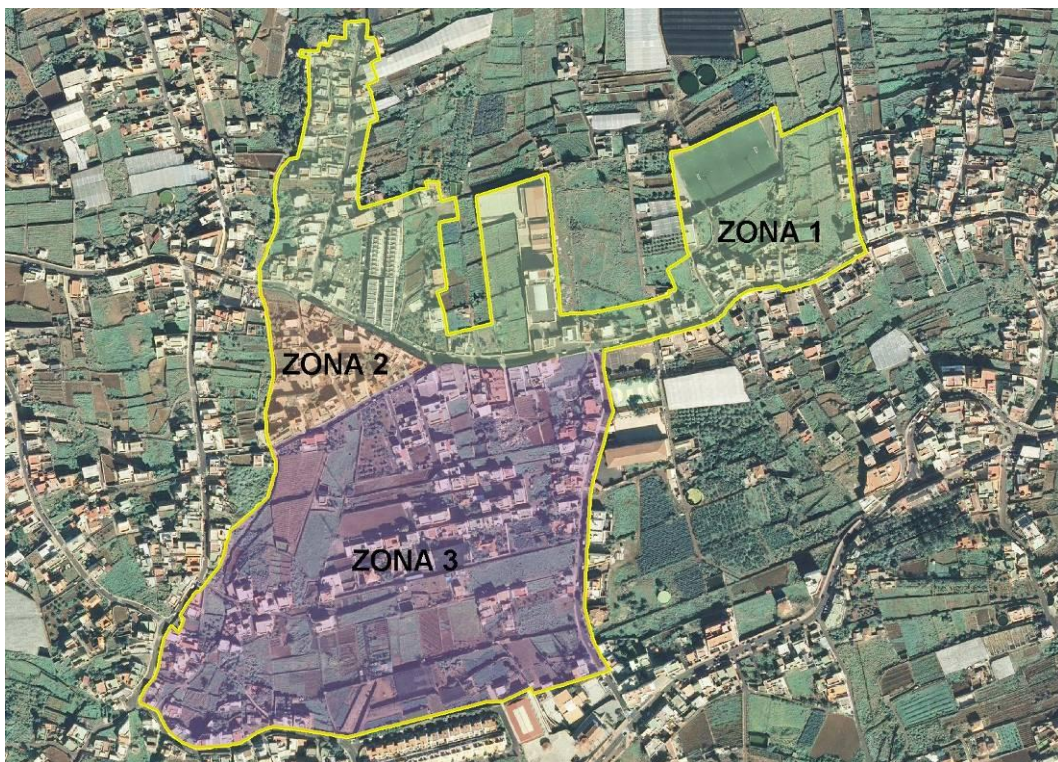


Figura 21: Delimitación del AUH

Esta área urbana tiene un uso predominantemente residencial, destacando las edificaciones de dos plantas destinadas a vivienda unifamiliar. La trama urbana está formada por un conjunto de vías organizadoras que limitan el AUH y separan las tres zonas ya citadas. Simplificando su estructura se puede decir que las vías más importantes en la configuración actual de la trama de borde del AUH son la Calle Juan Fernández, la Calle del Moral al norte y al sur el Camino de las Toscas, todas categorizadas como vías urbanas principales.

Terminan de conformar la trama urbana los viarios secundarios Calle del Calvario, Calle Capellanía del Cercado y su paralela de nuevo trazado situada al sur, la nueva calle prolongación del Camino de la Pera y Camino de los Florianes hasta llegar al Camino de las Toscas conectando con la Carretera Tejina-Tacoronte y finalmente la Calle de las Ánimas Lomarque. Estas vías conforman la trama viaria en su interior alojando los tráficos motorizados.

La edificación se sitúa principalmente a lo largo de dichas vías, aunque encontramos también una serie de edificaciones a lo largo de vías secundarias con acceso a las anteriores tanto en la zona 1 (transversal a Las Ánimas Lomarque y Barriada del Rosario Bajada 1 y 2), como en la zona 3 (Camino Zamora, Capellanía del Cercado, etc.).

#### 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Igual que en la totalidad del núcleo de Valle de Guerra la problemática principal del AUH tiene origen en su estructura parcelaria y de caminos rurales. La ocupación tradicional se ha realizado con viviendas situadas al borde de dichos ejes que se han ido colmatando sin que se haya tenido en cuenta la necesaria previsión de viarios interiores y conexiones entre las diferentes zonas. Este sistema de ocupación del suelo ha originado la presencia de bolsas interiores que han quedado prácticamente aisladas dentro de la trama urbana. Estas áreas las forman recintos de suelo vacíos que no poseen una conexión adecuada con viario público y donde es muy difícil conformar una mínima trama urbana que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte que permitan su desarrollo.

La colmatación edificatoria progresiva que se ha llevado a cabo sin la necesaria planificación tiene como consecuencia otros problemas presentes en todo el ámbito:

- a) Deficiente sección de los viarios en general y escasa presencia de viarios en el interior de la zona 3, tanto transversales (dirección norte-sur) como longitudinales (este-oeste), coincidiendo en la mayoría de los casos circulaciones peatonales y de vehículos sin los servicios mínimos exigidos, que en ocasiones se limitan a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización. Este hecho se complica con tránsitos en doble sentido y secciones demasiado estrechas para el aparcamiento.
- b) Falta de continuidad de la trama viaria, escasas comunicaciones con el resto del núcleo y abundantes viarios en fondo de saco.
- c) Colmatación edificatoria que, en algunos tramos, da como resultado secciones del viario heterogéneas e insuficientes.
- d) Existencia, en la zona 1 y en la 3, de agrupaciones de viviendas interiores accesibles únicamente desde serventías privadas o vías peatonales de escasa dimensión.

Desde el Plan el objetivo principal de ordenación que se plantea es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra el AUH, haciendo posible el desarrollo de las bolsas de suelo interior (zona 3) y propiciando, en general, las operaciones de intervención necesarias para completar y mejorar los viarios a fin de garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos.

Se establecen las siguientes escalas para los criterios específicos de ordenación:

- a) A escala municipal es necesario reforzar la integración de la estructura viaria con el resto del área y núcleos vecinos como Tejina, para lo cual se han tenido en cuenta los ejes estructurantes definidos en este Plan General.
- b) A escala del conjunto del AUH, dotar de estructura viaria en el interior, establecer conexiones con la trama existente en los ámbitos de gestión y garantizar un refuerzo

suficiente tanto para el viario estructurante longitudinal (atravesando y cosiendo dicho ámbito al conectar las AUH laterales, Interior de Valle Guerra al este y Toscas de Abajo al oeste), como para las conexiones transversales (incrementando la relación norte-sur del núcleo al conectar la Calle de Juan Fernández con el Camino de las Toscas y la Calle Ricardo MelchiorBooth).

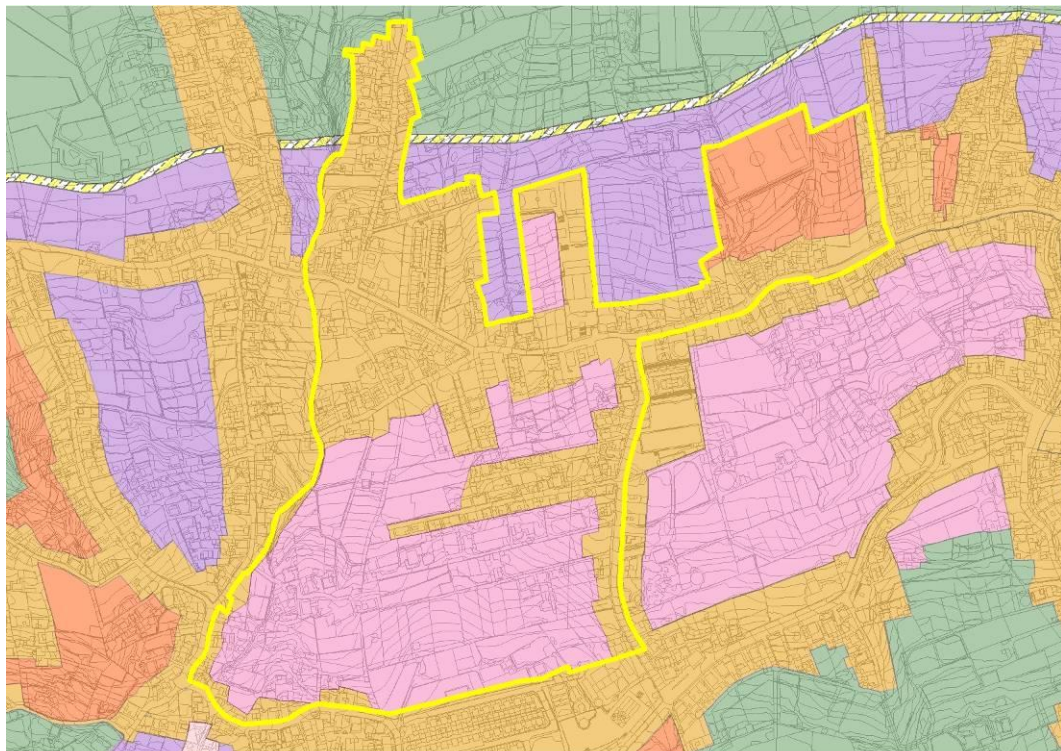
- c) A escala local las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas.

En lo referente a la ordenación de la edificación, el objetivo que se plantea es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de las futuras edificaciones.

### 4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

#### 4.3.1. Ordenación Estructural

Dentro del AUH existen distintas categorías de suelo. El suelo urbano se concentra en torno a los ejes viarios de las tres zonas, tal como lo hacía el PGO-2004, si bien hay algunos cambios en la delimitación. El borde norte del AUH linda con de suelo urbanizable no sectorizado. La zona 1 es en su mayor parte suelo urbano, pero en el noreste se encuentra un ámbito de suelo urbano no consolidado y un pequeño ámbito de suelo urbanizable sectorizado ordenado. La zona 2 es toda suelo urbano consolidado mientras que la 3 presenta una gran superficie de suelo urbanizable sectorizado ordenado.



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

Figura 22: Categorización del suelo



En esta AUH se definen los siguientes viarios estructurantes:

- a) Como viario urbano principal de nivel 1 la Calle Juan Fernández y su prolongación en la Calle del Moral, atraviesa el núcleo y conecta con el municipio de Tacoronte.
- b) Como viario urbano principal de nivel 1, la nueva vía con un trazado de este a oeste conectando con el AUH-0404: Interior de Valle Guerra, que se engancha mediante una rotonda a la Carretera General Tejina-Tacoronte. La continuidad de esta nueva vía que se prolonga hasta enlazar con el Camino de las Toscas hace posible la conexión de una franja importante de terrenos que han quedado aislados respecto a la trama urbana existente.
- c) La Calle Capellanía del Cercado, vía urbana de nivel 1 y su paralela al sur así como la prolongación hacia el este hasta la Calle Nueva y hacia el oeste hasta la Calle Abreu, atraviesa la AUH por el centro permitiendo registrar los terrenos interiores.
- d) La Vía de Circunvalación Norte, viario territorial de nivel 2, se ubica al norte del AUH, fuera de la misma en la mayor parte de su recorrido, pero la atraviesa en su extremo noroccidental.

En esta AUH se califica como elemento estructurante el equipamiento comunitario existente, el I.E.S. Valle de Guerra, localizado en la zona 1.

#### 4.3.2. Trama urbana

En el interior del AUH se recogen una serie de vías categorizadas como viario urbano secundario que, junto al viario urbano principal, organizan el tráfico dentro de la trama del AUH canalizando los tráficos rodados hasta el viario local además de conformar agrupaciones de manzanas que en el Plan se denominan “macromanzanas”. Se trata de la Calle del Calvario, la Calle Capellanía del Cercado y su paralela de nuevo trazado situada al sur, la nueva calle prolongación de las calles Camino de la Pera y Camino de los Florianes, hasta llegar al Camino de las Toscas conectando con la Carretera Tejina-Tacoronte y, finalmente, la Calle de las Ánimas Lomarque.

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

La trama urbana dentro de cada una de las zonas viene determinada por sus conexiones con las vías estructurantes, tanto a nivel territorial (Calle de Juan Fernández con su prolongación en la Calle del Moral y la nueva vía de trazado paralelo al Camino de las Toscas y al Camino Cercado de la Iglesia), como a nivel urbano (la nueva vía, continuación hacia el oeste del viario que atraviesa el AUH Interior de Valle Guerra y conecta con la Calle Nueva en el AUH Interior de Valle Guerra) y el nuevo eje transversal norte-sur que la comunica con las AUH de Las Toscas de Arriba y La Carta). La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

El viario urbano principal, se ordena mediante secciones tipo S.02, S.03 y P.03:

- a) Para la nueva vía con trazado de este-oeste paralelo al Camino de las Toscas y al Camino Cercado de la Iglesia se propone una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.
- b) La Calle Juan Fernández y su prolongación en la Calle del Moral se ordena con unas secciones tipo S.02 y S.03:

- b1. El tramo comprendido entre la Calle de la Era y la Calle del Calvario se ordena con una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus márgenes sin posibilidad de incluir aparcamiento.
- b2. Para el resto de tramos se ordena con una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea cuando la sección de la calle lo permita.

El viario urbano secundario se ordena mediante secciones tipo S.01, S.02, S.03 y P.01 como se indica a continuación:

- c) La Calle del Calvario se ordena con las secciones tipo S.01 y S.02:
  - c1. El tramo comprendido entre la Calle Juan Fernández y la nueva calle de trazado paralelo, al norte del Camino de las Toscas y Camino Cercado de la Iglesia, se ordena con una sección tipo S.02 con calzada de doble sentido de circulación y aceras laterales.
  - c2. El tramo que continúa hasta la Carretera Tejina-Tacoronte se ordena con una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en ambos márgenes de la calzada y aceras en sus extremos.
- d) Para la calle de nuevo trazado, paralela al norte del Camino de las Toscas y Camino Cercado de la Iglesia, con final en la Calle Nueva del AUH Interior de Valle Guerra, se plantea una ordenación con las secciones S.03 y P.01:
  - d1. Para el tramo entre la Calle Abreu hasta la prolongación del Camino de la Pera se propone una sección tipo P.01, con una mediana central peatonal y dos calzadas de un carril, aparcamiento en línea y aceras de ancho superior a 2,50 m.
  - d2. El tramo donde se realiza la bifurcación de la calle Capellanía del Cercado y su paralela al sur se ordena mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aceras en sus laterales. La Calle Capellanía del Cercado no tendrá aparcamiento pero su desdoblamiento al sur dispondrá aparcamiento en batería.
- e) La Calle de las Ánimas Lomarque se ordena mediante una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales.
- f) El Camino de la Pera, Camino de los Florianes y la prolongación de ambas hacia el sur se ordena con las siguientes secciones tipo S.01, S.02 y S.03:
  - f1. Para el Camino de la Pera y el Camino de los Florianes se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamiento en un lateral. En el Camino de la Pera se dispondrá aparcamiento en línea mientras que para el Camino de los Florianes se dispondrá una banda de aparcamiento en batería.
  - f2. La prolongación desde el Camino de la Pera hasta la Calle Capellanía del Cercado se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales sin aparcamiento.
  - f3. El último tramo situado al sur se ordena con una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en ambos márgenes de la calzada y aceras en sus laterales.

Por último, el viario local interior de las macromananzas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Para el trazado de las alineaciones se ha tratado de no establecer afecciones en las edificaciones existentes, aunque se plantea la rectificación de algunos tramos debido a la necesidad de ampliar las secciones y regularizar en la medida de lo posible el trazado de algunas vías (principalmente las de carácter estructurante). Los casos en los que las alineaciones sufren algún tipo de modificación no conllevarán afecciones de carácter inmediato sobre las propiedades afectadas al ser siempre de tipo no programadas.

Prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales, salvo algunas excepciones puntuales originadas por las características de la ordenación o por la topografía del territorio que hace que no sea conveniente el acceso principal o consideración de lindero frontal a las piezas desde las mismas.

#### 4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Dentro de esta AUH de carácter residencial se plantean los usos principales de residencial unifamiliar, vivienda protegida, residencial colectivo, equipamiento comunitario y espacios libres. El uso principal predominante es el de vivienda colectiva. Como criterio general se admitirá el uso comercial en los bajos de los edificios residenciales de vivienda colectiva ligados a los viarios urbanos principales y los situados en el interior del AUH.

Los nuevos usos públicos de espacio libre y dotación se localizan fundamentalmente en la nueva área de crecimiento del barrio (Sector 0405\_1 en el interior de la zona 3), aunque existe uno de carácter estructurante en la zona 1, planteándose desde el PGO su ampliación (ámbito de gestión S3 0405\_1). Se califican dentro del Sector 0405\_1 dos grandes espacios libres (0405\_30 y 0405\_37) y otros dos recintos dotacionales (0405\_32 y 0405\_40). Estas piezas dan servicio a todo el núcleo y se ubican a ambos lados del viario transversal, de carácter principal en la propuesta, que comunica la Calle de Juan Fernández con el Camino de las Toscas y la Calle Ricardo MelchiorBooth. Dentro de esta zona se delimita además una franja de espacio libre lineal paralela a ambos lados de dicha vía transversal norte-sur y formada por las piezas 0405\_41, 0405\_42 y 0405\_48, que conecta las piezas principales de espacio libre. También se califica una pieza de espacio libre (0405\_1) dentro del ámbito de gestión sistemático 0405\_3 localizada en la zona 1, para dotar al equipamiento estructurante existente (campo de fútbol municipal) de un acceso y frente adecuado.

#### 4.3.4. Condiciones de la edificación

Los parámetros para la regulación de la edificación corresponden al carácter de esta área básicamente residencial, con sus propias características de parcelación y una ordenación de los ámbitos de gestión sistemática delimitados, por lo que se plantean distintos tipos de piezas según las zonas.

En la zona 1 se plantean tres tipos de piezas que regulan el uso residencial:

- a) En las piezas con uso residencial colectivo 0405\_6, 0405\_11, 0405\_17, 0405\_18, 0405\_26 y 0405\_27, se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 10 m y 150 m<sup>2</sup>s. Según las condiciones de edificación en la parcela también se diferencian varios grupos. Para todas las piezas se establece una línea de disposición obligatoria gráfica coincidente con la alineación viaria. En la pieza 0404\_6, además de la línea de disposición obligatoria hacia la Calle de Juan Fernández, se fija también gráficamente la separación mínima al lindero frontal oeste de la pieza, hacia una calle de nuevo trazado. Respecto a la separación mínima a linderos posterior y lateral las condiciones quedan fijadas en 3 m para el primer parámetro (con la excepción de las piezas 0405\_6 y 0405\_17 donde se establece un



fondo máximo edificable de 20 m), siendo obligatorio el adosamiento lateral. El resto de las determinaciones que regulan la edificación son el porcentaje de ocupación máxima y el número máximo de plantas. El porcentaje máximo de ocupación será del 65%. El número de plantas máximo permitido será de 2 en todos los casos.

- b) Para las piezas con uso residencial unifamiliar (0405\_2, 0405\_3, 0405\_9 y 0405\_10) los parámetros son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela fijados en 10 m y 250 m<sup>2</sup>s respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan para todas las piezas con el porcentaje de ocupación máxima fijado en un 50% y el número máximo de plantas para todos los casos es 2. En la pieza 0405\_3 se establece un fondo máximo edificable de 20 m (que limita la edificación en el lateral de las parcelas en contacto con el barranco) y en la 0405\_10 la separación mínima al lindero posterior es de 3 m (como separación trasera con la nueva pieza de uso residencial colectivo del ámbito de gestión sistemático 0405\_3).
- c) La pieza 0405\_4, con uso residencial unifamiliar adosado, cuyos parámetros son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela fijados en 8 m y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Las condiciones de edificación se regulan mediante línea de disposición obligatoria, separación mínima a lindero frontal, separación mínima a lindero posterior y lateral, porcentaje de ocupación máxima y número máximo de plantas. Tanto la línea de disposición obligatoria hacia la Calle de Juan Fernández como la de separación mínima al lindero frontal este, hacia la nueva calle, quedan definidas gráficamente, mientras que la separación mínima al lindero posterior será de 3 m, no permitiéndose separación en los linderos laterales. El porcentaje de ocupación máxima será del 50% y el número máximo de plantas es 2.

En la zona 2 las dos piezas delimitadas, 0405\_16 y 0405\_20, son de uso residencial colectivo. Los parámetros adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 10 m y 150 m<sup>2</sup>s. Para las condiciones de edificación se establece en ambas piezas una línea de disposición obligatoria gráfica que coincide con la alineación viaria y un fondo máximo edificable de 20 m. Se obliga al adosamiento lateral. La ocupación máxima será del 65% y las plantas permitidas 2.

En suelo urbano consolidado dentro de la zona 3 se delimita dos tipos de piezas que regulan el uso residencial:

- a) Para las piezas con uso residencial colectivo (0405\_24, 0405\_25, 0405\_36, 0405\_44, 0405\_45, 0405\_47, 0405\_53, 0405\_54, 0405\_55, 0405\_57, 0405\_61, 0405\_62 y 0405\_66), se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela en 10 m y 150 m<sup>2</sup>s. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan en todos los casos mediante una línea de disposición obligatoria que queda definida gráficamente coincidiendo con la alineación viaria, la separación mínima a lindero posterior será de 3 m y se obliga al adosamiento lateral. El porcentaje de ocupación máxima será del 65%, excepto en la pieza 0405\_45 donde se fija en el 50% y en la 0405\_47 para la que no se establece ocupación máxima. El número de plantas permitido será de 2 en todos los casos.
- b) En las piezas con uso residencial unifamiliar (0405\_49, 0405\_50, 0405\_51 y 0405\_52), los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela fijados en 8 m y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan en todos los casos mediante una línea de disposición obligatoria que queda definida gráficamente coincidiendo con la alineación viaria. En la separación mínima fijada a los linderos posterior y lateral se distinguen dos grupos, el formado por las piezas 0405\_50 y 0405\_51, cuya separación mínima al lindero posterior es de 3 m,

obligándose al adosamiento lateral, y el de las piezas 0405\_49 y 0405\_52, donde no se establece ningún tipo de separación mínima a los linderos. El resto de las condiciones de edificación en la parcela se determinan mediante el porcentaje de ocupación máxima en un 50% (excepto en las piezas 0405\_49 y 0405\_52 donde no se fija la ocupación máxima) y el número máximo de plantas que será de 2.

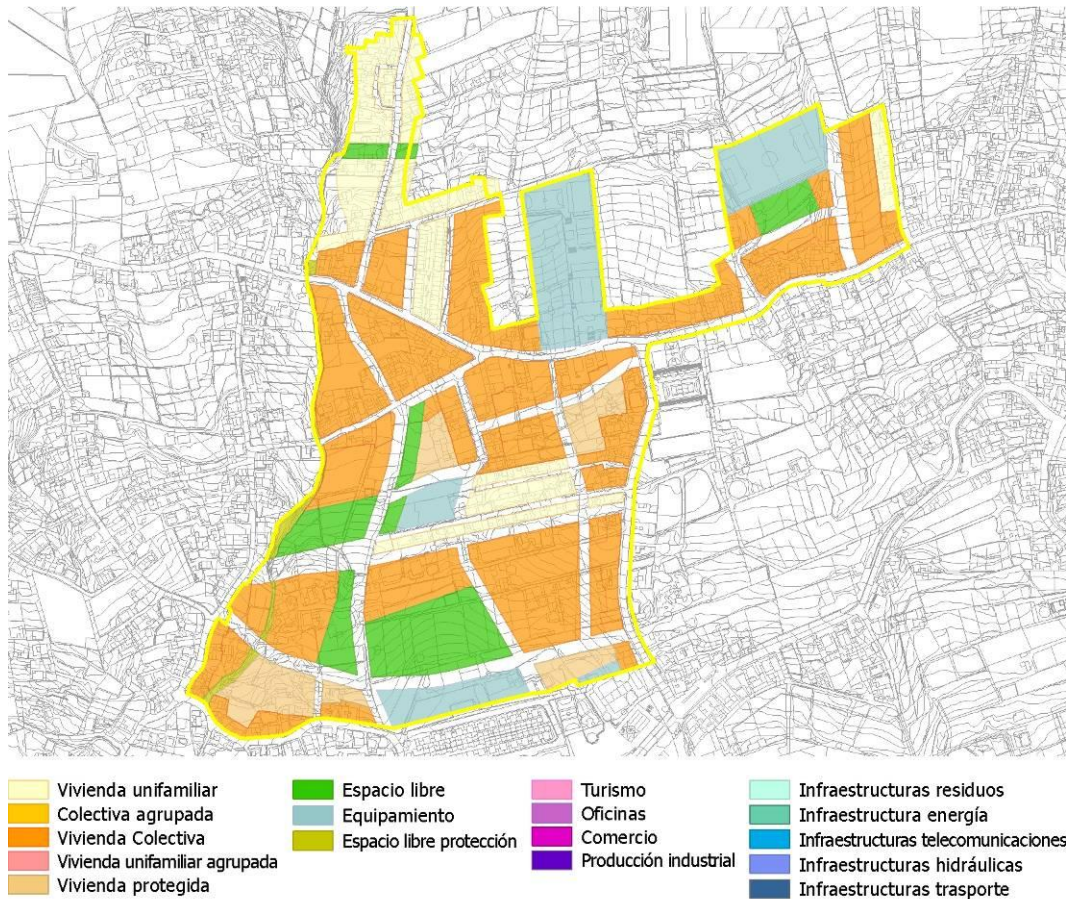


Figura 23: Esquema de ordenación AUH

#### 4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones planteadas han dado lugar a distintos ámbitos de gestión, tanto sistemáticas de modalidad S2 y S3, como asistemáticas con las modalidades A1, A4, A5 y A6.

Se describen las diferentes gestiones asistemáticas:

- Hay rectificaciones de alineaciones no programadas, descritas en el apartado 4.3.2, que suponen ámbitos de gestión de modalidad A1 que no se delimitan en los planos.
- Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática A4, uno para la ampliación del I.E.S., afectando a suelo urbano consolidado (0405\_8) y dos (0405\_23 y 0405\_24) para obtener el suelo destinado a espacio libre que en el futuro, cuando se desarrolle el SUSNO, sea ocupado por la Vía Territorial Norte.
- Para conectar las unidades de actuación planteadas (sector de gestión sistemático 0405\_1 en la zona 3 y ámbito de gestión 0405\_3 en zona 1) con el resto de la trama urbana, se delimitan doce ámbitos de gestión asistemática tipo A5, diez en la zona 3 correspondiente al sector 0405\_1 y dos en la zona 1, derivados del ámbito de gestión



0405\_3. Los costes de adquisición y urbanización de estos ámbitos situados en suelo urbano consolidado irán a cargo de las unidades de actuación a las que sirven.

- d) Reurbanizar y ensanchar varias calles da lugar a cuatro ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado (0405\_15 y 0405\_16 en la zona 3 y 0405\_17 y 0405\_22 en la zona 1), actuaciones que se repercuten sobre la totalidad de los propietarios a los que dan servicio dichas vías, por lo que se delimitan como ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6. En el caso del ámbito con código 0405\_22, el viario actualmente no existe, pero se delimita porque existen varias licencias concedidas a parcelas con frente a ese viario, ya trazado en el PGO-2004.

Dentro de los ámbitos de gestión sistemática se delimitan diversos recintos:

- a) En la zona 1 se delimita un ámbito de gestión de tipo S3 (0405\_1), por la ampliación planteada desde el PGO del equipamiento estructurante (I.E.S. Valle de Guerra).
- b) Se establece un sector de suelo urbanizable ordenado (0405\_1 en la zona 3) y el ámbito de gestión en suelo urbano no consolidado (0405\_3 en la zona 1), delimitados por recintos de gestión de tipo S2, que permitirán el desarrollo del suelo que queda aislado al no tener conexión con viario público (zona 3) y la incorporación a la trama urbana de una pieza dotacional (zona 1). Para facilitar su gestión y desarrollo el sector 0405\_1 en la zona 3 se divide en tres unidades de actuación, (0405\_18, 0405\_19 y 0405\_20).

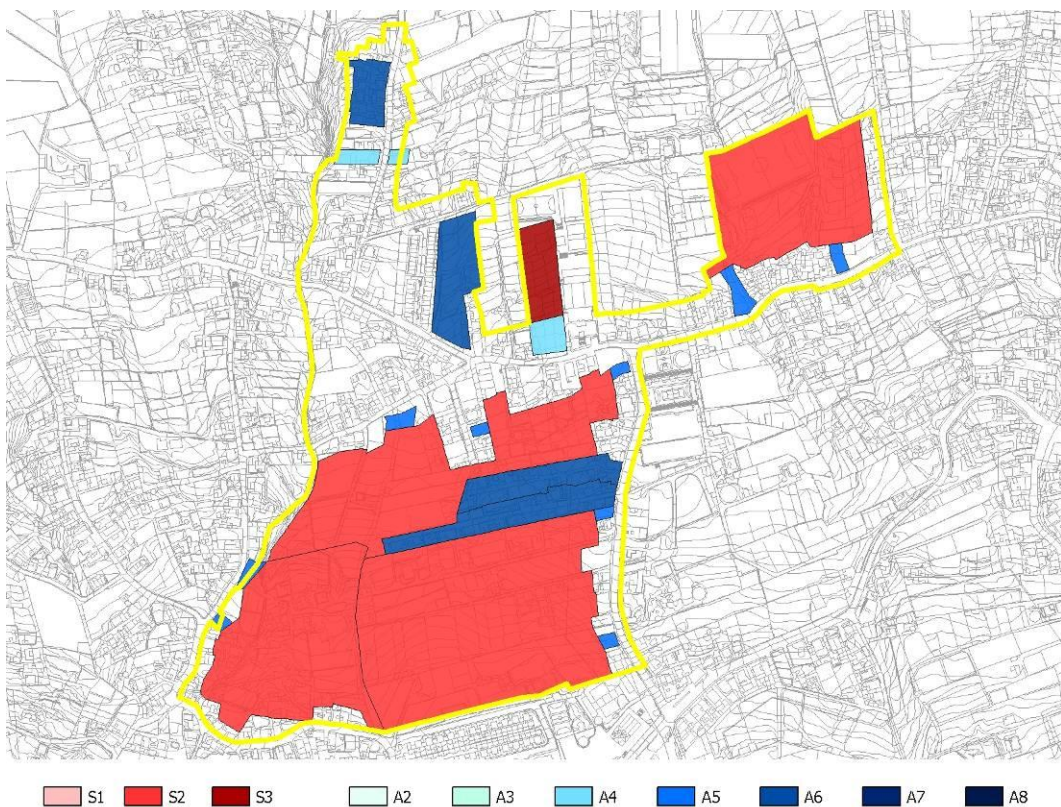


Figura 24: Ámbitos de gestión urbanística



4.3.6. Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado 0405\_1 (zona 3):

El sector 0405\_1 desarrolla un ámbito de suelo urbanizable sectorizado ordenado rodeado de suelo urbano consolidado en el interior del AUH (zona 3), al norte de la Carretera General Tejina-Tacoronte, entre la Calle de Juan Fernández, la Calle del Calvario, la Calle Abreu y el Camino de las Toscas.

La mayor parte del ámbito de gestión ha sido delimitado identificando las parcelas interiores (1) que han quedado desvinculadas del perímetro de suelo urbano consolidado formando un recinto vacío. La trama urbana propuesta estructura el ámbito de gestión conectando longitudinalmente, de este a oeste, la Carretera General TF-16 Tejina-Tacoronte, y la Calle Nueva con el Camino de las Toscas y la Calle Abreu (mediante la continuación de las nuevas vías que atraviesan el AUH Interior de Valle Guerra y llegan hasta la de Las Toscas de Abajo) y transversalmente, de norte a sur, con una nueva vía que conecta la Calle de Juan Fernández con el Camino de las Toscas y la Calle Ricardo MelchiorBooth. Se plantea un viario en espina (2) que genera parcelas urbanísticas de dimensiones adecuadas para el desarrollo del uso residencial. La propuesta de ordenación planteada desarrolla un uso residencial, principalmente de tipo colectivo, tanto cerrada como en bloque abierto (3), con un porcentaje superior al 30% de edificabilidad de vivienda protegida (7). Se reservan diversas zonas centrales del ámbito para espacios libres principales (4) y equipamientos comunitarios (5) y se establecen otras piezas de estructura lineal a ambos lados de la vía transversal norte-sur que conectan las piezas principales de espacio libre. Se delimitan diversos ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado de modalidad A5 para permitir la conexión del viario nuevo con el existente y, con la creación de algunos peatonales (6), se facilita el tránsito peatonal hacia los nuevos espacios libres y equipamientos desde el resto del núcleo.

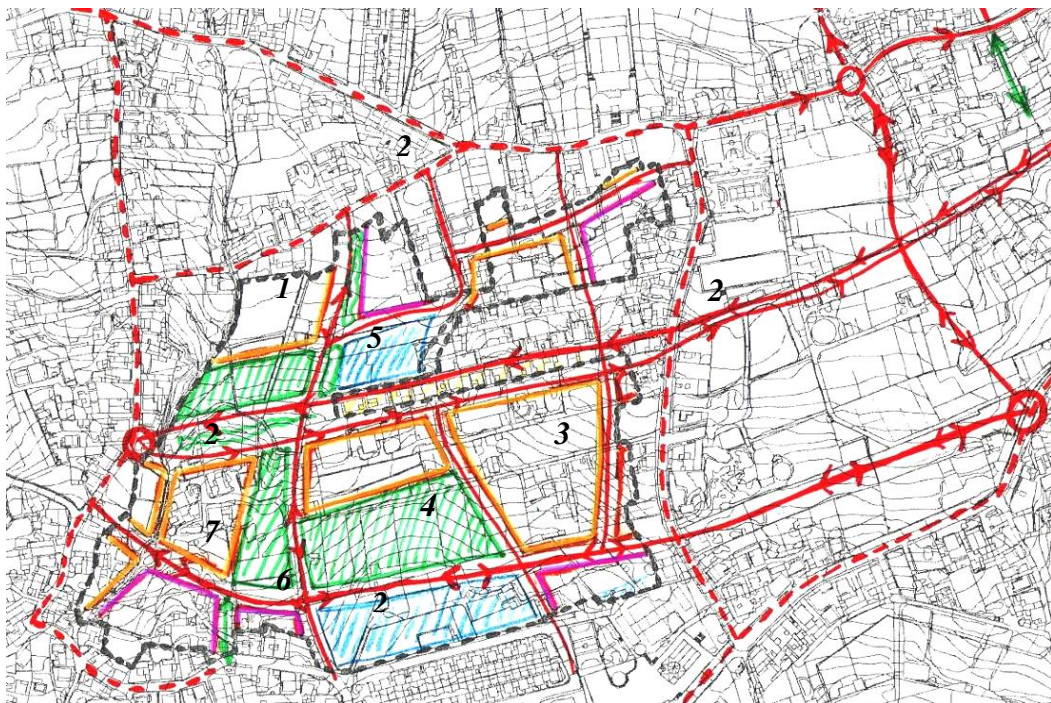


Figura 25: Delimitación del sector de gestión S2-0405\_1

La trama urbana propuesta está formada por viario urbano de jerarquías diversas. El resto del viario urbano planteado es de carácter local. Se plantean también dos tramos viarios de jerarquía urbano local que conectan peatonalmente el área nueva con el AUH La Carta al



sur y con la zona 1 al norte, mediante el Camino de la Papaya. Las alineaciones de los viarios interiores propuestos son todas principales, con la excepción puntual de alineaciones transversales en algunas piezas (0405\_32, 0405\_60, 0405\_69 y 0405\_70), donde, debido a la ordenación planteada, no es conveniente el acceso principal o consideración de lindero frontal de las mismas.

Para este sector de gestión de carácter residencial se plantean diversos usos principales, tales como, residencial colectivo, vivienda protegida, equipamientos comunitarios y espacios libres, siendo el uso principal predominante la vivienda colectiva. La calificación de piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento comunitario y espacios libres se ha establecido en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 36 de la LOCTENC'00. Como criterio general se admitirá el uso comercial en los bajos de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

Se han fijado los parámetros para regular la edificación de las distintas piezas de acuerdo al carácter del área (básicamente residencial) y a la ordenación planteada. Dentro de las piezas de uso residencial se pueden distinguir cuatro grupos:

- a) Para las piezas de vivienda protegida (códigos 0405\_39, 0405\_46, 0405\_60, 0405\_69 y 0404\_70) se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal en 20 m y superficie mínima de parcela en 600 m<sup>2</sup>s para regular las condiciones de futuras parcelaciones. Para las condiciones de edificación en la parcela se establece una línea gráfica de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria, separación mínima a lindero posterior de 3 m y no se permite separación alguna en los laterales. El porcentaje máximo de ocupación se fija en un 60%, salvo en la pieza 0405\_60 que será del 50%, variando la altura máxima en número de plantas según las piezas, 4 plantas en las situadas al sur (0405\_60, 0405\_69 y 0404\_70) y 3 plantas en las piezas situadas al norte (códigos 0405\_39 y 0405\_46).
- b) En las piezas con uso residencial colectivo (0405\_31, 0405\_34, 0405\_38, 0405\_63, 0405\_64, 0405\_65, 0405\_72 y 0405\_73), los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, distinguiéndose cuatro grupos según el valor fijado para los mismos. En las piezas 0405\_31 y 0405\_34 la longitud mínima del lindero frontal se fija en 10 metros y 300 m<sup>2</sup>s la superficie mínima de parcela. En la pieza 0405\_38 será de 30 metros y 1500 m<sup>2</sup>s respectivamente. En la 0405\_63, 0405\_64, 0405\_72 y 0405\_73 la longitud mínima del lindero frontal será de 10 metros y la superficie mínima de parcela de 150 m<sup>2</sup>s y en la pieza 0405\_65 se fijan en 15 metros y 500 m<sup>2</sup>s. Para todas las piezas se establece una línea de disposición obligatoria gráfica coincidente con la alineación viaria y con el de la pieza con el espacio libre en el caso de la 0405\_38. La separación mínima a linderos posterior y lateral en todas las piezas es 3 metros para el primer parámetro, siendo obligatorio el adosamiento lateral (con la excepción de la pieza 0405\_38, donde los parámetros se delimitan gráficamente mediante una línea de separación mínima). El porcentaje máximo de ocupación será del 65% en las piezas 0405\_63, 0405\_64, 0405\_72 y 0405\_73 y del 50% en las 0405\_31, 0405\_34, 0405\_38 y 0405\_65. El número de plantas máximo permitido será de 2 en todos los casos, menos en la pieza 0405\_38 que será de 3.
- c) Para las piezas con edificación de bloque abierto (códigos 0405\_28, 0405\_29 y 0405\_35), se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal en 35 m y superficie mínima de parcela en 1.500 m<sup>2</sup>s para regular las condiciones de futuras parcelación. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establecen líneas gráficas de separación mínima al lindero frontal y se utilizan los parámetros de separación mínima a lindero lateral y posterior fijados en 5 m para to-





das las piezas y una separación mínima entre edificaciones de 6 m. El número de plantas máximas permitidas es de 3, y el porcentaje de ocupación máxima del 35%.

- d) En la pieza 0405\_43 con uso residencial unifamiliar se establecen longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela en 8 metros y 100 m<sup>2</sup>s respectivamente. Las condiciones de edificación en la parcela se determinan únicamente mediante una línea de disposición obligatoria definida gráficamente coincidiendo con la alineación viaria y el número máximo de plantas será de 2.

Para las piezas con uso de equipamiento colectivo (códigos 0405\_32, 0405\_40 y 0405\_71, este último ampliación del existente en el AUH La Carta) no se establecen condiciones de parcelación, quedando regulada la edificación en las dos primeras piezas de nuevo trazado mediante la separación mínima al lindero frontal que se determina gráficamente, el número máximo de 3 plantas y el porcentaje de ocupación máxima en un 45%. La pieza 0405\_71 mantiene los mismos parámetros que el resto del recinto rotacional localizado en el AUH 0406, no se establecen condiciones de parcelación y se fijan las condiciones de edificación en función de la separación mínima a linderos frontal, posterior y lateral en 5 metros, un porcentaje máximo de ocupación del 45% y un número máximo de 2 plantas.

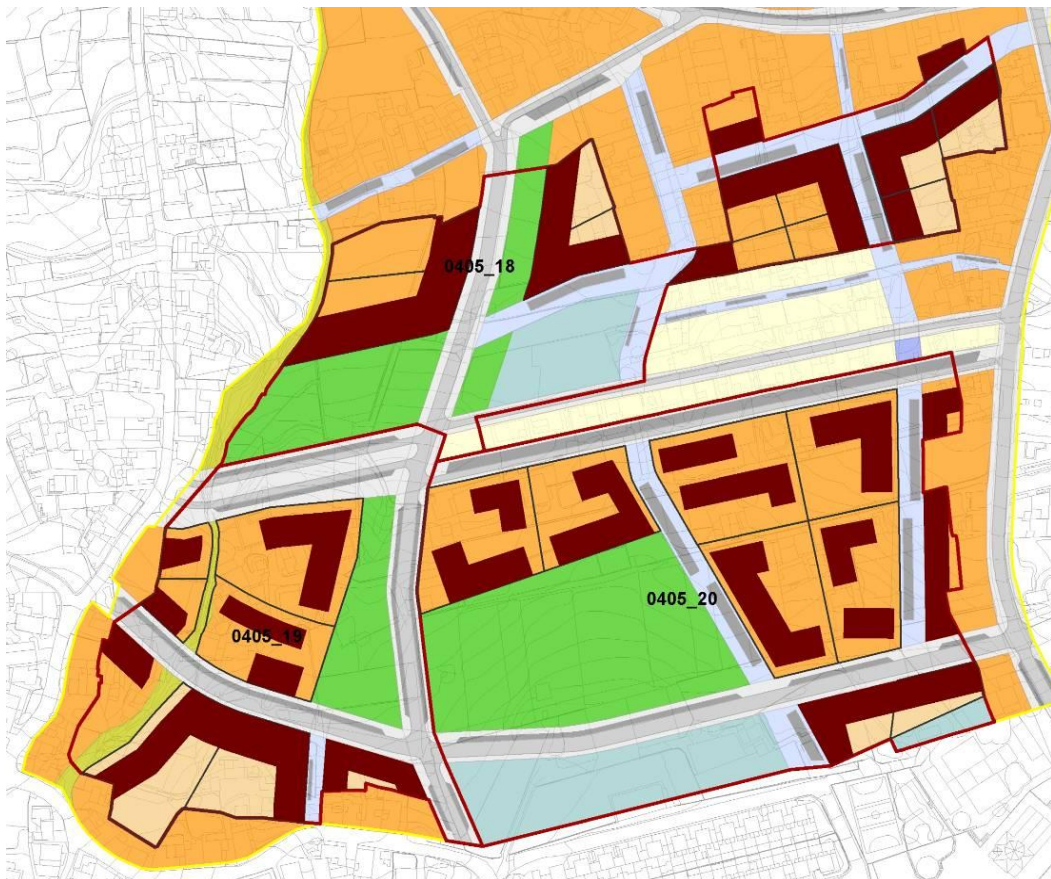


Figura 26: Imagen de la ordenación del sector 0405\_1

#### 4.3.7. Ámbito de suelo urbanizable sectorizado ordenado 0405\_3 (zona 1)

El ámbito de gestión 0404\_3 desarrolla un ámbito de suelo urbano no consolidado localizado en la zona 1, que permitirá la incorporación a la trama urbana de la pieza de equipamiento existente (Campo Municipal de Fútbol Gregorio Dorta).



Este ámbito ha sido delimitado identificando las parcelas catastrales necesarias para el posible desarrollo y gestión del mismo (1). La trama urbana propuesta se limita a trazar una vía paralela a la Calle del Moral hacia el norte (2) que dé acceso a la pieza dotacional existente y resuelva las traseras de las edificaciones. Esta vía conecta con la Calle del Moral mediante dos vías transversales (3), una de ellas prolongación del viario urbano principal de nivel 1, estructurante que atraviesa el AUH Interior de Valle de Guerra y comunica con la Carretera General TF-16. Se plantea un viario que genera parcelas urbanísticas de dimensiones adecuadas para el desarrollo del uso residencial (4) de tipo colectivo, tanto cerrada como en bloque abierto (5) y se delimita una pieza de espacio libre central que proporciona el acceso al equipamiento existente (6).

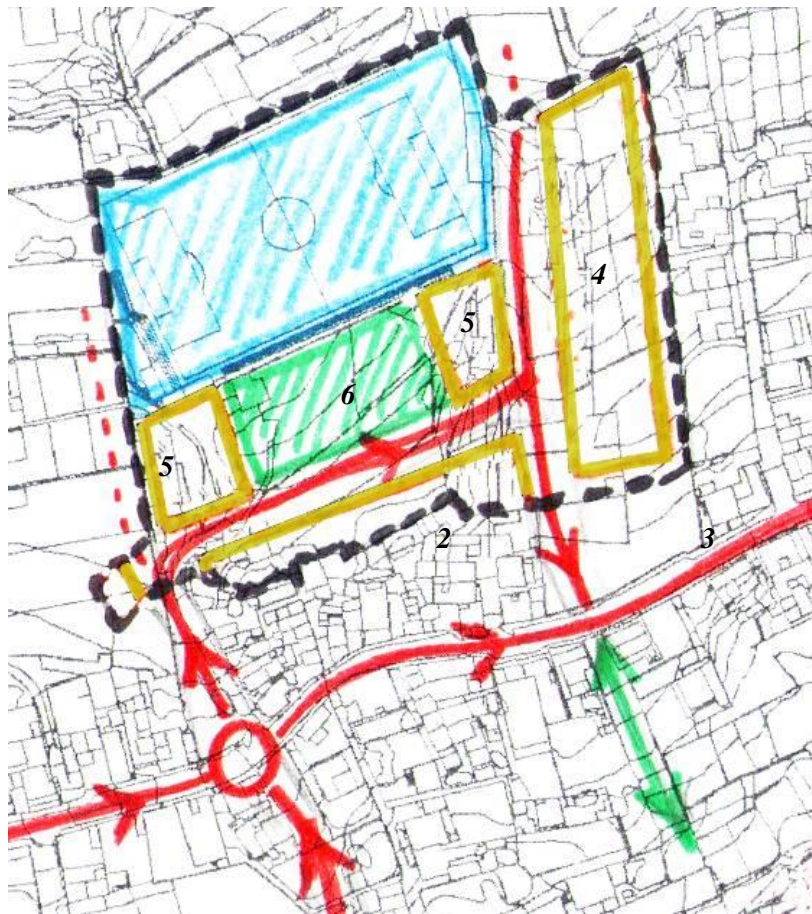


Figura 27: Delimitación del ámbito de gestión S2-0404\_3

La trama urbana propuesta está formada por viario urbano de jerarquías diversas. La vía transversal (prolongación del viario estructurante que atraviesa el AUH Interior de Valle de Guerra y comunica con la Carretera General TF-16) que conecta con la Calle del Moral mediante una rotonda, tiene un carácter estructurante urbano de primer nivel, quedando prevista su posible continuidad hacia el norte. El resto del viario urbano es complementario de carácter local secundario. Las alineaciones de los viarios interiores propuestos son todas principales. Para este ámbito de gestión se plantean diversos usos principales, tales como, residencial colectivo, equipamientos comunitarios y espacios libres.

Se han fijado los parámetros para regular la edificación de las distintas piezas de acuerdo al carácter del área y a la ordenación planteada. Dentro de las piezas de uso residencial, todas de carácter colectivo, se pueden distinguir dos grupos:



- a) Para las piezas en las que se plantea una edificación de bloque abierto (códigos 0405\_7 y 0405\_8), localizadas a ambos lados del espacio libre, se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal en 30 metros y superficie mínima de parcela en 800 m<sup>2</sup>s para regular las condiciones de futura parcelación. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establecen líneas gráficas de separación mínima al lindero frontal siendo la separación mínima a lindero lateral y posterior 5 metros para todas las piezas. El número de plantas máximas permitidas será de 3 y el porcentaje de ocupación máxima del 50%.
- b) En el resto de las piezas residenciales (códigos 0405\_12, 0405\_19 y 0405\_5) los parámetros para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal en 10 m y superficie mínima de parcela en 150 m<sup>2</sup>s, salvo en la 0405\_5 donde la longitud mínima del lindero frontal es de 15 m y la superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup>s. Para todas las piezas se establece una línea gráfica de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria. Para las piezas 0405\_12 y 0405\_19 la separación mínima a lindero posterior es de 3 m obligándose al adosamiento en el lindero lateral, y en la pieza 0405\_5, se obliga al adosamiento de linderos laterales pero el fondo máximo edificable es de 20 m y el porcentaje máximo de ocupación del 60%. El número máximo de plantas permitidas será de 2 en todas las piezas.

Para la pieza con uso de equipamiento colectivo (código 0405\_23) no se establecen condiciones de parcelación, quedando regulada la edificación mediante el porcentaje máximo de ocupación del 50% y el número máximo de plantas que será de 2.

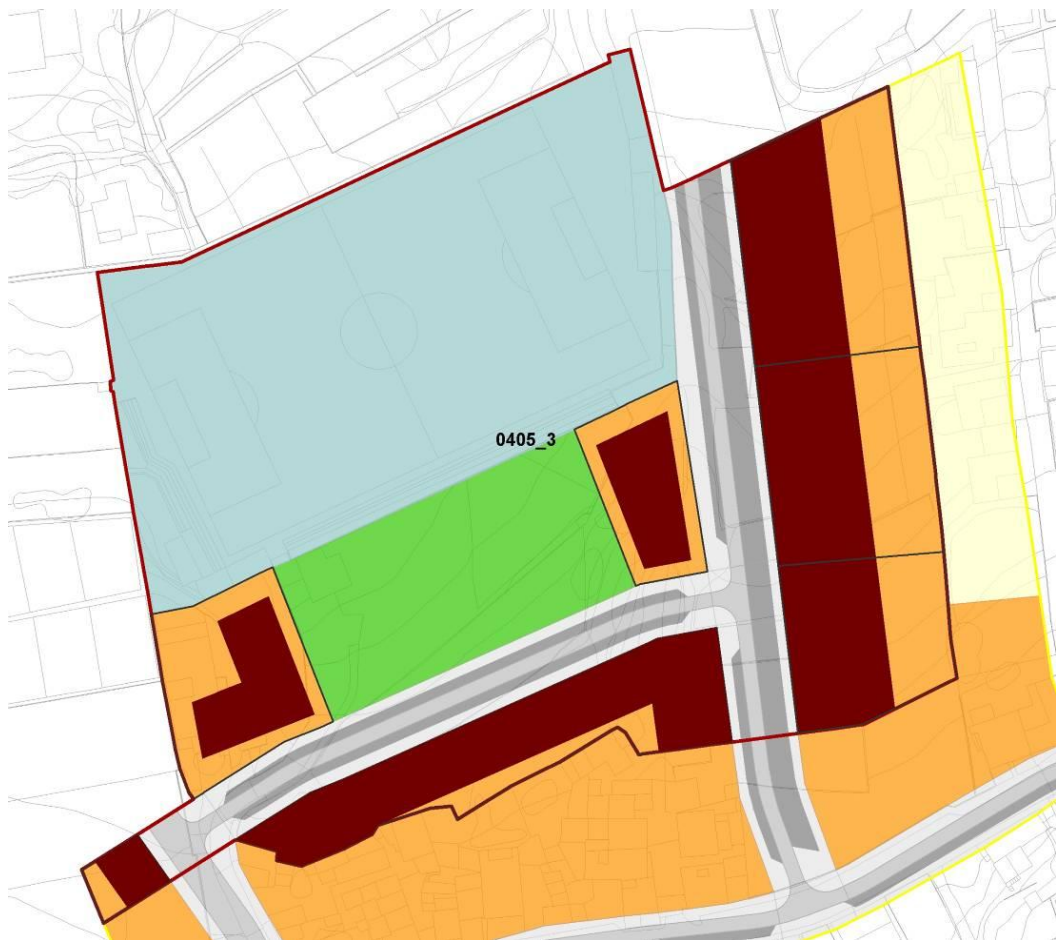


Figura 28: Imagen de la ordenación del ámbito 0405\_3



## 5. AUH-0406: LA CARTA

### 5.1. Delimitación y Descripción general

Esta Área Urbana Homogénea está situada al noroeste del municipio, en el núcleo de Valle de Guerra, siendo sus límites los siguientes:

- a) Al sur, suelo rústico de protección agraria.
- b) Al norte, el AUH El Calvario.
- c) Al este, una parte suelo categorizado como suelo urbanizable no sectorizado y otra parte suelo rústico de protección agraria.
- d) Al oeste el AUH Toscas Arriba y Calle del Vino, y suelo urbanizable no sectorizado.

Esta AUH presenta varias zonas diferenciadas. Su área central, dividida en tres sectores claramente separados por la TF-16 (1, 2 y 3), será el objeto de la ordenación de este ámbito.

- a) La zona 1 está prácticamente consolidada, resalta la presencia de varios equipamientos comunitarios (Polideportivo, Centro Ciudadano y la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario) situados en el entorno de la plaza y conformando una única manzana.
- b) La zona 2, con uso residencial unifamiliar aún sin colmatar, posee también otro equipamiento importante, el Museo de Antropología de Tenerife (situado en la Casa de Carta), en este caso de carácter supramunicipal.
- c) La zona 3 está aún por desarrollar.

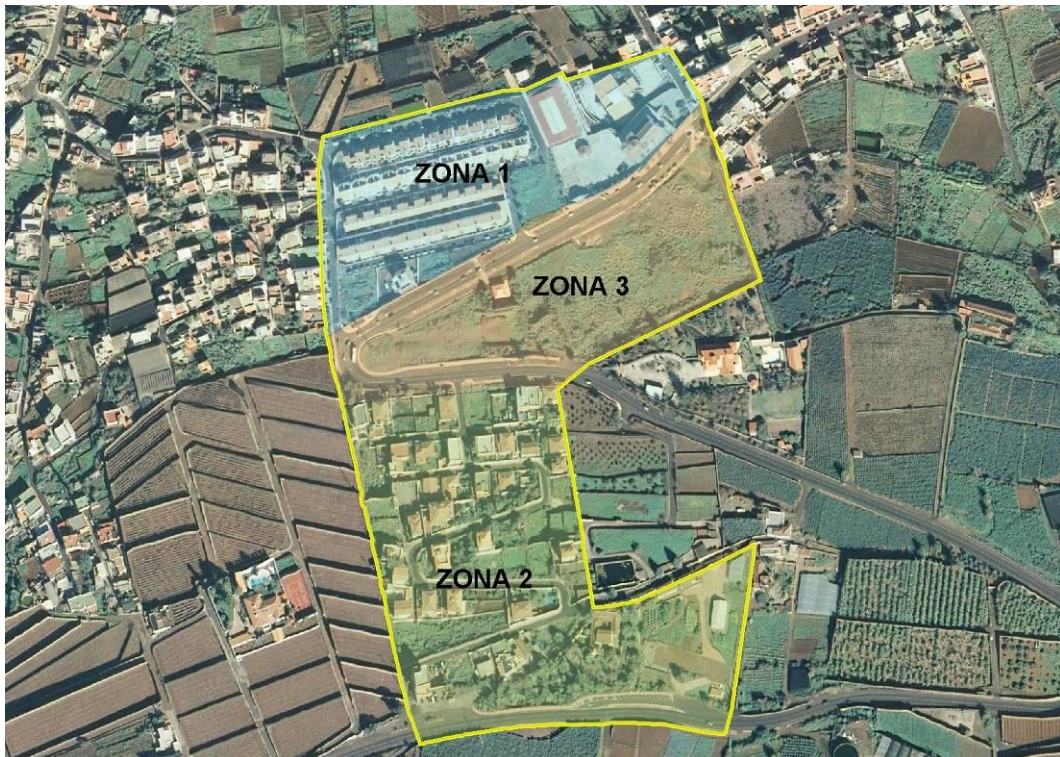


Figura 29: Delimitación del AUH

## 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El objetivo de ordenación que se plantea desde el Plan es la determinación de los parámetros urbanísticos necesarios a fin de posibilitar el desarrollo del suelo urbano no consolidado, la colmatación (principalmente de la zona 2) y eventuales reformas del núcleo. Se trata con carácter especial la ordenación de las parcelas situadas en las zonas 1 y 2, de uso público (EQ), respetando la ordenación de estas piezas singulares y las edificaciones existentes, posibilitando, dentro de ciertos límites, su reforma o futuro crecimiento.

## 5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

### 5.3.1. Ordenación Estructural

Dentro del AUH existen distintas categorizaciones de suelo:

- En la zona central del ámbito se encuentran las zonas 1 y 2, categorizadas como suelo urbano consolidado.
- La zona 3 tiene categoría de suelo urbano no consolidado.
- En los linderos sureste y suroeste del AUH se delimitan dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

El AUH La Carta queda definida por un eje estructurante, la TF-16 (Carretera Tejina-Tacoronte), de carácter territorial de nivel 1, que determina su conformación.

Las piezas estructurantes son:

- La Casa de Carta (actual sede del Museo de Antropología de Tenerife, perteneciente al Organismo Autónomo de Museos y Centros del Cabildo Insular), declarada Bien de Interés Cultural por considerarse uno de los inmuebles más ejemplares de las grandes haciendas rurales históricas de Tenerife, localizada al sur del AUH, en la zona 2, al borde de la Carretera Tejina-Tacoronte.
- La Tenencia de Alcaldía de Valle de Guerra.

### 5.3.2. Trama urbana

Se determina la trama urbana en cada una de las zonas teniendo en cuenta sus conexiones con la TF-16. Prácticamente la totalidad del viario se considera como urbano de carácter local, teniendo en cuenta las siguientes excepciones:

- La Calle del Calvario, vía urbana de carácter secundario, comunica transversalmente los ejes longitudinales estructurantes planteados con la Carretera Tejina-Tacoronte, y su prolongación en el Camino de los Frailes, a la que da frente la pieza dotacional y la de espacio libre en la zona 1.
- El Camino de las Toscas, que da servicio al AUH adyacente Toscas Arriba. Tanto esta vía como la Calle del Calvario se ordenan mediante una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en uno o en los dos laterales en función del ancho disponible y aceras en sus extremos.
- El viario con forma zigzagueante (vertebrador) de la Urbanización La Carta. Para éste se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.



Los nuevos viarios propuestos dentro del área de gestión transitoria (PGO-2004), son igualmente urbanos de carácter local. Este viario no se conecta con la Carretera Tacoronte-Tejina en la parte sur debido a la diferencia de cota, se considera que está suficientemente resuelto mediante las dos conexiones al norte, frente a la parcela dotacional.

Para el trazado de las alineaciones se han tenido en cuenta en la medida de lo posible las edificaciones existentes. Los casos que sufran algún tipo de modificación no conllevarán afecciones de carácter inmediato sobre las propiedades afectadas al ser modificaciones no programadas. Prácticamente todas las alineaciones de los tramos viarios interiores existentes se consideran principales, salvo las siguientes excepciones que serán secundarias:

- a) Las transversales y las que limitan con la TF-16 y con el espacio libre en la zona 1.
- b) Las transversales e interiores de tramos curvos en la zona 2.

### 5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Esta AUH se caracteriza por la heterogeneidad de los usos principales. El uso principal predominante es el residencial unifamiliar y en menor escala el plurifamiliar colectivo, el equipamiento comunitario y los espacios libres.

En cada uno de los tres recintos se han calificado piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento comunitario. Las dimensiones de estas piezas corresponden a los equipamientos y espacios libres existentes, excepto el futuro equipamiento que se localiza en el ámbito de gestión transitorio.

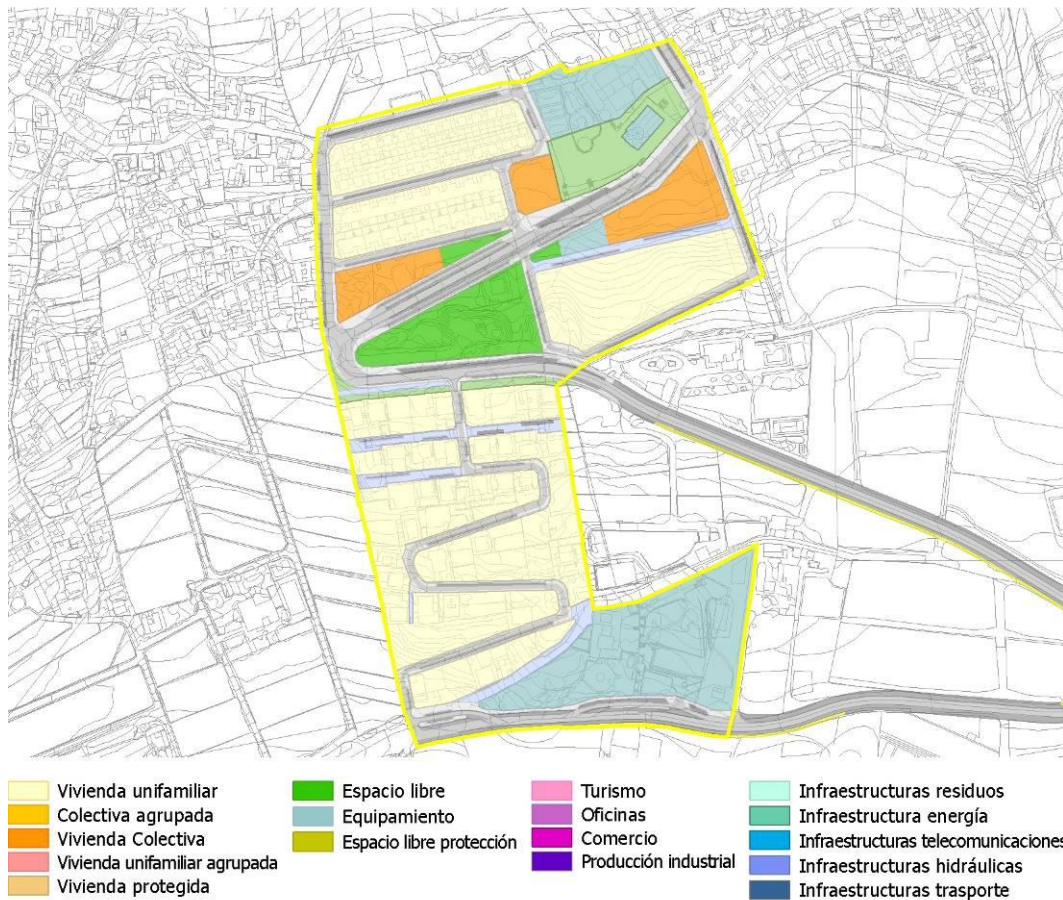


Figura 30: Esquema de ordenación de la AUH



#### 5.3.4. Condiciones de la edificación

Según el carácter del área, básicamente residencial, las características de la parcelación (distinta en cada una de las zonas) y la ordenación del ámbito de gestión transitorio (SUNC), derivada del PGO-2004 y asumida en el presente documento, se entiende que los parámetros para la regulación de la edificación deben corresponder a esa distinción, planteándose distintos tipos de piezas según las zonas.

En la zona 1 se han establecido dos tipos de piezas para regular el uso residencial:

- a) En las piezas con uso residencial unifamiliar adosado (códigos 0406\_10 y 0406\_11) los parámetros para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 8 metros y 150 m<sup>2</sup>s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación se ha establecido únicamente una línea de disposición obligatoria, la separación mínima a lindero posterior y lateral y el número máximo de plantas. La línea de disposición obligatoria, perimetral a las piezas queda definida gráficamente, mientras que la separación mínima al lindero posterior será de 3 metros, no permitiéndose separación alguna en los linderos laterales. El número de plantas permitido es 2.
- b) En las piezas de uso residencial colectivo (códigos 0406\_16 y 0406\_20) se establecen las determinaciones de superficie mínima de parcela y círculo mínimo inscribible para regular las condiciones de futuras parcelaciones, siendo de 300 m<sup>2</sup>s y 600 m<sup>2</sup>s respectivamente la superficie mínima de parcela y 15 m de diámetro el círculo mínimo inscribible en ambos casos. En la primera pieza (código 0406\_16) con doble ordenación, se mantiene también la longitud mínima del lindero frontal del PGO-2004, al haber asumido como primera ordenación la anteriormente en vigor. Para la pieza 0406\_20 los parámetros establecidos serán de 5 metros de separación a todos sus linderos (frontal, lateral y posterior), con 3 plantas de altura máxima y una ocupación del 30%. Para la pieza 0406\_16, manteniendo los parámetros del PGO-2004, se establece una separación mínima de 5 metros al lindero frontal, de 3 metros al lindero lateral y posterior, y una ocupación máxima del 40% con 3 plantas de altura máxima. En esta pieza quedan también fijados los parámetros de separación mínima entre edificios (6 metros), la altura máxima en metros (10,60 metros) y el coeficiente de edificabilidad máxima 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, todos igualmente derivados del PGO-2004.

En la zona 2 se establece un único tipo de pieza que regula el uso residencial:

- c) En las piezas de esta zona (códigos 0406\_8, 0406\_9, 0406\_12, 0406\_13, 0406\_14, 0406\_18), con uso residencial unifamiliar aislado o pareado lateral, los parámetros para regular futuras subdivisiones, salvo en las piezas 0406\_9 y 0406\_18, son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela, fijados en 12 metros y 350 m<sup>2</sup>s respectivamente. En las piezas 0406\_9 y 0406\_18, para facilitar su colmatación interior, los parámetros establecidos han sido la superficie mínima de parcela (350 m<sup>2</sup>s) y el círculo mínimo inscribible de 15 metros de diámetro. Las condiciones de edificación se regulan igual para todas las piezas: la separación mínima a linderos, frontal, posterior y lateral se fija en metros, el porcentaje máximo de ocupación será del 35% y el número máximo de plantas es 2. Se permite para todas las piezas la edificación pareada lateral bajo la normativa de este Plan General.

Para la zona 3, al tratarse de un ámbito en gestión transitorio, se mantienen todos los parámetros de ordenación del PGO-2004, en el que se establecen dos piezas de uso residencial, una de tipo unifamiliar (código 0406\_6) y otra de tipo colectivo (código 0406\_4).

- d) En la pieza 0406\_6 los parámetros para regular las condiciones de futuras parcelaciones han sido la longitud mínima del lindero frontal en 10 m, la superficie mínima de parcela en 350 m<sup>2</sup>s y el círculo mínimo inscribible en 12 m de diámetro. Las condiciones de edificación se regulan con los parámetros de separación mínima a linderos frontal, posterior y lateral en 3 m, porcentaje máximo de ocupación del 35%, número máximo de plantas 2, con 7,20 m de altura máxima y una edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, permitiendo la edificación pareada lateral.
- e) Para la pieza 0406\_4, respecto a las condiciones de parcela se fija la longitud mínima del lindero frontal en 6 m, la superficie mínima de parcela en 300 m<sup>2</sup>s y el círculo mínimo inscribible en 15 m de diámetro. Las condiciones de edificación se regulan con los parámetros de separación mínima a linderos frontal en 5 m, linderos posterior y lateral en 3 m, porcentaje máximo de ocupación del 40%, y el número máximo de plantas en 3, con 10,60 m de altura máxima y una edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La separación mínima entre edificaciones será de 6 metros.

Para las piezas con uso de equipamiento colectivo no se establecen condiciones de parcela, salvo para la pieza 0406\_19 (Iglesia Nuestra Señora del Rosario) para la que se establece la condición de parcela vinculante. Para las piezas 0406\_1 (Casa de Carta) y 0406\_15 (Polideportivo y Centro Ciudadano) las condiciones de edificación se regulan por la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior que serán de 5 metros, el porcentaje máximo de ocupación del 10% para la pieza 0406\_1 y del 45% para la 0406\_15. Para la pieza 0406\_19 se fija únicamente una altura máxima de 2 plantas. En el equipamiento localizado dentro del ámbito de gestión transitorio (zona 3), pieza 0406\_5, se asumen los parámetros establecidos por del PGO-2004, que establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y la altura máxima de la edificación en 10,60 metros, con 3 plantas como máximo.

### 5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para esta AUH las actuaciones planteadas han dado lugar a distintos ámbitos de gestión, tanto de tipo sistemático de modalidad S1, como asistemático con las modalidades A6 y A7 (este último como consecuencia de la ordenación alternativa planteada para una de las manzanas de la zona 1, figura 5.1):

- a) Se define el ámbito de gestión 0406\_1 (zona 3, figura 5.1) modalidad S1, de gestión sistemática de carácter transitorio. Este ámbito mantiene totalmente la ordenación del PGO-2004.
- b) La necesidad de prolongar varias calles sin salida da lugar a dos ámbitos gestión en suelo urbano consolidado (0406\_4 y 0406\_5). Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que dan servicio dichas vías, por tanto se delimitan como ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6.
- c) Se plantea dos ámbitos de gestión de doble ordenación (sistemático modalidad A7) en la zona noroeste del AUH:
  - c1. 0406\_1: se encuentra en la Carretera Tejina-Tacoronte, al sur de la Urbanización Valle Verde. La delimitación de este ámbito surge de la solicitud por parte del propietario de dos de las parcelas de esta manzana (con una superficie total de aproximadamente 1.494 m<sup>2</sup>s), de establecer un posible convenio mediante el cual se compromete a ceder una de las parcelas para espacio libre (unos 424 m<sup>2</sup>s), a cambio de que se le mantenga el aprovechamiento equivalente a las dos en la segunda parcela (de unos 1.070 m<sup>2</sup>s). El PGO-2004 establece para esta pieza una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con lo que la superficie máxima edificable correspondiente a la suma de





las dos parcelas sería de unos 1.494 m<sup>2</sup>s. La ordenación alternativa establecida concentra el aprovechamiento (aumentándolo ligeramente), en sólo una de las parcelas.

c2. 0406\_2: con una superficie de 1.630,34 m<sup>2</sup>s, se encuentra entre la Plaza de la Iglesia, la carretera General Tejina- Tacoronte y la urbanización Valle Verde. La doble ordenación surge por la necesidad de crear una edificación que se adapte a las diferencias de cota de los viarios a los que da frente y crear un uso comercial a la altura de la plaza que genere actividad en la zona. En primera ordenación se mantienen las condiciones de aprovechamiento que tenía la parcela con el PG-2004, rectificando la alineación de la carretera General. En segunda ordenación se plantea un edificio comercial con tres plantas de altura en la que se plantea uso comercial en nivel -2 (nivel de La Plaza), aparcamientos y oficinas en el nivel -1 (nivel de la urb. Valle Verde) y locales comerciales en el nivel 0 (nivel de la carretera General). La ordenación alternativa establecida aumenta el aprovechamiento en un 19,79 % con respecto a la primera ordenación, donde se incluye como cesión al Ayuntamiento una superficie de 165 m<sup>2</sup>c de local comercial construido.

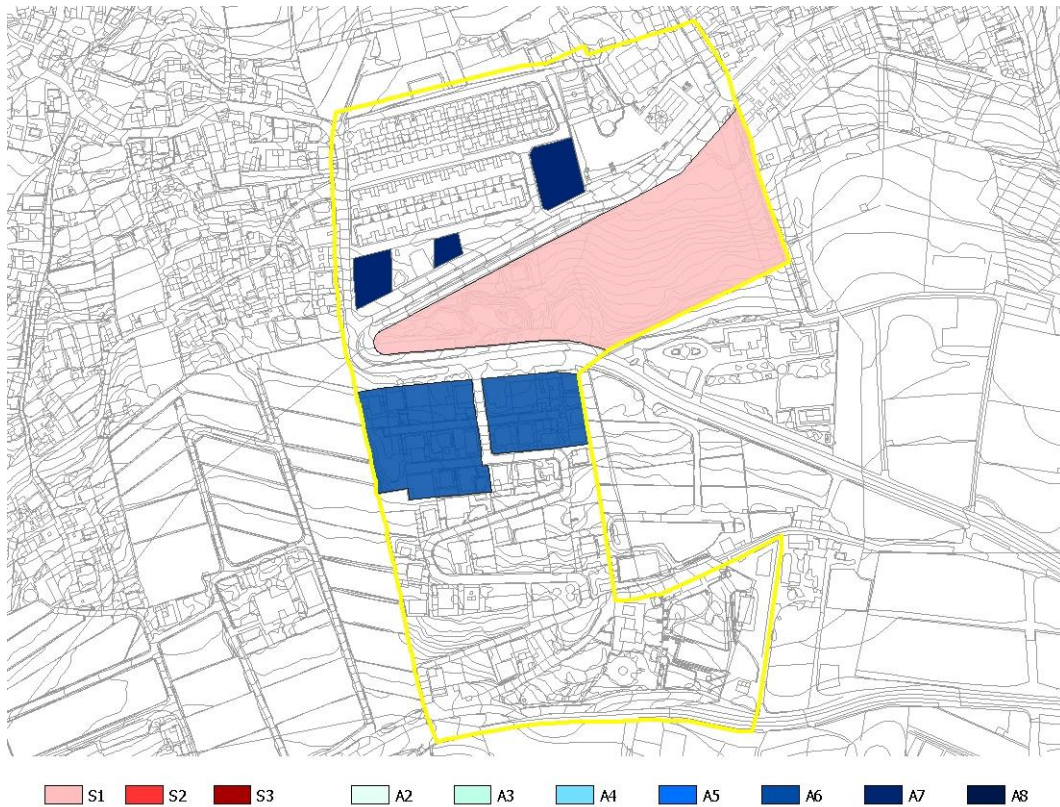


Figura 31: Esquema ámbitos de gestión

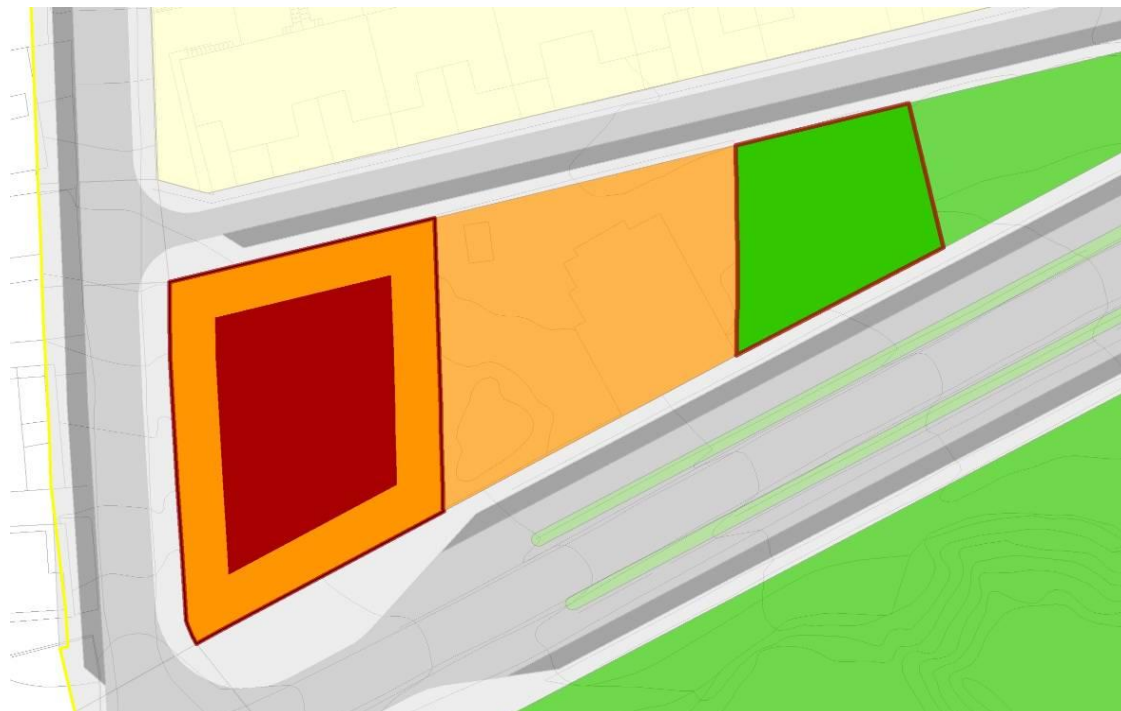


Figura 32: Esquema de la ordenación alternativa (0406\_1)



Figura 33: Esquema de la ordenación alternativa (0406\_2)



## 6. AUH-0407: TOSCAS ABAJO

### 6.1. Delimitación y descripción general.

Esta Área Urbana Homogénea, situada en el noroeste municipal en el núcleo de Valle de Guerra, comprende el conjunto de edificaciones que se disponen fundamentalmente a lo largo de tres viarios que organizan el suelo urbano consolidado: parte de la Calle Juan Fernández con un recorrido noreste-noroeste dentro del área (conexión al AUH y al municipio de Tacoronte), parte del Camino de las Toscas que la atraviesa de noroeste a suroeste y la Calle Abreu que discurre de noreste a sureste. Estos tres viarios dan acceso a los viarios transversales del área.

El AUH limita:

- a) Por el sur y oeste con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al este, una parte con suelo urbanizable no sectorizado, otra con el AUH El Calvario y una pequeña porción con el AUH Toscas Arriba.
- c) Por el norte una parte con suelo urbanizable no sectorizado y el resto con suelo rústico de protección agraria.

El AUH se caracteriza por ser una zona con un uso mayoritario residencial, donde la edificación ha ido surgiendo con una estructura en torno a los caminos existentes y dispersa en el territorio. Presenta tipología de vivienda unifamiliar en casi todo su conjunto, con excepción de una concentración de viviendas unifamiliares agrupadas en la parte oeste del AUH y algunas unifamiliares colectivas en la zona este.

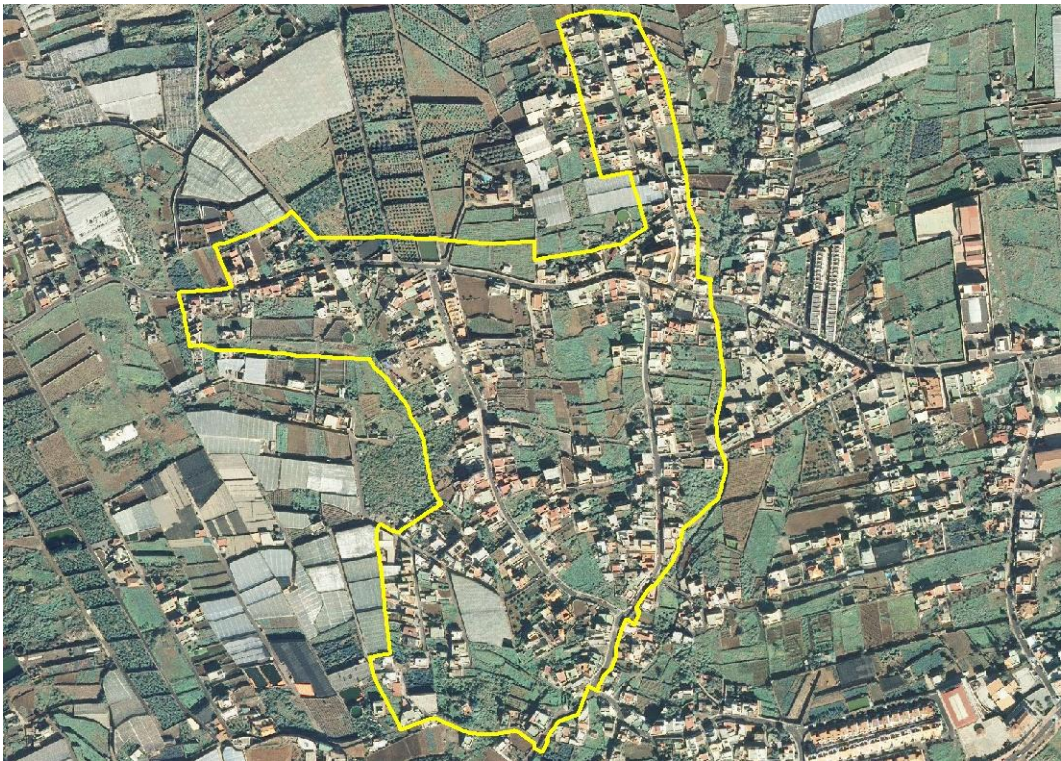


Figura 34: Delimitación del AUH

## 6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH la principal problemática urbanística es la estructura del área. La ocupación descontrolada ha originado la presencia de bolsas interiores que han quedado aisladas dentro de la trama urbana y no posee una conexión adecuada con el viario público. En cuanto a los viarios, se detecta escasa sección de los ejes estructurantes (Calle Juan Fernández y Camino de las Toscas) que carecen de acera en algún tramo, mezclándose el tráfico peatonal con el rodado y no disponen de zona de aparcamiento. En la Calle Abreu, el otro eje organizador dentro del área, y en los viarios transversales a los ejes organizadores, se detecta la misma problemática con respecto a las dimensiones viarias y servicios urbanísticos, además de una falta de continuidad en la trama con abundantes viarios en fondo de saco. El AUH carece de espacios libres públicos y dotaciones y se detectan agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías privadas o vías peatonales de escasa dimensión desde la Calle Juan Fernández y Camino Tagoro. Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Con el fin de garantizar una correcta funcionalidad de las bolsas interiores se plantea la ordenación de una zona nueva al este del AUH, incorporando unas unidades de actuación que completen la trama urbana del área.
- b) Se amplían los viarios urbanos estructurantes, Calle Juan Fernández y Camino de las Toscas, dándole una sección constante en todo su recorrido para su correcta funcionalidad. Para ello se procede a rectificar las alineaciones en la medida de lo posible.
- c) Se mejora la sección de la Calle Abreu y de los viarios transversales, rectificando las alineaciones. La Calle Manuel de Vera, Camino La Semilla, Calle Cardal, Camino Tagoro y parte de la Calle Abreu se mejoran mediante ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado.
- d) Se soluciona la carencia de espacios libres públicos incluyendo piezas para éstos en los ámbitos de gestión sistemática.
- e) Respecto a la edificación, el objetivo es consolidar las piezas del AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas.

## 6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

### 6.3.1. Ordenación Estructural

La mayor parte del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, pero no con la misma delimitación. En el presente Plan se delimitan dos áreas en la parte oeste como suelo urbano no consolidado. La ubicación de estos suelos propicia la colmatación del área completando la trama urbana y dotando a la zona de usos públicos. En la parte norte, aunque fuera del perímetro del AUH, se delimita un área de suelo urbanizable no sectorizado que está ligado a la ejecución del viario de circunvalación Valle de Guerra Norte.

En esta AUH se definen los siguientes ejes organizadores:

- a) Como viario de carácter territorial de nivel 2 se establece una nueva vía al norte, Circunvalación Norte, que en esta AUH discurre por la Calle Juan Fernández que cierra el núcleo de Valle de Guerra por el norte.
- b) Al oeste se propone una vía territorial de nivel 2 de trazado noroeste-sureste, desde la Circunvalación Norte hasta la rotonda al norte del Camino Presas de Ocampo.

- c) Como viario urbano principal de nivel 2, la Calle Juan Fernández, que atraviesa el núcleo por el norte y conecta con el municipio de Tacoronte.
- d) Como viario urbano estructurante de nivel 2, el Camino de las Toscas, que recorre el AUH de sur a norte conectando con la Calle Juan Fernández por el oeste y da acceso al área por el sur conectando con los viarios en las áreas nuevas del AUH El Calvario e Interior Valle Guerra.
- e) La Calle Abreu como viario urbano estructurante de nivel 2, hasta su enlace con la rotonda al norte del Camino Presas de Ocampo.

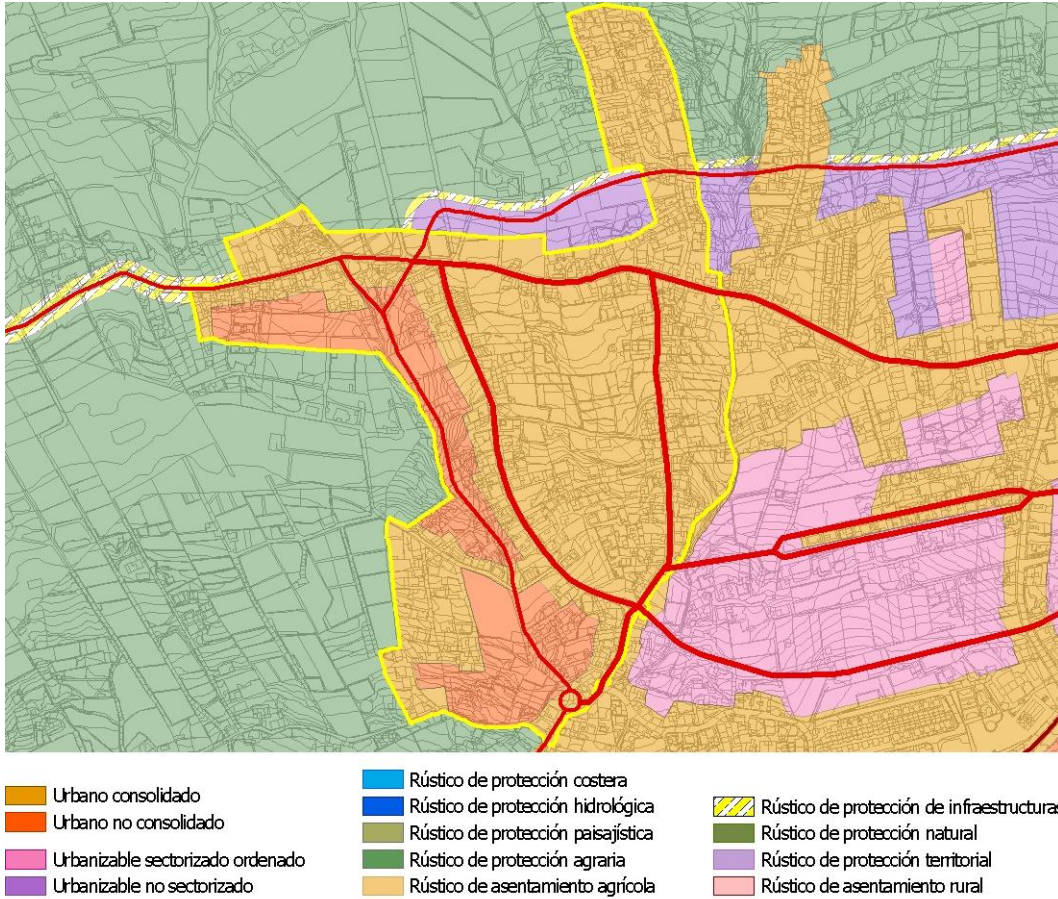


Figura 35: Categorización de suelo

Esta red, conformada por los viarios de tipo urbano principal y urbano secundario, organiza los tráficlos dentro de la trama urbana del AUH y albergará los tráficlos motorizados principales canalizándolos hasta el viario urbano local, muy escaso en el AUH. Las dimensiones de las manzanas son bastante grandes en la zona central del área.

Se procura que el viario local, de secciones estrechas, no sirva como itinerario alternativo al tráfico de paso, especialmente a través del diseño de su sección y el sentido circulatorio que priorizan los usos “residenciales” enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivando los tráficlos de paso y las altas velocidades. A estos viarios se les rediseña su sección para que tengan las características adecuadas para este tipo de vía.

En esta AUH no existe ningún elemento estructurante de dotación, espacio libre público de sistema general o elemento privado.

### 6.3.2. Trama urbana

Para la nueva vía situada al oeste con trazado paralelo al Camino de las Toscas, viario territorial de nivel 2, se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras, sin posibilidad de aparcamiento y con buenas prestaciones para el tráfico de paso. En la conexión con la Calle Juan Fernández hay una bifurcación que posibilita los giros y cambios de dirección alrededor de la manzana inscrita, ya que no se pueden mantener los dos carriles sin afectar edificaciones.

El tramo de la Calle Juan Fernández es de especial importancia porque es un viario urbano estructurante y un eje organizador dentro del AUH. Tiene una longitud aproximada de 630 m, con una pendiente ascendente hacia el este y una sección que varía entre 6 y 7 m con un único sentido de circulación. El estado actual del viario es aceptable con respecto a aceras y aparcamientos, sin embargo se ampliará su sección en la medida de lo posible hasta los 10 m en todo su recorrido porque será una vía de mayor importancia en la estructura urbana de Valle de Guerra. Para este viario se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos. La banda de aparcamiento estará dotada de vegetación para mejorar la calidad ambiental de la calle.

El Camino de las Toscas es otro viario urbano secundario y eje organizador dentro del área. Su longitud es de unos 670 metros con una pendiente sensiblemente ascendente hacia el sur y una sección que varía entre 6 y 7 metros. Se propone una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, aceras y aparcamientos en línea o en batería según el ancho disponible. La Calle Abreu es otro eje organizador al este del área. Tiene una longitud de 380 metros aproximadamente y una pendiente sensiblemente ascendente hacia el sur con una sección de 5 metros. Al igual que el Camino de las Toscas se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aceras y aparcamiento en línea.

El viario transversal a la Calle Juan Fernández (Calle Manuel de Vera y Calle Cardal), y el viario transversal al Camino de las Toscas (Camino Tagoro), viarios urbanos locales, se ampliarán y urbanizarán con cargo a los propietarios de los suelos incluidos en los ámbitos de gestión (0407\_18 y 0407\_16) respectivamente, con una sección tipo L.04 de coexistencia.

Los viarios transversales entre el Camino de las Toscas y Calle Abreu, se ampliarán y urbanizarán con cargo a los propietarios de los suelos incluidos en los ámbitos de gestión (0407\_22 y 0407\_23) respectivamente, con una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, aceras y aparcamientos.

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. Se proponen nuevos viarios en las áreas nuevas con secciones de 9 y 12 metros a cargo de los ámbitos de gestión sistemático (0407\_9 y 0407\_10).

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

### 6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal en el suelo urbano consolidado es el residencial unifamiliar o unifamiliar agrupada, no admitiéndose más de una vivienda por parcela. También destacan, en la zona este del área unas piezas destinadas a vivienda colectiva donde se admitirá el uso comercial en planta baja.

En los nuevos ámbitos de gestión sistemáticos se ha establecido como uso principal la residencial unifamiliar, unifamiliar agrupada y vivienda protegida. En estos ámbitos se localizan los espacios libres públicos (0407\_31, 0407\_34 y 0407\_37), cumpliendo así con lo dispuesto legalmente.

### 6.3.4. 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:

- a) Pieza con uso residencial unifamiliar agrupada: Se califican piezas con este uso con el fin de reconocer un grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado un viario de uso comunitario por el que se accede a cada una de ellas. En las piezas 0407\_2, 0407\_3 y 0407\_56 se establece la parcelación vinculante para generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se establece también el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones. La edificación se regula mediante una altura máxima de 2 plantas y separaciones mínimas a linderos posterior de 3 m (salvo en piezas que lindan con suelo rústico en las que no procede ya que esta separación viene regulada en la Normativa General) y lindero frontal de 3 m.
- b) Piezas con uso residencial colectivo: Los parámetros para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal 10 m y superficie mínima de parcela en 150 m<sup>2</sup>s. La línea de disposición obligatoria coincide con la alineación viaria en la Calle Juan Fernández y en la Calle Abreu. La edificación se regula con la altura máxima de 2 plantas y según las condiciones de la parcela se diferencian dos grupos. En las piezas 0407\_21 y 0407\_22 se fija separación mínima a lindero frontal de 3 m y gráfica respectivamente, por la Calle Manuel de Vera, separación mínima a lindero posterior de 3 m y porcentaje máximo de ocupación del 65%. En las piezas 0407\_12 y 0407\_25 se determina un fondo máximo edificable de 25 m.
- c) Piezas con uso residencial unifamiliar: Debido a la morfología y tamaño parcelario poco homogéneos del AUH se fijan parámetros urbanísticos diferentes, salvo los de separación mínima a lindero frontal de 3 metros y la altura máxima de 2 plantas para todas las piezas. El porcentaje máximo de ocupación es del 50%, salvo en las piezas 0407\_6, 0407\_7, 0407\_17, 0407\_19, 0407\_28, 0407\_20 y 0407\_57 en las que se fija un fondo máximo edificable de 25 metros, al ser piezas profundas.

Las futuras parcelaciones de las piezas se regulan mediante la superficie mínima de parcela de 200 a 250 m<sup>2</sup>s, exceptuando las piezas 0407\_7, 0407\_19, 0407\_20, 0407\_29, 0407\_36, 0407\_29 y 0407\_61. Todas las piezas se regulan mediante longitud mínima del lindero frontal de 10 metros excepto las piezas 0407\_33 y 0407\_62. Como condiciones de disposición generales se establecen separaciones mínimas a lindero posterior de 3 metros.

En las piezas de espacio libre no se ha considerado necesario asignar ningún parámetro.

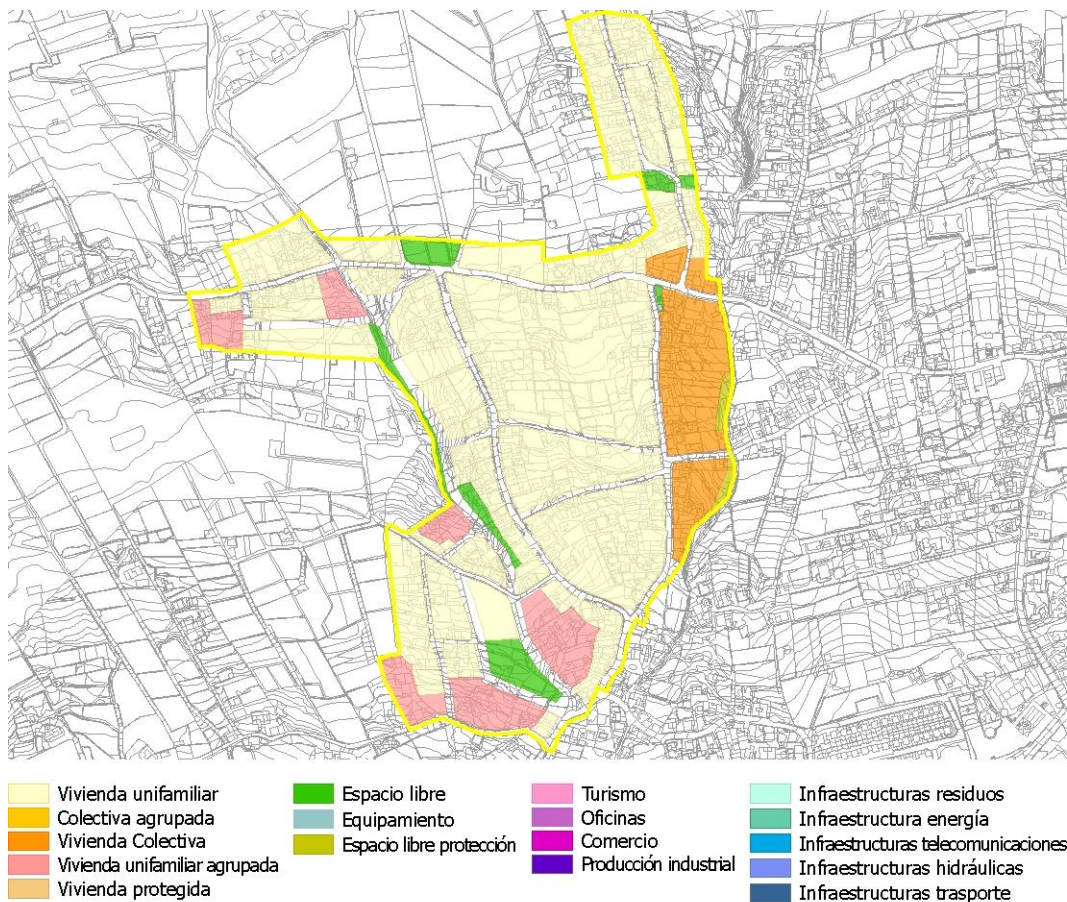


Figura 36: Esquema de ordenación AUH-Toscas Abajo.

### 6.3.5. 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 y las siguientes actuaciones para la mejora urbanística:

- Ajustar las alineaciones de la trama viaria. Estas actuaciones se incluyen en una gestión asistemática no programada de modalidad A1. Estas actuaciones se describen en el apartado 6.3.2 de esta Memoria.
- Mejorar la urbanización de dos viarios existentes, la Calle Manuel de Vera y la Calle Cardal, viarios urbanos locales, cuyos costes han de repercutirse sobre los propietarios que se beneficien de esos viarios, por tanto se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 (0407\_18).
- Dotar de tres piezas de espacios libres la Calle Manuel de Vera para posibilitar la ejecución del futuro viario de Valle de Guerra Norte. Esta obtención de los terrenos se hará por ocupación directa, para lo que se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática A4 (0407\_21, 0407\_19 y 0407\_20).
- Completar las obras de urbanización de viarios transversales al Camino del Pasito y Camino Tagoro, viarios urbanos locales, delimitándose cinco 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 y corresponden a los ámbitos 0407\_1, 0407\_2, 0407\_22, 0407\_23, y 0407\_16.

- e) Se delimitan siete ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 para conectar el viario propuesto en el sistemático, con el suelo urbano consolidado del AUH.
  - e1. (0407\_8), a cargo de la unidad de actuación 0407\_9.
  - e2. (0407\_11, 0407\_12, 0407\_13, 0407\_14, 0407\_6 y 0407\_15), a cargo de la unidad de actuación 0407\_10.
- f) Se delimitan dos recintos de gestión sistemática de modalidad S2 (0407\_9 y 0407\_10) para el desarrollo de nuevos ámbitos de uso residencial, donde se incluyen los usos públicos de espacios libres. La ordenación de estos ámbitos de suelo urbano no consolidado se describen y justifican en el apartado 6.3.6. de esta Memoria.

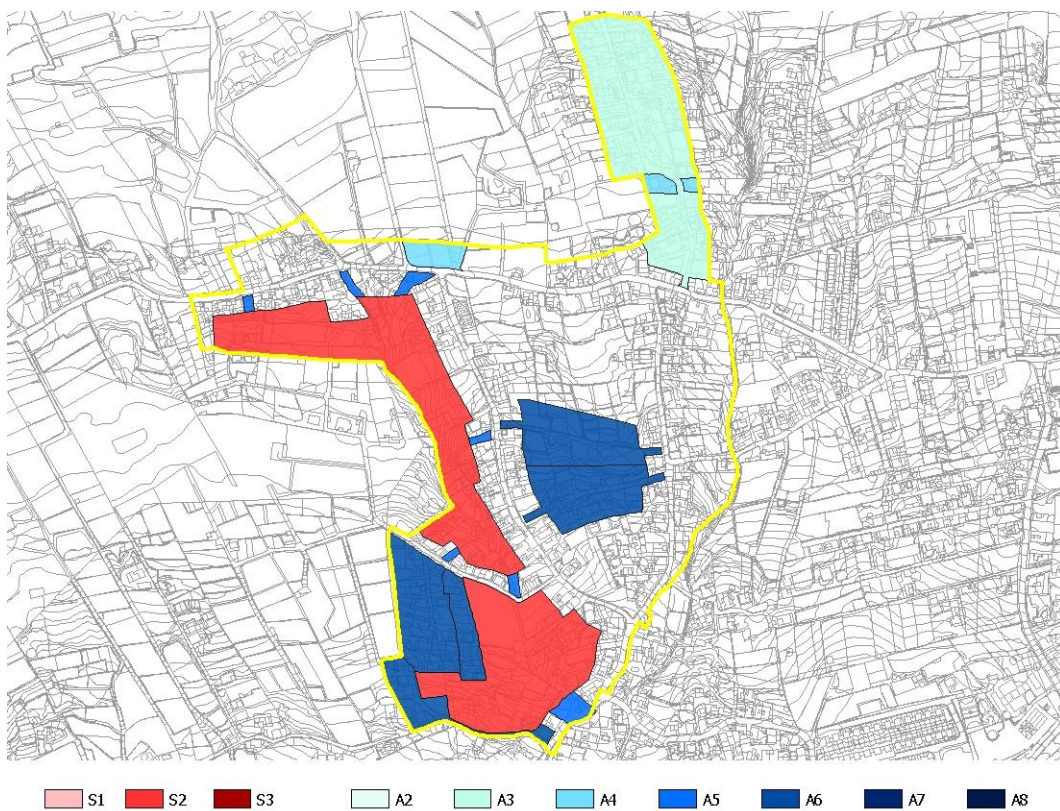


Figura 37: Esquema de ámbitos gestión

6.3.6. Ámbitos de gestión sistemática (0407\_9 y 0407\_10)

Los ámbitos de gestión sistemática de esta AUH desarrollan suelos urbanos no consolidados situados al noroeste y suroeste del área. El ámbito situado al noroeste (gestión 0407\_10) comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación de la Calle Juan Fernández (viario estructurante) y los situados detrás de la primera línea de parcelación de la Calle Juan Fernández, Camino de las Toscas y Camino del Pasito. El ámbito suroeste (gestión 0407\_9) comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación del Camino de las Toscas y Camino Tagoro. Los criterios de ordenación para estos ámbitos son:

- a) Completar la urbanización manteniendo las características generales del AUH, baja densidad y tipología de vivienda unifamiliar.
- b) Conectar los dos ámbitos con nuevos viarios.
- c) Garantizar la continuidad viaria para completar y conectar la trama urbana del suelo urbano consolidado.
- d) Crear usos públicos de espacios libres.

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

Ámbito Noroeste (gestión 0407\_10): Se plantea para el sistema viario varias conexiones con la Calle Juan Fernández, una en sentido oeste-este, otra norte-sur, estructurante y paralela al Camino de las Toscas, y el viario del ámbito noroeste. De esta manera se completa la urbanización en la zona noroeste, cerrando así la trama con un viario que conecta los viarios estructurantes del núcleo, el Camino de las Toscas y la Calle Juan Fernández. Las piezas son de uso viviendas unifamiliares (chalets, pareado, adosado y vivienda protegida) y espacios libres. Los viarios nuevos tienen una sección entre 8,5 y 12 metros con un único sentido de circulación, aceras y aparcamientos. En las piezas residenciales se plantean viviendas unifamiliares y viviendas unifamiliares agrupadas:

- a) Para regular las viviendas unifamiliares se ha fijado en todas las piezas un porcentaje máximo de ocupación y altura máxima de 2 plantas. En las piezas 0407\_46 y 0407\_47 se dispone un círculo mínimo inscribible de 12 metros. En la pieza 0407\_45 se dispone una longitud mínima del lindero frontal de 10 metros. Como condiciones en la edificación se fija la separación mínima a lindero frontal, posterior y lateral en 3 metros, y a la pieza 0407\_45 se le da la posibilidad de pareado lateral.
  - a1. Las piezas 0407\_42 y 0407\_43, con un porcentaje máximo de ocupación del 50 y 35% y una altura máxima de 2 plantas. Se dispone la longitud mínima del lindero frontal en 10 m y como condiciones en la edificación se fija la separación mínima a lindero frontal y lateral en 3 m con posibilidad de pareado lateral.
  - a2. Las piezas 0407\_44, 0407\_45 y 0407\_47, con un porcentaje máximo de ocupación del 50%, excepto la 0407\_44 que se fija en un 40%, y altura máxima de 2 plantas. Se dispone la longitud mínima del lindero frontal en 6 metros y como condiciones en la edificación se fija la separación mínima a lindero frontal y posterior en 3 metros, excepto en la pieza 0407\_44.
- b) A las piezas 0407\_39 y 0407\_46, con uso unifamiliar agrupado, se les da un porcentaje máximo de ocupación del 40% y una altura máxima de 2 plantas. Se dispone una superficie mínima de parcela de 150 m<sup>2</sup>s para la primera y un lindero frontal mínimo de 15 para la 0407\_46.

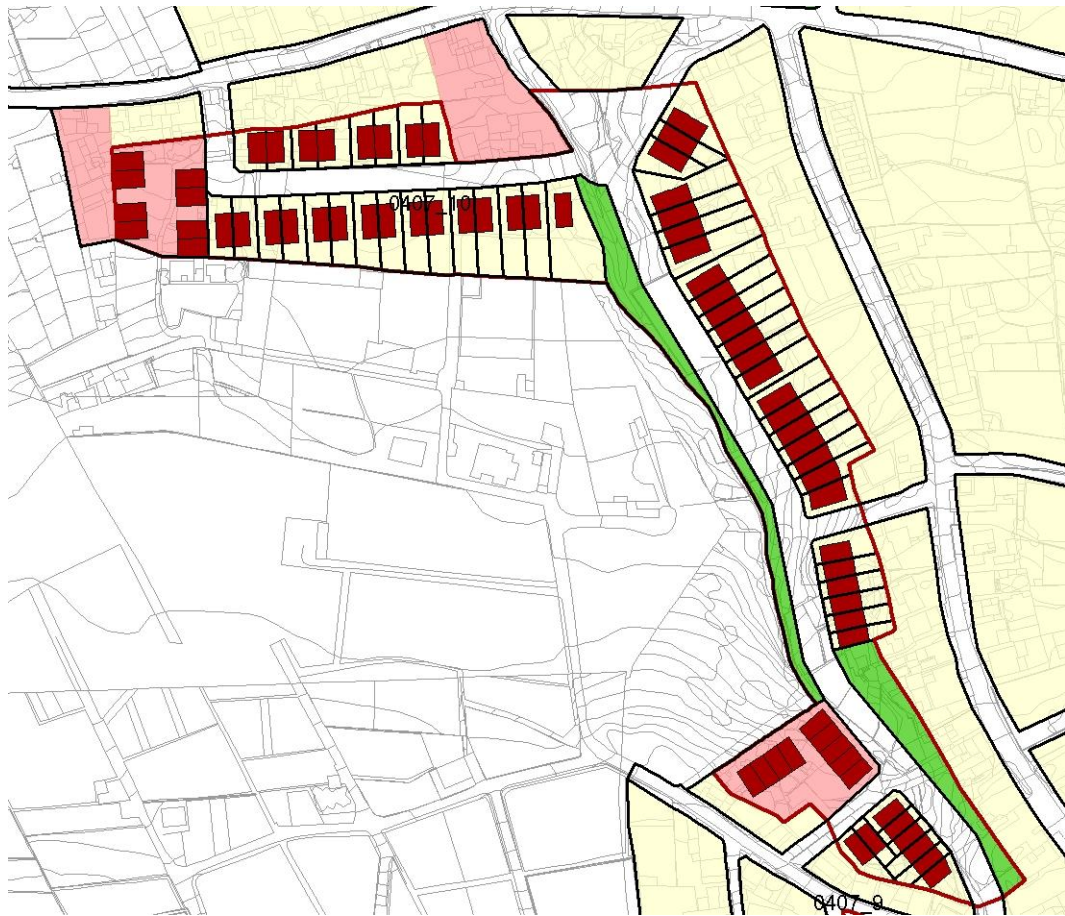


Figura 38: Imagen de la ordenación (0407\_10)

Ámbito suroeste (gestión 0407\_9): Se organiza por un sistema de viarios transversales al Camino del Pasito, el Camino de las Toscas y el Camino Tagoro, que conectan el suelo urbano consolidado con el suelo urbano no consolidado. De esta manera se completa la urbanización en la zona suroeste del AUH. Los viarios están conformados por viviendas unifamiliares (chalets, pareado y vivienda protegida) y espacios libres. Los viarios nuevos tienen una sección viaria entre 9 y 12 metros con carácter de coexistencia, un único sentido de circulación, aceras y aparcamientos. Los parámetros que se han fijado para las piezas residenciales son viviendas unifamiliares y protegidas:

- a) Para regular las viviendas unifamiliares se han fijado los mismos parámetros en todas las piezas de porcentaje máximo de ocupación y altura máxima de 2 plantas. En las piezas 0407\_48 y 0407\_49 se dispone el círculo mínimo inscribible de 12 metros. En la pieza 0407\_54 se dispone una longitud mínima del lindero frontal de 10 metros. La separación mínima a lindero frontal y lateral se fija en 3 metros.
- b) En las piezas 0407\_51, 0407\_52 y 0407\_53 se plantean viviendas protegidas con un porcentaje máximo de ocupación del 45 y 55% y 2 plantas de altura máxima. Para las piezas 0407\_51 y 0407\_52 se establecen condiciones de parcelación para que se desarrollen viviendas unifamiliares, mientras que a la pieza 0407\_53, dada su forma y ubicación, no se fija ninguna condición de parcelación para dar más libertad al desarrollo de esta pieza.

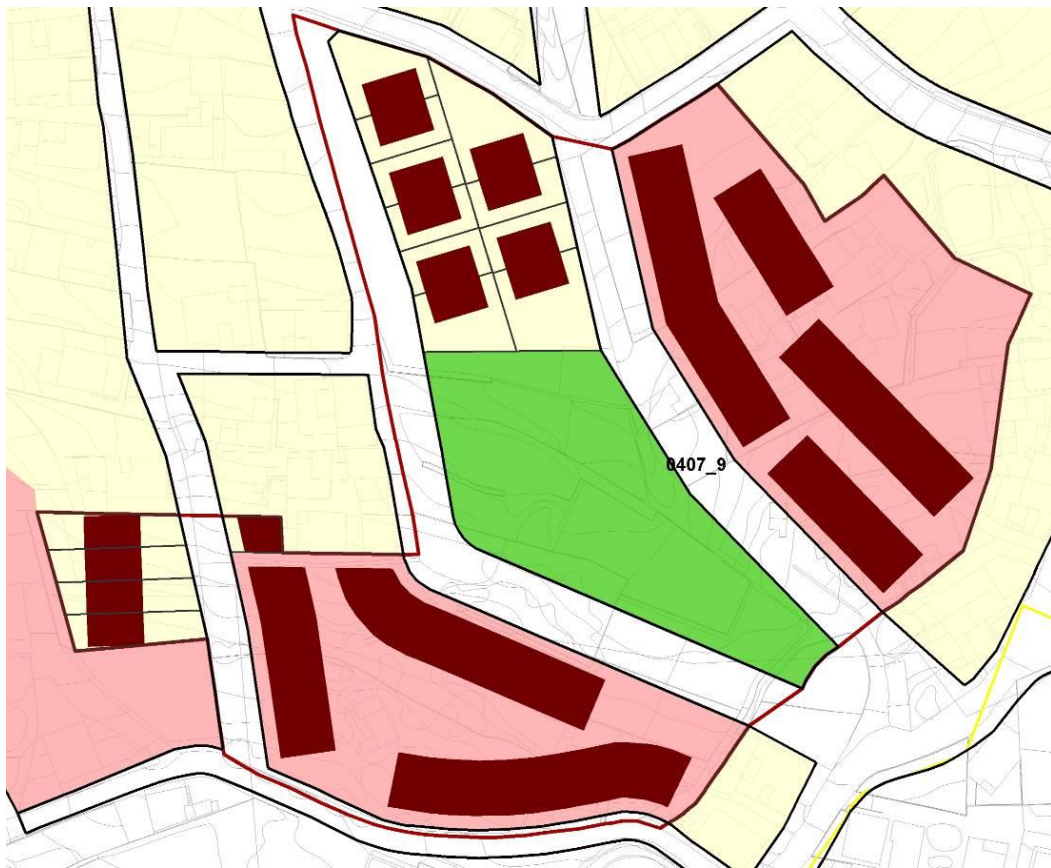


Figura 39: Imagen de la ordenación (0407\_9)



## 7. AUH-0408: TOSCAS ARRIBA

### 7.1. Delimitación y descripción general.

Esta Área Urbana Homogénea, situada al oeste municipal en el núcleo de Valle de Guerra, comprende el conjunto de edificaciones que se disponen fundamentalmente entre tres viarios que organizan el suelo urbano consolidado. Los viarios que organizan el SUC están constituidos por el Camino de la Unión con un recorrido norte a sur con entrada desde el Camino de las Toscas, parte del Camino de las Toscas con un recorrido noroeste a sureste dentro de área y la Calle San Antonio de sureste a noroeste conectando con el camino Presas de Ocampo (estos dos últimos viarios dan conexión al AUH).

El AUH limita de la siguiente manera:

- a) Por el norte con el AUH El Calvario.
- b) Por el este, una parte con el AUH La Carta y con suelo rústico de protección agraria.
- b) Por el sur con parcelas agrarias en suelo urbanizable no sectorizado.
- c) Por el oeste, una parte con suelo rústico de protección agraria y una pequeña parte con el AUH Toscas Abajo.

El AUH se caracteriza por ser una zona de uso mayoritario residencial, donde la edificación ha ido surgiendo con una estructura en torno a los caminos existentes y dispersa en el territorio. Presenta tipología de vivienda unifamiliar en casi todo su conjunto con excepción de una concentración de vivienda unifamiliar agrupada en la parte noroeste del AUH y un Centro de Salud al este del área.



Figura 40: Delimitación del AUH



## 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática que se ha detectado en el estudio y análisis del AUH se encuentra en los viarios. En el Camino de las Toscas se detecta una escasa sección viaria para este tipo de vía (eje organizador). El Camino de la Unión y la Calle San Antonio con su nueva prolongación son los otros dos ejes organizadores dentro del AUH y se detecta la misma problemática, tienen deficiencias dimensionales (mezcla de tráfico peatonal con el rodado e inexistencia de aparcamientos) y carecen prácticamente de servicios urbanísticos.

Entre el Camino de las Toscas y la Calle San Antonio existe una gran cantidad de viviendas y parcelas a las que se accede a través de serventías privadas y que tienen la misma problemática en relación a su escasa sección y falta de servicios urbanísticos, además de formarse en la mayoría de los casos como viarios en fondo de saco. Las edificaciones se disponen de manera irregular con respecto a los viarios debido al crecimiento espontáneo y descontrolado de las edificaciones, formándose en algunas zonas bolsas interiores sin una conexión adecuada con el viario público.

El objetivo de ordenación respecto al viario es propiciar desde este Plan unas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una correcta funcionalidad de los viarios organizadores del AUH (viarios de conexión) dándole una sección constante en casi todo su recorrido, dotándolos de los servicios urbanísticos necesarios y cerrando la trama viaria de los ejes organizadores.

Con respecto a los viarios transversales, se dotarán de unas secciones mínimas que garanticen su funcionalidad. Para ello se procede a rectificar las alineaciones en la medida de lo posible afectando a los espacios libres dentro de las parcelas y realizar pequeñas prolongaciones que permitan el cierre de la trama mediante operaciones de gestión asistemática. Respecto a la edificación, el objetivo es generar un aspecto homogéneo en el AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas.

## 7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

### 7.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como ya se establece en el PGO-2004, pero no con la misma delimitación. Por el norte y parte del este limita con SUC y el resto con suelo rústico de protección agraria.

En la zona oeste del SUC se plantea desde este Plan el Camino Presas de Ocampo como vía territorial de nivel 2 (viario estructurante), funcionando como frontera con el suelo rústico localizado al oeste de Valle de Guerra. Además se plantea una conexión transversal por el sur del área, desde el viario estructurante Camino Presas Ocampo hasta la AUH de la Carta, cerrando la trama urbana del área.

En esta AUH no existe ningún elemento estructurante de dotación, espacio libre público de sistema general o elemento privado.

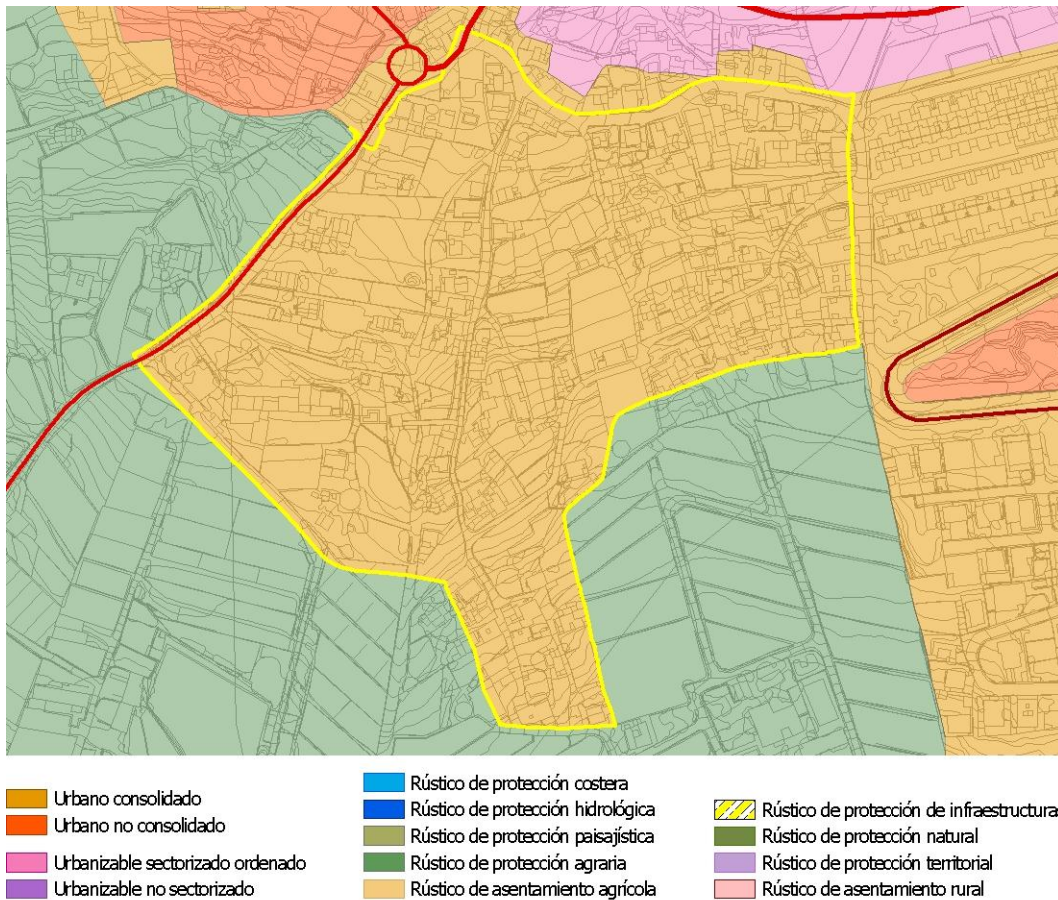


Figura 41: Categorización de suelo

### 7.3.2. Trama urbana

El tramo del Camino de las Toscas es de gran importancia dentro del área ya que se trata de un eje organizador, viario urbano secundario, con una longitud aproximada de 400 m, que conecta con el interior del AUH. De oeste a este tiene una pendiente casi inexistente y de norte a sur sensiblemente ascendente, con una sección viaria que varía de 6 a 9 m. Este viario se ordena mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aceras a ambos lados y aparcamientos en línea de forma discontinua en el tramo noreste a sureste. Para darle un carácter organizador a la vía se amplía la sección viaria que varía entre los 10 y 13 m.

El Camino de la Unión, la Calle San Antonio y la nueva conexión de la Calle San Antonio con el Camino Presas de Ocampo (ejes organizadores del AUH), se les rediseña su sección para que tengan unas características mínimas de dimensión y se completan sus servicios urbanísticos con cargo a los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito de gestión 0408\_3. El Camino de la Unión con una longitud de 390 m aproximadamente y sección viaria que varía entre 3,5 y 5 m. Se ordena con una sección tipo L.06 de coexistencia, con doble sentido de circulación y evitando afecciones importantes. En la vía coexiste el tráfico rodado con el peatonal, se dispondrá aparcamiento cuando el ancho de la calle lo permita siempre que se respeten las franjas de protección de la edificación, garantizando los accesos a las viviendas. Al ser una sección tan escasa, se aumentará la vía entre los 7,5 y los 9 m. La nueva conexión viaria (prolongación de la Calle San Antonio) con una longitud de 250 m aproximadamente se ordena con una sección constante a lo largo de su recorrido de 8 metros tipo



L.06 y la Calle San Antonio con longitud de 340 aprox. se ampliarán sus secciones mínimas con una sección tipo L.04.

El viario paralelo al Camino de la Unión, se ampliarán y urbanizarán con cargo a los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito de gestión 0408\_13, con una sección tipo L.06. Para el Camino Presas de Ocampo, viario territorial de nivel 2, se propone una sección tipo S.M. 02, con una calzada de doble sentido de circulación y arcenes en sus laterales.

Por último, el resto de viario se categoriza como viario urbano local y se ordena mediante sección 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.

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

#### 7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal en el suelo urbano consolidado es el residencial unifamiliar o unifamiliar agrupada, no admitiéndose más de una vivienda por parcela. También destaca una pieza en la zona este del área destinada a equipamiento sanitario.

Se ha calificado una pieza de uso principal obligatorio destinado a espacio libre público (0408\_18) a cargo de los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito de gestión 0408\_3.

#### 7.3.4. Condiciones de la edificación

El AUH no es homogéneo en cuanto a morfología y tamaño parcelario por lo que se han fijado parámetros urbanísticos diferentes en las distintas piezas residenciales. Dadas las características de la edificación y de la parcelación se han establecido dos tipos de piezas para regular el uso residencial:

- a) Pieza con uso residencial unifamiliar agrupada: Se califica una pieza con este uso con el fin de reconocer un grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado un viario de uso comunitario a través del cual se accede a cada una de las parcelas. Así, en la pieza 0408\_6, se establece la parcelación vinculante con el objetivo de generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se fija también el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones. La edificación se regula mediante la altura máxima en número de 2 plantas, porcentaje máximo de ocupación del 50 % y separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral de 3 metros.
- b) Piezas con uso residencial unifamiliar: Se fijan parámetros urbanísticos diferentes en las distintas piezas, exceptuando los parámetros de separación mínima a lindero frontal de 3 m y altura máxima de 2 plantas igual en todas las piezas. El porcentaje máximo de ocupación del 40% al 50%, se regula igual en todas las piezas, excepto en las 0408\_3, 0408\_7 y 0408\_20. Estas últimas piezas se determinan con fondo máximo edificable de 25 m, ya que son piezas profundas.



Las futuras parcelaciones de las piezas se regulan mediante superficie mínima de parcela entre 100 y 250 m<sup>2</sup> y longitud mínima del lindero frontal entre 10 y 12 m, respectivamente. A las piezas 0408\_2, 0408\_10, 0408\_14 y 0408\_16 se les regularán también con el parámetro de separación mínima a lindero lateral de 3m.

En el equipamiento se han dispuesto unos mínimos parámetros urbanísticos como la altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos frontal de 3 m, siguiendo la misma determinación que en el resto de la vía.

En las piezas de espacio libre solo se determina la separación mínima a linderos frontal de 5 m.

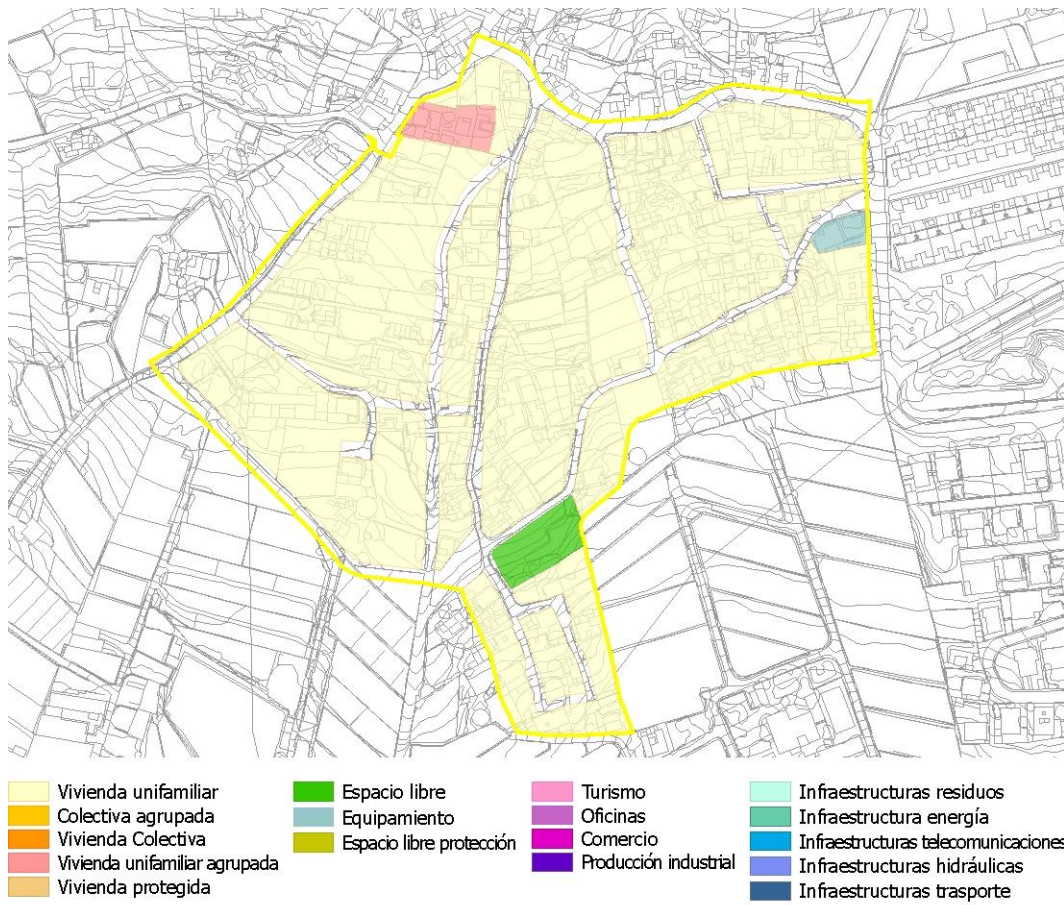


Figura 42: Esquema de ordenación AUH-Toscas Arriba.

### 7.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se han delimitado varios ámbitos de gestión con el objetivo de hacer viable la ordenación. Las actuaciones asistemáticas para la mejora urbanística de esta AUH son:

- Ajustar las alineaciones de la trama viaria, actuaciones que se incluyen en una gestión asistemática no programada A1, descrita en el apartado 7.3.2 de esta Memoria.
- Mejorar la urbanización de los viarios existentes, el Camino de la Unión, la Calle San Antonio y la nueva prolongación de la Calle San Antonio (conexión con el Camino Presas de Ocampo), viarios urbanos locales, cuyos costes han de repercutirse sobre los propietarios que se benefician de esos viarios, por tanto ésta se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 (0408\_3).



- c) Se obtiene propiedad privada por expropiación para completar el viario territorial de nivel 2 (estructurante) Camino Presas de Ocampo. Para ello se delimita un ámbito de gestión asistemática A2 (0408\_12).
- d) Completar las obras de urbanización de viarios transversales al Camino de la Toscas, el Camino La Presa, el viario paralelo al Camino de la Unión y el tramo final del Camino de la Unión, delimitándose siete 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 y corresponden a los siguientes ámbitos:
  - d1. Camino de las Toscas, que corresponde los ámbitos 0408\_4, 0408\_7 y 0408\_8.
  - d2. Camino La Presa, corresponde al ámbito 0408\_14.
  - d3. Viario Paralelo al Camino de la Unión, corresponde al ámbito 0408\_13.
  - d4. Camino de la Unión, que corresponde a los ámbitos 0408\_10 y 0408\_11.

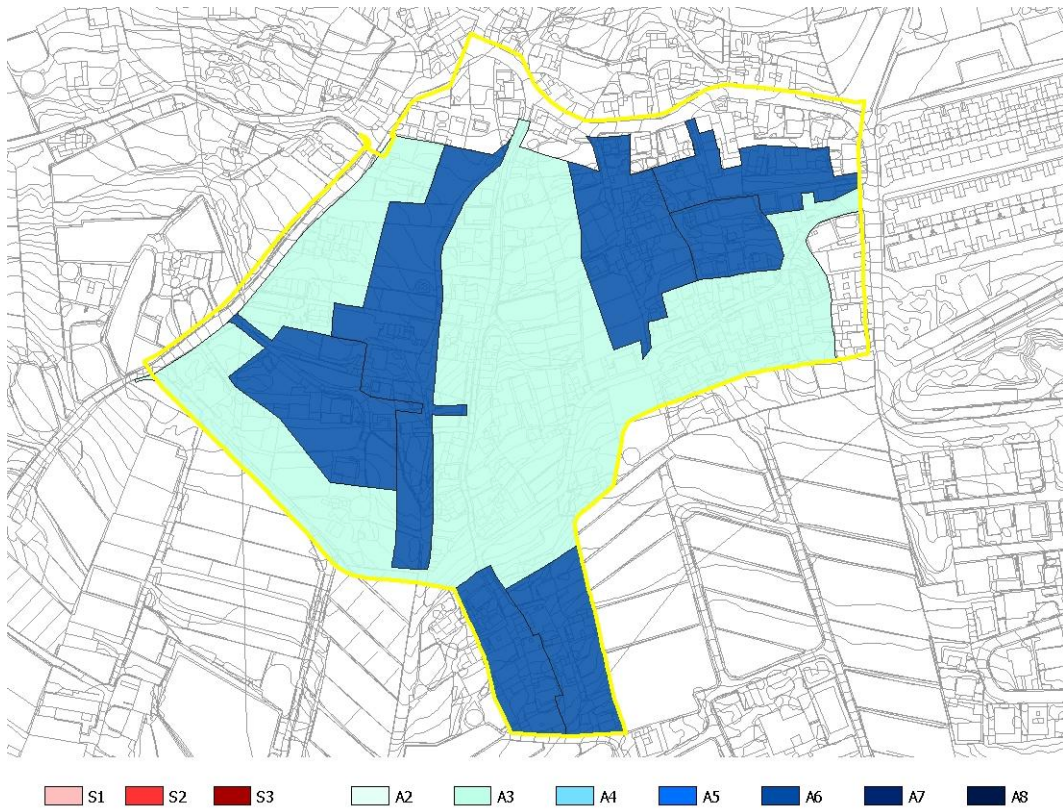


Figura 43: Esquema ámbitos de gestión



## 8. AUH-0409: CALLE EL VINO

### 8.1. Delimitación y descripción general

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

- Al norte, las parcelas de suelo urbanizable no sectorizado comprendidas entre los caminos El Roble y La Unión y su extensión por la Carretera Tejina-Tacoronte.
- Al sur, el ámbito comprendido entre la Calle del Agua y el Camino del Mato.
- Al este, el asentamiento rural de la Carretera Boquerón-Valle de Guerra.
- Al oeste, la envolvente de las parcelas edificadas del Camino Presas de Ocampo.

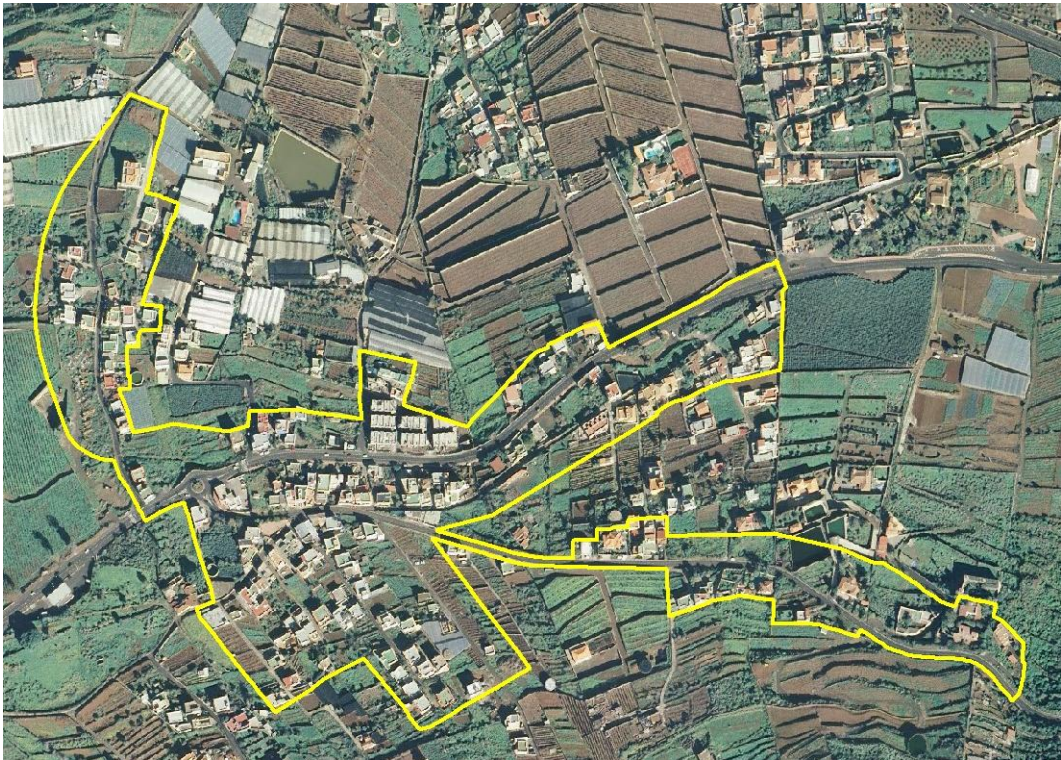


Figura 44: Delimitación del AUH

El AUH Calle El Vino es un área esencialmente residencial que comprende un conjunto de edificaciones dispuestas de manera dispersa en el territorio que se reúnen en un centro más aglomerado, coincidiendo con el encuentro de los dos viarios estructurantes (TF-16 y TF-156) y de mayor jerarquía de la zona (Carretera Boquerón), que dan conexión al AUH. La Carretera TF-16 de Tejina-Tacoronte, el Camino Presas Ocampo y el Camino del Vino organizan el SUC. El ámbito de asentamiento rural se organiza a través de la Carretera Boquerón-Valle de Guerra (TF-156), disponiéndose de manera longitudinal al viario. El SRAR muestra falta de espacios libres y dotaciones considerable, incumpliendo con los requisitos mínimos exigidos por las Directrices.

El uso mayoritario del AUH es el residencial unifamiliar y se localiza independientemente de la clasificación o categorización del suelo, con excepción de una concentración de vivienda unifamiliar agrupada en la parte noroeste del AUH. Generalmente el tejido edificatorio está poco delimitado y mantiene una disposición lineal a lo largo del viario.

## 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática que se ha manifestado en el estudio del AUH se localiza en el estado actual de los viarios y su disposición, conformando carencia de trama en todo el ámbito. La disposición lineal de la edificación hace que muchos de los viarios que se encuentran en suelo urbano consolidado no tengan los servicios mínimos necesarios para considerarse como tal. Muchos de estos viarios surgen como servidumbres de paso que poco a poco se han ido consolidando como viarios públicos pero que no gozan de encintado de aceras, alumbrado público e incluso, en algunos casos, asfaltado. La disposición irregular de las edificaciones como consecuencia del crecimiento desordenado y espontáneo hace que existan anchos variables y que se mezcle el tráfico peatonal con el rodado por falta de continuidad en las aceras.

Del mismo modo, la carencia de viarios transversales hace que la circulación sea dificultosa, obteniéndose en muchas ocasiones un trazado en forma de peine con viarios sin salida. Los caminos de El Mato, La Rosa, El Parrado y El Agua no tienen salida y son ejemplo de la misma problemática con respecto a los servicios urbanísticos y dimensionales. Se detectan viviendas unifamiliares interiores accesibles únicamente desde serventías privadas, de escasa dimensión y sin acceso rodado a muchas de las parcelas a las que dan entrada (Camino Violeta de Valle de Guerra).

El objetivo de la ordenación respecto al viario es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención y terminación, a fin de garantizar una correcta funcionalidad del viario urbano estructurante. Se intenta proporcionar secciones constantes en todos los tramos o, por lo menos, de unas secciones mínimas que den funcionalidad al mismo, lo que deriva en rectificaciones de alineaciones viarias en la medida de lo posible. Otro aspecto a tratar, es dar solución al trazado de las vías sin salida creando un nuevo viario transversal.

Actualmente los asentamientos rurales carecen de espacios libres y dotaciones públicas, por lo que no cumplen con los requisitos mínimos exigidos por las Directrices.

Respecto a la parcelación se determinan parámetros que garanticen una correcta segregación asegurando parcelas con proporciones adecuadas para motivar edificaciones de mejor tipología. El objetivo es generar un aspecto homogéneo en el AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas.

Los condicionantes de este Plan dan como resultado la delimitación del borde exterior del asentamiento hacia el suelo rústico, la dimensión de cada uno de ellos y la disponibilidad de piezas para cumplir con los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices.

## 8.3 Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

### 8.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza en parte como suelo urbano consolidado, limitando por el norte con suelo urbanizable no sectorizado, y por el sur, este y oeste con suelo rústico de protección agraria. En el PGO-2004, el SUC tiene diferente delimitación.

Al sureste se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural. La extensión de este asentamiento responde al reconocimiento de la edificación existente y a la inclusión de los suelos destinados a uso dotacional en las parcelas vacantes dentro del SRAR (exigido por las Directrices de Ordenación).

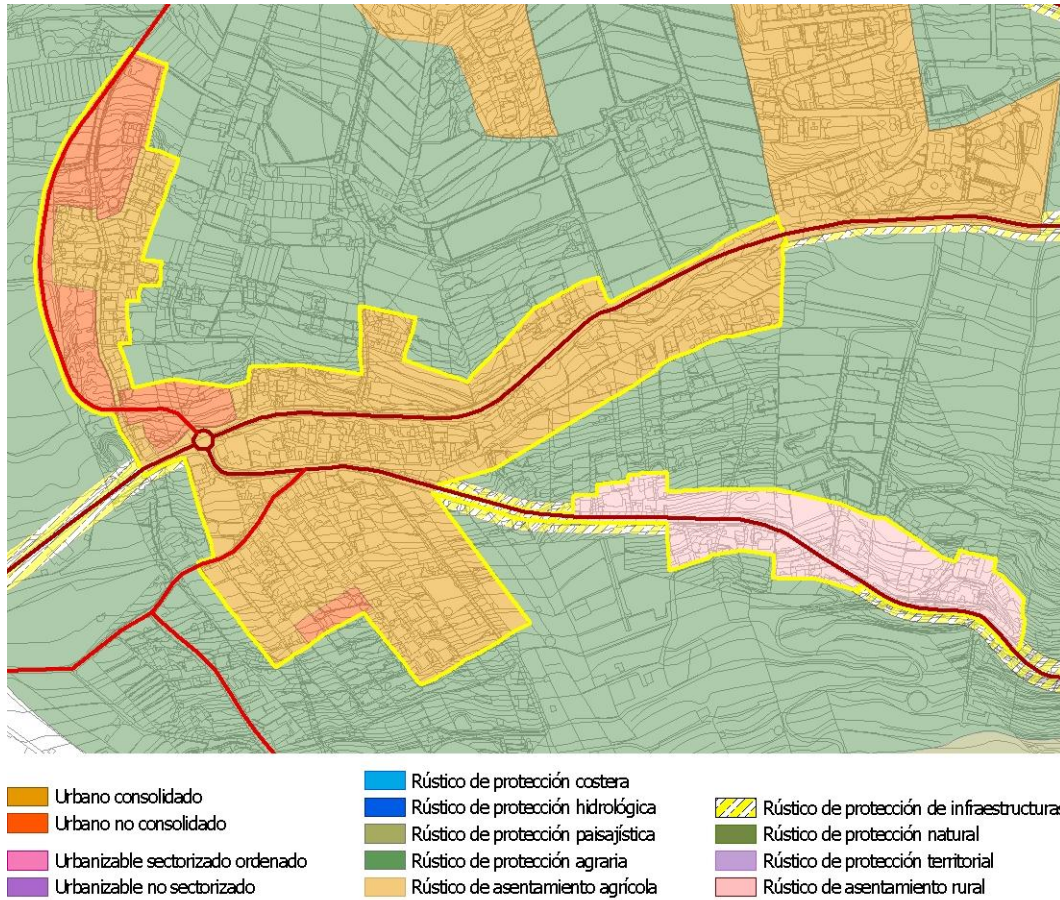


Figura 45: Categorías de suelo y Sistema Viario Estructurante.

El AUH se estructura de forma lineal a través de dos ejes viarios que dan acceso al área, la Carretera Boquerón-Valle de Guerra y la carretera Tejina-Tacoronte (Viarios Territoriales de nivel 1), y como viario territorial de nivel 2, el Camino Presas de Ocampo y el Camino Parrado. El Camino del Vino es el viario urbano secundario que termina de organizar la trama urbana.

En esta AUH no existe ningún elemento estructurante dotacional o espacio libre público considerado como sistema general.

### 8.3.2. Trama urbana

El viario de mayor relevancia en esta AUH es la Carretera TF-16 (Tejina-Tacoronte) que conecta los núcleos que llevan su nombre y atraviesa el AUH dirección este-oeste. Este tramo de carretera dentro del AUH (viario territorial de nivel 1) tiene una longitud de 750 m con una pendiente ascendente hacia el oeste del 9% aproximadamente y una sección variante entre los 10 y los 12 m. El viario se ordena con una sección S.M.02 y S.M.03, con una calzada de doble sentido de circulación, un carril por sentido con una banda de aparcamientos en un lateral cuando se dispone de espacio (S.M.03), y cuando no se dispone de espacio se coloca un arcén (S.M.02). La edificación, por lo general, está bastante retranqueada de la carretera lo que posibilita la presencia de aceras en ambos márgenes de la vía.



El tramo viario de la Carretera Boquerón-Valle de Guerra, viario territorial de nivel 1, tiene una longitud aproximada de 800 m. Se ordena con una sección del tipo S.M.03 con una calzada de doble sentido, con una pendiente descendente hacia el oeste aproximadamente del 6% y una sección que ronda los 6 metros. Existe un tramo situado entre las calles Camino Mato y Camino de la Rosa en el que no se puede disponer aceras de 1.80 m en ambos márgenes, por lo que se ha dispuesto acera sólo en un lateral planteándose este margen como el itinerario accesible de este tramo.

El Camino Presas de Ocampo, viario territorial de nivel 2, tiene en su contacto con la AUH una longitud de 400 metros aproximadamente, con una sección de 5,5 metros y una pendiente ascendente de norte a sur. Este viario tiene especial importancia ya que es uno de los ejes organizadores del suelo urbano consolidado. Se ordena con una sección del tipo S.03 con una calzada de un único sentido de circulación, aparcamiento y aceras en sus laterales, proponiéndose un ámbito de gestión para la mejora de la urbanización. A su vez, el ámbito de gestión sistemática propuesto para el SUC del Camino Presas de Ocampo propone un viario nuevo de tipo territorial que desviaré el tránsito de vehículos, ordenándose con una sección del tipo S.M. 02 con una calzada de doble sentido y arcenes en sus laterales.

El Camino del Vino, viario urbano secundario con un trazado paralelo a la TF-16, une la Carretera Tejina-Tacoronte con la Carretera Boquerón-Valle de Guerra poco antes de su propio encuentro. Este camino se ordena con una sección del tipo L.04, con una sección de 5 m y un único sentido de circulación donde coexiste el tráfico peatonal con el rodado. En parte del viario la edificación se consolida en la línea del pasaje imposibilitando la ampliación del mismo y además se localiza en una zona con fuerte pendiente perpendicular a la vía.

Por norma general la estructura urbana del lugar es lineal y carece de viarios transversales para formar un tejido funcional. Las calles llegan a terrenos no edificados impidiendo la conexión entre las distintas zonas del área. Para dar solución a esta problemática, se plantea a través de un ámbito de gestión sistemático y otro ámbito de gestión asistemático un nuevo viario transversal que comunica y dan salida a la Calle del Agua, Camino Parrado, Camino La Rosa y Camino El Mato. Se ordenan estos viarios con una sección tipo L.04, excepto el Camino del Parrado, Calle del Agua y el nuevo viario transversal que se ordena con una sección tipo S.03, con un único sentido, aparcamiento en línea y aceras en ambos márgenes.

Se incluyen dos viarios peatonales transversales a la TF-16 que conectarán esta vía con el Camino del Vino salvando una diferencia de cota de entre 8 y 10 m. Estas nuevas vías servirán para atravesar la pieza residencial unifamiliar que actualmente es muy alargada.

En la mayoría de los casos las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran principales. Se estima necesaria la reurbanización del Camino Violeta Valle de Guerra, el Camino del Mato y la Calle del Agua por medio de un ámbito de gestión.

Las alineaciones se definen en los tramos viarios respetando las edificaciones existentes, no obstante existen tramos en los que, dada la escasa dimensión de sus secciones, se hace imposible no afectar a las parcelas vacantes, aunque se ha pretendido no afectar en la medida de lo posible. Aún así, las rectificaciones que se establecen son siempre no programadas por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

### 8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario es el de residencial unifamiliar y se corresponde con la mayoría de piezas del AUH. Además se califican varias piezas con uso de espacio libre (0409\_4, 0409\_16, 0409\_17 y 0409\_36), con la inclusión de un área nueva en la zona norte y otra área al suroeste del AUH.

Se califica una pieza con uso de Infraestructura Hidráulica (0409\_42) en una parcela en el Camino Parrado esquina con la Calle del Agua, donde actualmente existe un depósito de Teidagua.

### 8.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la edificación y de la parcelación del AUH, se han establecido dos tipos de piezas para regular el uso residencial unifamiliar, piezas con uso de espacio libre e infraestructura hidráulica.

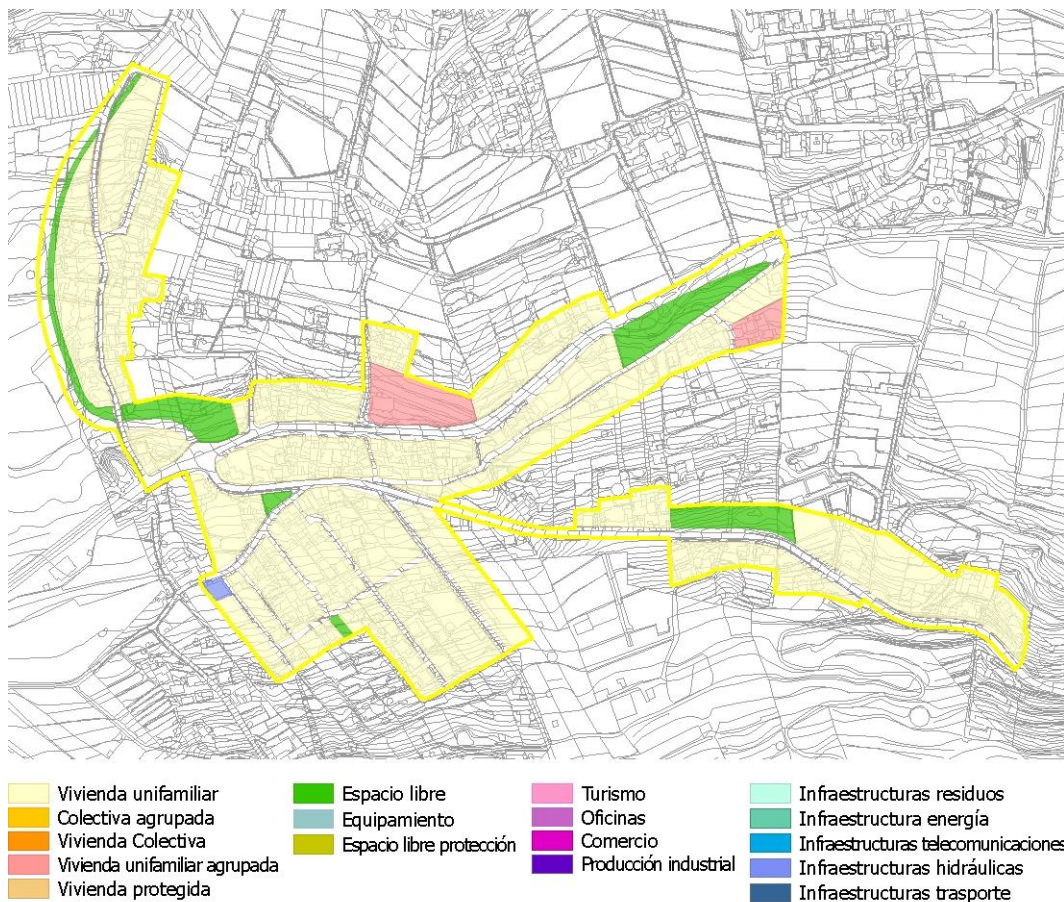


Figura46: Ordenación del AUH.

Las dos piezas con uso residencial unifamiliar agrupado se establecen con el fin de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado un viario de uso comunitario a través del cual se accede a cada una de las parcelas. Se establece la parcelación vinculante con el objetivo de generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación del viario de acceso a las viviendas. Ambas tienen una altura

máxima de 2 plantas. Para la pieza 0409\_33 se establece una separación mínima al lindero frontal de 3 metros y un porcentaje máximo de ocupación del 50%.

La mayoría de piezas son de uso residencial unifamiliar. Se establecen parámetros más o menos homogéneos con el fin de dotar al AUH de una imagen unitaria. La parcela mínima se establece entre 200 y 250 m<sup>2</sup>, y dependiendo de su morfología se usan los parámetros de longitud mínima del lindero frontal de 12 metros o círculo mínimo inscribible de 12 metros.

En general se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación de modo que todas las piezas tengan una separación mínima a lindero frontal de 3 metros. Se establece el parámetro de separación mínima a lindero posterior de 3 m a las piezas con parámetro de círculo mínimo inscribible.

Se regula la superficie edificable con el parámetro de porcentaje máximo de ocupación del 50%. En todas las piezas se ha establecido el parámetro de altura máxima de 2 plantas.

A las tres piezas residenciales del asentamiento rural (0409\_1, 0409\_2 y 0409\_3) se les dan parámetros algo diferentes al resto del AUH, debido a las características de la parcelación y de la edificación existentes. Como determinaciones de parcelación se establece la parcela mínima en 500 m<sup>2</sup> y el círculo mínimo inscribible de 12 m, con un porcentaje de ocupación de la edificación del 25% en dos plantas de altura máxima.

#### 8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- a) 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 8.3.2 de esta Memoria.
- b) Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2 (actuaciones directas 0409\_12 y 0409\_13) con el fin de obtener y ejecutar los viarios peatonales transversales a la Carretera General Tacoronte-Tejina (TF-13) y que la conectan con el Camino del Vino. El ámbito de gestión asistemática 0409\_7, da salida al nuevo viario transversal del suroeste del área.
- c) Se delimita tres ámbitos de gestión A3 (0409\_16, 0409\_17 y 0409\_18,) para la mejora de la urbanización de los viarios existentes. Además en el ámbito 0409\_16, se obtienen y urbanizan los espacios libres para el cumplimiento de las existencias de las Directrices de Ordenación. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios del área.
- d) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A4 (0409\_11) de ocupación directa para obtener una parcela calificada como espacio libre (0409\_17). A los propietarios de los terrenos se les asignará aprovechamiento equivalente al valor de éstos en un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado.
- d) Se delimitan ocho ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6 (0409\_1, 0409\_3, 0409\_6, 0409\_9, 0409\_14, 0409\_15, 0409\_19 y 0409\_20) en los caminos de El Horno, El Mato, del Agua, Parrado y La Rosa, todos viarios urbanos locales con carácter de coexistencia. Estas actuaciones pretenden acreditar la mejora por falta de urbanización del viario y dar condiciones de solar a algunas parcelas interiores, por lo que ha de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da frente dicho viario.



g) Se delimita dos ámbitos de gestión sistemática de modalidad S2 (0409\_2 y 0409\_4) con el fin de ordenar y dar continuidad a la trama viaria. La ordenación de este ámbito se describe a continuación en el apartado 8.3.6 de esta Memoria.

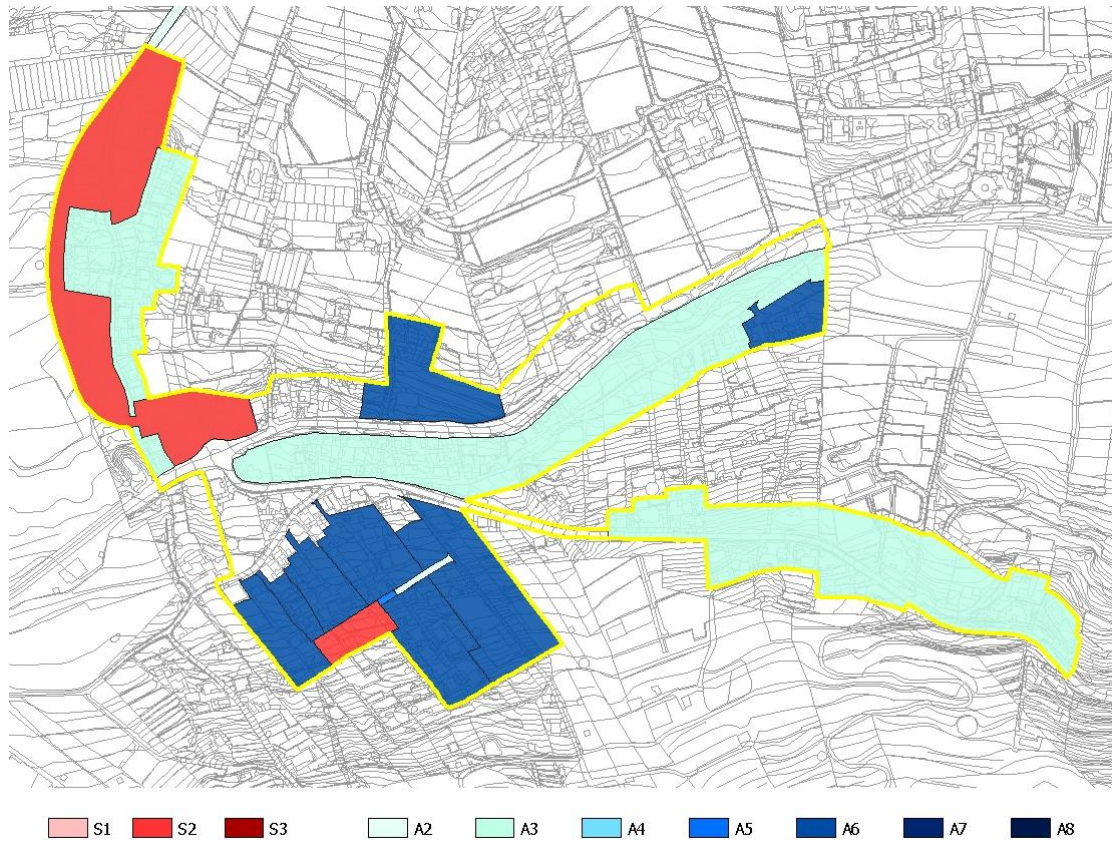


Figura 47: Esquema ámbitos de gestión.

8.3.6. Ámbito de gestión sistemática S2 (0409\_2 y 0409\_4)

Los ámbitos de gestión sistemática de esta AUH desarrollan suelos urbanos no consolidados situados al noroeste y suroeste del área. El ámbito situado al noroeste (gestión 0409\_4) comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación del Camino Presas de Ocampo (viario territorial de nivel 2). El ámbito suroeste (gestión 0409\_2) comprende los terrenos situados detrás de la calle sin salida, Camino Parrado.

Ámbito Suroeste (gestión 0409\_2): Se plantea en este ámbito de gestión un viario transversal que resuelva la conexión de los viarios sin salida de la zona. De esta manera se le da conexión entre sí a la calle del Agua, Camino Parrado y Camino La Rosa; completando la urbanización de la zona suroeste y cerrando la trama urbana. Este nuevo viario tiene una sección de 6 metros con un único sentido de circulación y aceras. Las piezas son de uso viviendas unifamiliares (pareado) y espacios libres.



Se establecen los siguientes parámetros para las piezas:

- a) En las piezas residenciales se plantean viviendas unifamiliares. Se regularán mediante superficie mínima de parcela de 250 m<sup>2</sup> y longitud mínima del lindero frontal de 12 m.
- b) Como condiciones de disposición generales se fija la separación mínima a lindero frontal de 3 metros. Además se le da la posibilidad de pareado lateral.
- c) La superficie edificable se regula con el parámetro de porcentaje máximo de ocupación del 50%. En todas las piezas se ha establecido el parámetro de altura máxima de 2 plantas.



Figura 48: Ordenación del ámbito de gestión 0409\_2

Ámbito Presas de Ocampo (gestión 0409\_4): Se delimita un ámbito de gestión sistemática con el fin de ordenar las parcelas que se localizan en el Camino Presas de Ocampo y para implantar un nuevo viario que desvíe el tráfico, considerando este nuevo viario como estructurante urbano y así dotar a los vecinos de un viario menos transitado. Se señala que el aprovechamiento lucrativo del ámbito sistemático es bajo ya que se realiza con el fin de consolidar el suelo urbano consolidado correctamente. La urbanización de este viario nuevo convierte al actual Camino Presas de Ocampo en viario urbano secundario. Este viario tendría una sección aproximada de 13 metros, ordenado con un espacio libre lineal que le acompaña a lo largo del área. El ámbito completa la trama urbana preexistente resolviendo la comunicación de los dos viarios paralelos que actualmente no tienen conexión este-oeste.



Se establecen los siguientes parámetros para las piezas:

- Parcelación del ámbito acorde al reparto de los propietarios. Se presenta una superficie mínima de parcela de 250 m<sup>2</sup>s como las piezas ya existentes, unos parámetros de círculo mínimo inscribible de 12 m y longitud mínima a lindero frontal de 12 m.
- Se establecen determinaciones más o menos homogéneas de disposición de las parcelas existentes con el fin de otorgar una imagen unitaria. La disposición en la parcela separa a todos los linderos 3 metros, salvo la pieza 0409\_13 a la que se le da libertad en la disposición posterior de la edificación, manteniendo la separación a lindero frontal de 3 metros.
- Se escogen tipologías edificatorias de baja ocupación (50%) y el uso de unifamiliar aislado acorde con el existente. La altura máxima es de 2 plantas para todas las piezas del ámbito sistemático.
- Se diseña una imagen edificada del proyecto de parcelación para tener una posible representación de la superficie edificada.



Figura 49: Ordenación del ámbito de gestión 0409\_4.



## 9. AUH-0411: CAMINO EL REALEJO

### 9.1. Delimitación y Descripción general

Esta Área Urbana Homogénea comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, se disponen a lo largo del Camino del Realejo. El AUH queda definida en su cara sur por el Camino Palenzuela paralelo a la Carretera Tejina-Tacoronte, que comunica los núcleos de Valle de Guerra y Tejina y conecta esta área con el núcleo de Valle de Guerra. El resto de sus bordes limitan con suelo rústico de protección agraria.



Figura 50: Delimitación del AUH

Debido a su disposición territorial perpendicular al Camino Palenzuela de donde parte el Camino del Realejo, tipologías arquitectónicas dominantes (viviendas unifamiliares), 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, aunque en el PGO-2004 este grupo de edificaciones estaba categorizado como suelo urbano consolidado.

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH, y por lo tanto, el ámbito del correspondiente asentamiento rural, se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada tanto edificatoria como parcelaria, cumpliendo los criterios del PIOT.

La delimitación propuesta 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 definido un único recinto que engloba los grupos compactos de edificación existente, ampliándolo lo estrictamente necesario para permitir su colmatación y resolver en su interior los requisitos legales en cuanto a suelos dotacionales.

## 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El Camino del Realejo es uno de los viarios perpendiculares al Camino Palenzuela. En esta vía que atraviesa el AUH, la sección, de unos 5 metros de ancho, se limita a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización, presentando algunos problemas debido a la deficiencia dimensional y de servicio.

Otro de los problemas detectados es la presencia de una agrupación de viviendas interiores accesibles únicamente desde una serventía privada, de escasa dimensión y transversal a la vía principal. Estas parcelas no tienen la consideración de parcelas exteriores y por lo tanto, no podrían ser edificables.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de intervención a fin de garantizar la funcionalidad suficiente del Camino del Realejo, posibilitando la colmatación y eventuales reformas del núcleo y la disponibilidad de las piezas necesarias para cumplir los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices.

El criterio general es mantener el trazado de la vía actual que atraviesa el AUH Camino El Realejo, con entrada al asentamiento rural a través del Camino Palenzuela que se adapta a las alineaciones de las edificaciones existentes, ampliando su sección en algunos puntos para mejorar su funcionamiento.

## 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, formada por un único recinto con la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos, y cuyos límites quedan definidos por el Camino Palenzuela al sur y suelo rústico de protección agraria en el resto de sus bordes.

El Camino Palenzuela, aunque se encuentra fuera del perímetro de esta AUH, constituye su borde sur y es un viario territorial de nivel 2, siendo el único elemento estructurante del área urbana.

### 9.3.2. Trama urbana

El Camino del Realejo, eje del AUH, se considera viario urbano local, al que se accede mediante el Camino Palenzuela. Se han rectificado puntualmente sus alineaciones para mejorar el ancho total, rediseñado su sección para facilitar el acceso y la salida del asentamiento.

Las alineaciones se definen, en el tramo viario actual, respetando lo más posible las edificaciones existentes; las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

Dadas las limitaciones de sección, la vía que divide en dos el asentamiento se ha considerado de jerarquía urbana local y sus secciones se diseñan de modo que haya coexistencia entre la movilidad vehicular y peatonal (pavimento indiferenciado), previendo tráfico limitado, mayoritariamente para acceso a las parcelas. Por ello se propone una sección tipo L.06 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.

Todas las alineaciones de los tramos viarios de este eje se consideran principales, así como las que dan frente al espacio libre de pequeña dimensión debido a la existencia de parcelas que dan frente al mismo (en las que se ha emitido certificado de alineaciones y rasantes de acuerdo al PGO-2004). Las alineaciones no viarias de cierre trasero se trazan ajustándose tanto a la cartografía como a la parcelación.

### 9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En 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. Como caso singular y a fin de dar solución a una serie de parcelas interiores edificadas, a las que se accede mediante un estrechísimo vial transversal al eje principal con una grave deficiencia dimensional y de servicio y probablemente una servidumbre, a la pieza 0411\_4 se le asigna el uso residencial unifamiliar agrupada con los parámetros normativos ya descritos en el párrafo anterior. 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.

Por último, en el AUH se han calificado piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento público, destinadas preferentemente a espacios libres y equipamiento deportivo al aire libre, 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.

### 9.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la parcelación, principalmente con frente al Camino del Realejo, se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de superficie mínima de parcela y círculo mínimo inscribible, que se han fijado en 250 m<sup>2</sup>s y 10 metros de diámetro respectivamente.

Con la excepción de la pieza 0411\_1, para la que se fija una separación mínima a lindero posterior, no se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación dentro de la parcela, de modo tal que se permite que ésta se disponga libremente en cada una de ellas, adosándose o no a los linderos laterales y posteriores (en este último caso manteniendo una separación mínima de 3 metros). Tampoco se fija porcentaje máximo de ocupación.

Se establece con carácter general una altura máxima de 2 plantas para todo el asentamiento. En cambio, no se establece ningún parámetro de edificabilidad máxima ya que, por aplicación del PIOT (artículo 3.8.3.2), la superficie edificada de cada parcela residencial, incluyendo sus usos auxiliares, no podrá ser mayor de 300 m<sup>2</sup>c.

Por último, se define una pieza (0411\_4) con uso unifamiliar agrupada para la que se establece la determinación de parcela vinculante, con un máximo de 5 subparcelas y con los mismos parámetros de altura máxima y de edificabilidad que en el resto del asentamiento.

### 9.3.5. Condiciones de gestión urbanística

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

- a) Las de obtención y urbanización de las piezas dotacionales y espacios libres.
- b) La mejora de la urbanización de la vía existente, Camino del Realejo.

Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios del AUH y por tanto se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3.

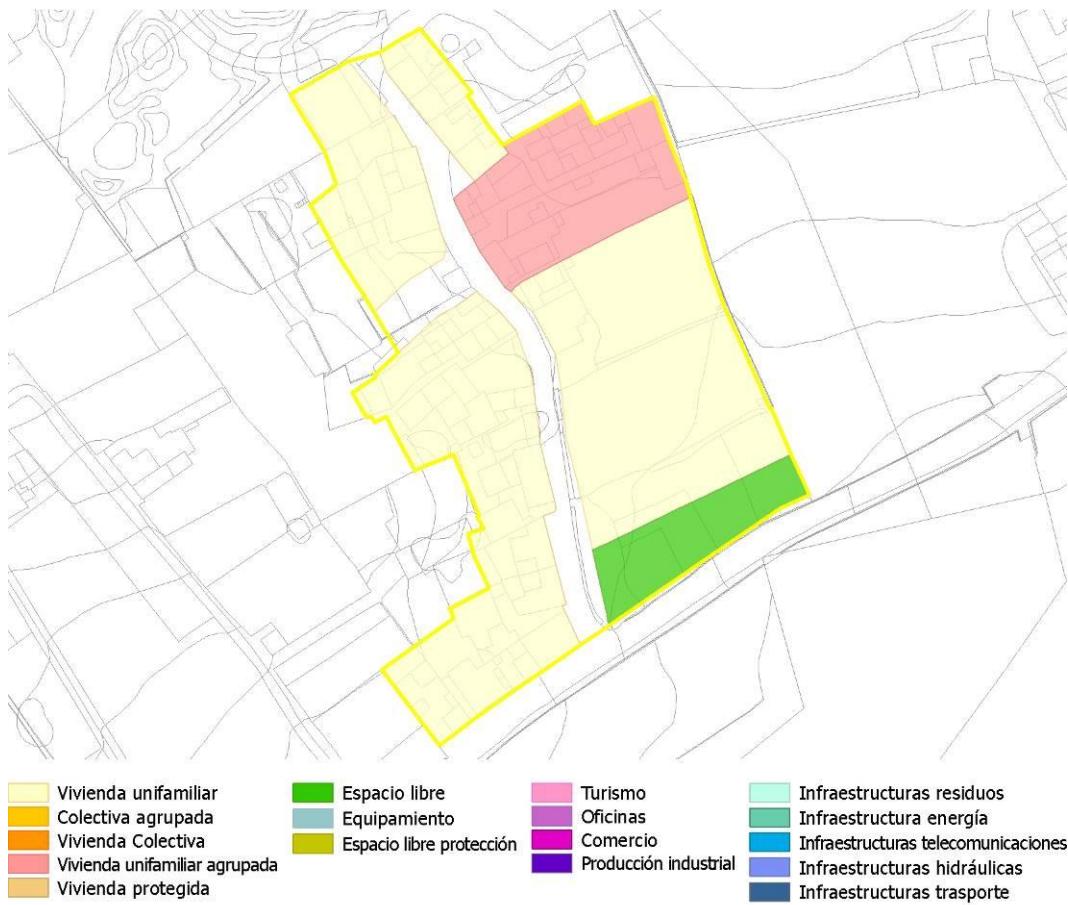


Figura 51: Ordenación del AUH



## 10. AUH-0412: COLLAZOS

### 10.1. Delimitación y Descripción general

Esta Área Urbana Homogénea comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, conforma un recinto aislado situado al sur del núcleo de Valle de Guerra. Queda delimitada al sur por el Camino Solís (que parte de la TF 16 y conecta con el Camino Moya) y está rodeada en todo su perímetro por suelo rústico de protección agraria.

Debido a su disposición territorial, tipologías arquitectónicas dominantes (viviendas unifamiliares), 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 PGO-2004 también fue categorizado como asentamiento rústico, si bien no exactamente con el mismo perímetro.

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH y correspondiente asentamiento rural, se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada (tanto edificación como parcelario), cumpliendo los criterios del PIOT. Esta delimitación responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales, concretada en un único recinto que engloba los grupos de viviendas existentes.



Figura 52: Delimitación del AUH

### 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La trama viaria de esta AUH, con una sección media de 6 metros de ancho, se encuentra totalmente urbanizada y no presenta problemas dimensionales ni de servicio en relación a su carácter. El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de intervención con la delimitación de pequeñas piezas para cumplir los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices.





### **10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación**

#### 10.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, formando un ámbito cuyos límites quedan definidos al sur por el Camino Solís y el lindero posterior de las parcelas edificadas, con la extensión necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos.

El Camino Solís es el encargado de dar acceso al AUH desde la Carretera TF-16 (Tejina-Tacoronte) y es una vía estructurante, viario municipal no urbano, que discurre por el borde sur del área urbana.

#### 10.3.2. Trama urbana

Dentro de la trama viaria del AUH podemos distinguir dos tipos de vías, las que forman el anillo que rodea la urbanización y constituyen su acceso al conectar con el Camino Solís y las interiores paralelas entre sí, todas consideradas como vías urbanas secundarias encargadas de organizar los tráfico motorizados dentro del asentamiento.

Las alineaciones se definen, en los tramos viarios actuales, respetando lo más posible las existentes; las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Todas las alineaciones se consideran principales, salvo las transversales a las vías interiores que forman parte de las piezas rectangulares que han de ser secundarias. La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) El viario municipal no urbano se ordena mediante una sección tipo N.U.02, con una calzada de doble sentido de circulación y apartaderos en los sobrecanchos existentes.
- b) El resto del viario urbano se propone ordenar mediante una sección L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

#### 10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En todas las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar (una vivienda por parcela) prohibiéndose 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 (capítulo 3 del Título 2 del Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural).

En el AUH 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 uso de servicio comunitario. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

#### 10.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la parcelación se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de superficie mínima de parcela y círculo mínimo inscribible, que se han fijado en 500 m<sup>2</sup>s y 12 metros de diámetro respectivamente.



Se ha regulado la disposición de la edificación dentro de la parcela estableciendo una distancia de separación mínima a linderos frontales y laterales de 3 m. La separación mínima a los linderos posteriores no se fija, debiendo mantener una separación mínima de 3 metros al ser parcelas cuyo lindero posterior queda definido por el límite de la pieza ordenada con suelos sin ordenación pormenorizada. Se fija con carácter general un porcentaje máximo de ocupación del 30% y una altura máxima de 2 plantas.

Se limita la superficie mínima de parcela en 500 m<sup>2</sup>s, no estableciendo ningún parámetro de edificabilidad máxima ya que la superficie edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo usos auxiliares) no podrá ser mayor de 300 m<sup>2</sup>c (Art. 3.8.3.2. PIOT).

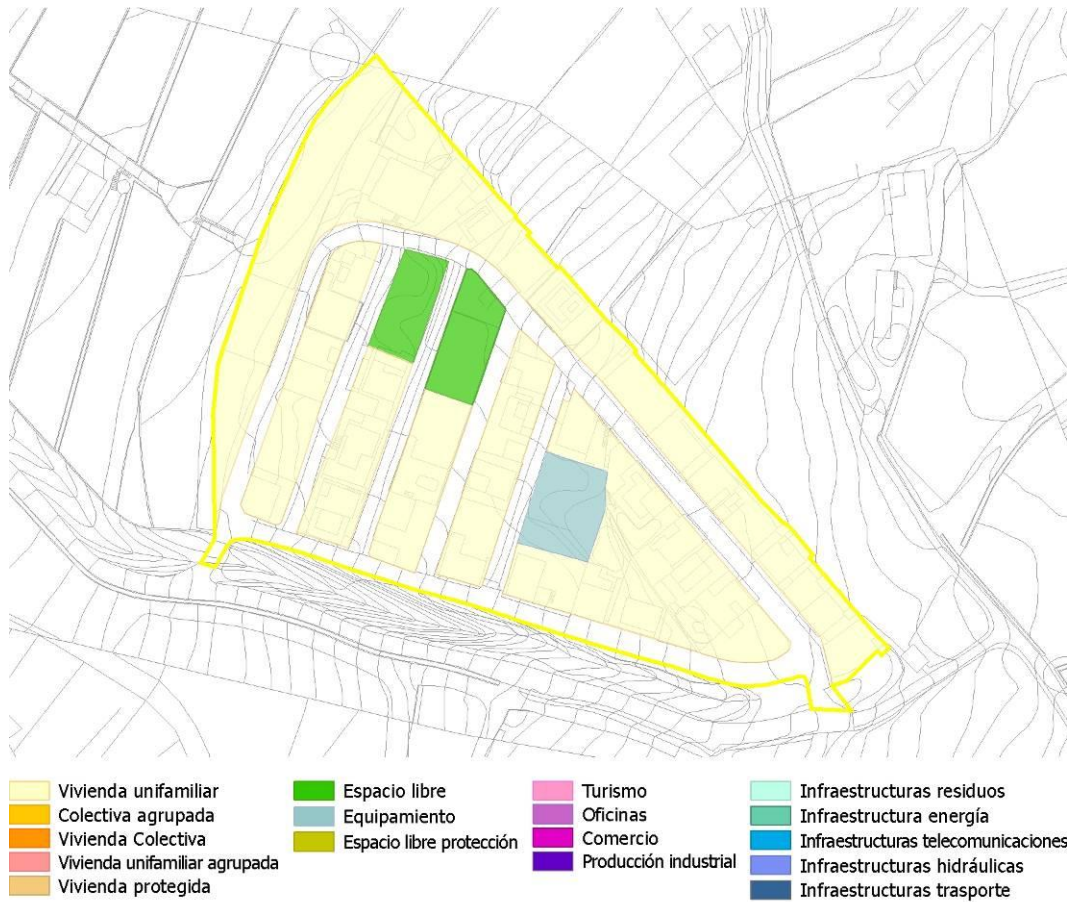


Figura 53: Esquema de ordenación de la AUH

### 10.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH consisten en la obtención y urbanización de las piezas dotacionales y espacios libres. Estas actuaciones han de repercutir sobre la totalidad de los propietarios del AUH y por tanto la totalidad del asentamiento se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3.



## 11. AUH-0413: LA BARRANQUERA

### 11.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH se sitúa en la costa de Valle de Guerra, y tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, la línea de costa.
- b) Al sur, fincas agrícolas.
- c) Al este, la explanada de aparcamientos en suelo rústico de protección costera.
- d) Al oeste, suelo rústico de protección costera y la línea de costa.



*Figura 54: Delimitación del AUH*

El AUH La Barranquera es un área residencial que comprende la pequeña urbanización ligada a la costa en un entorno agrícola, donde confluyen los caminos rurales El Guincho y La Barranquera que parten del Camino del Cantillo en el núcleo de Valle de Guerra. Se trata de un enclave con una pendiente considerable donde se desarrollan viviendas unifamiliares adosadas en pequeñas parcelas, de entre una y tres plantas de altura, que se han ido generando espontáneamente pero con cierto orden en el territorio ya que se disponen en torno a cuatro viarios que forman una trama ordenada. La edificación actual es antigua y prácticamente no existen viviendas de reciente construcción.

### 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática urbanística del AUH se manifiesta en la falta de una imagen homogénea del barrio debido a las condiciones heterogéneas de la edificación, problemática que deriva de su generación espontánea. Además las condiciones del viario no son las idóneas ya que existen dos viarios sin salida (la Calle del Atolón al suroeste y la Calle Coral al sudeste) que tienen unas secciones insuficientes.

El objetivo de la ordenación respecto al viario es propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una correcta funcionalidad del viario urbano. Se intenta proporcionar secciones constantes en todos los tramos o, por lo menos, secciones mínimas que den funcionalidad al mismo, lo cual deriva en algunas rectificaciones de alineaciones.

Respecto a la edificación se dan unas condiciones homogéneas a las manzanas para conseguir así una imagen uniforme del barrio.

### 11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

#### 11.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, categorización que ya establecía el PGO-2004, aunque no exactamente con el mismo perímetro.

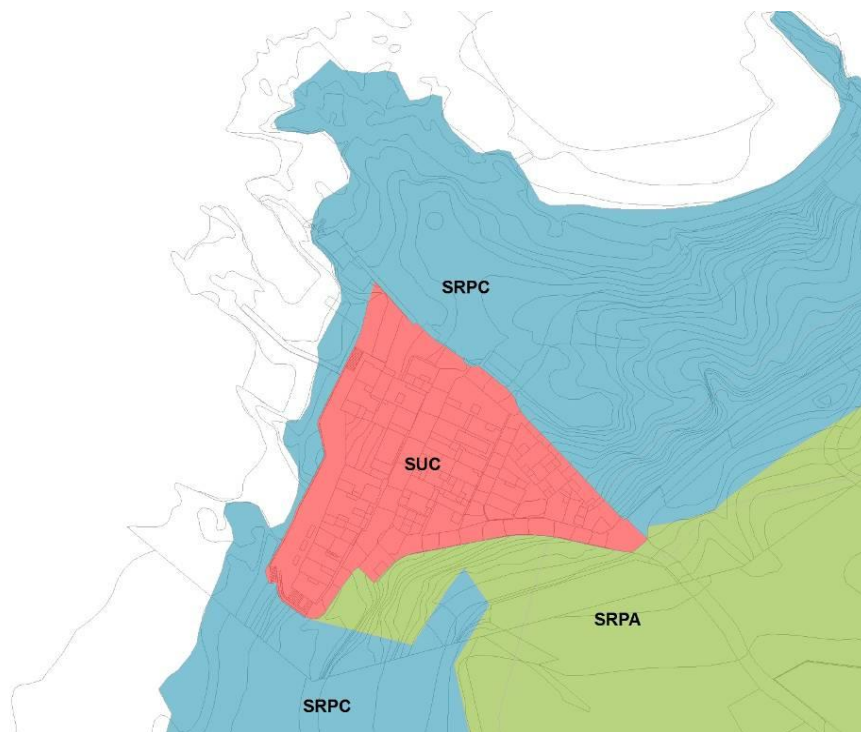


Figura 55: Categorización del suelo PGO-2004.

En esta AUH el único viario estructurante está fuera del perímetro del área y es de carácter municipal no urbano, el Camino del Guincho.

No existe ningún elemento estructurante espacio libre ni dotacional considerado como sistema general.

#### 11.3.2. Trama urbana

Esta AUH se organiza en torno a cuatro viarios de los que se podría considerar de mayor relevancia la Calle del Delfín ya que es el único viario de entrada y salida del barrio y conecta con los caminos rústicos (Camino del Guincho y Camino Barranquera) que comunican el barrio con el resto del núcleo. Este viario tiene una sección de unos 6 metros al igual que el resto del viario de la zona. Se ordena con una sección del tipo L.04 y L.06:



- a) El tramo comprendido entre la Calle Atolón y la Calle de la Sirena se ordena con una sección L.04 y el tramo que va de la Calle de la Sirena hasta los caminos rústicos se ordena con una sección tipo L.06.
- b) Las calles El Atolón, Coral la Barranquera y La Sirena se ordenan con una sección 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.
- c) En el tramo más al sureste de la Calle Coral (viario sin salida) se ha procedido a rectificar las alineaciones mejorando la sección de dicho tramo. Estas afecciones son no programadas, por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las parcelas.
- d) El tramo sur de la Calle del Atolón se reurbaniza y amplía afectando a parcelas actualmente sin edificar para conseguir unas condiciones óptimas de urbanización.

Ligado a la costa existe un paseo marítimo peatonal que da acceso a varias viviendas, por lo que se le considera espacio libre de accesibilidad.

En la mayoría de los casos las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran principales, salvo las alineaciones transversales de la pieza 0413\_1 que se definen como secundarias con la intención de que no se consideren lindero frontal y no se pueda parcelar hacia ese frente.

#### 11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario es el de residencial unifamiliar y se corresponde con la mayoría de piezas del AUH. Además se califica una pieza con el uso de espacio libre de protección (0413\_4), espacio libre ligado a la playa y a la costa.

#### 11.3.4. Condiciones de la edificación

Se regula el uso residencial unifamiliar con las mismas condiciones para todas las piezas. Se establecen como condiciones de parcelación la superficie mínima de parcela en 100 m<sup>2</sup>s y la longitud mínima de lindero frontal en 8 metros para todas las piezas, salvo la 0413\_5 para la que se establece en 10 metros debido a su poco fondo.

Como condición de edificación se establece única y exclusivamente la altura máxima en número de 2 plantas. Y para regular la disposición de la edificación en la parcela se establece como línea de disposición obligatoria la coincidente con la alineación, además de la obligación al adosamiento lateral. De esta manera se pretende conseguir una imagen de alineación continua y de manzanas compactas con viviendas unifamiliares adosadas.

La pieza en primera línea de costa (0413\_1) se encuentra en situación de afección por la Ley de Costas (Ley 22/1988), ya que se ubica dentro de la línea de servidumbre de protección (20 metros a suelo urbano). Se justifica el mantenimiento de la pieza mediante la Disposición Transitoria Tercera, donde se define la situación de los terrenos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley. Se mantienen para esta pieza, al igual que para el resto de piezas del AUH, las condiciones del PGO-2004 que en este caso sólo definía la altura máxima en número de plantas y la delimitación de las piezas debido a que la zona estaba remitida a Plan Especial.

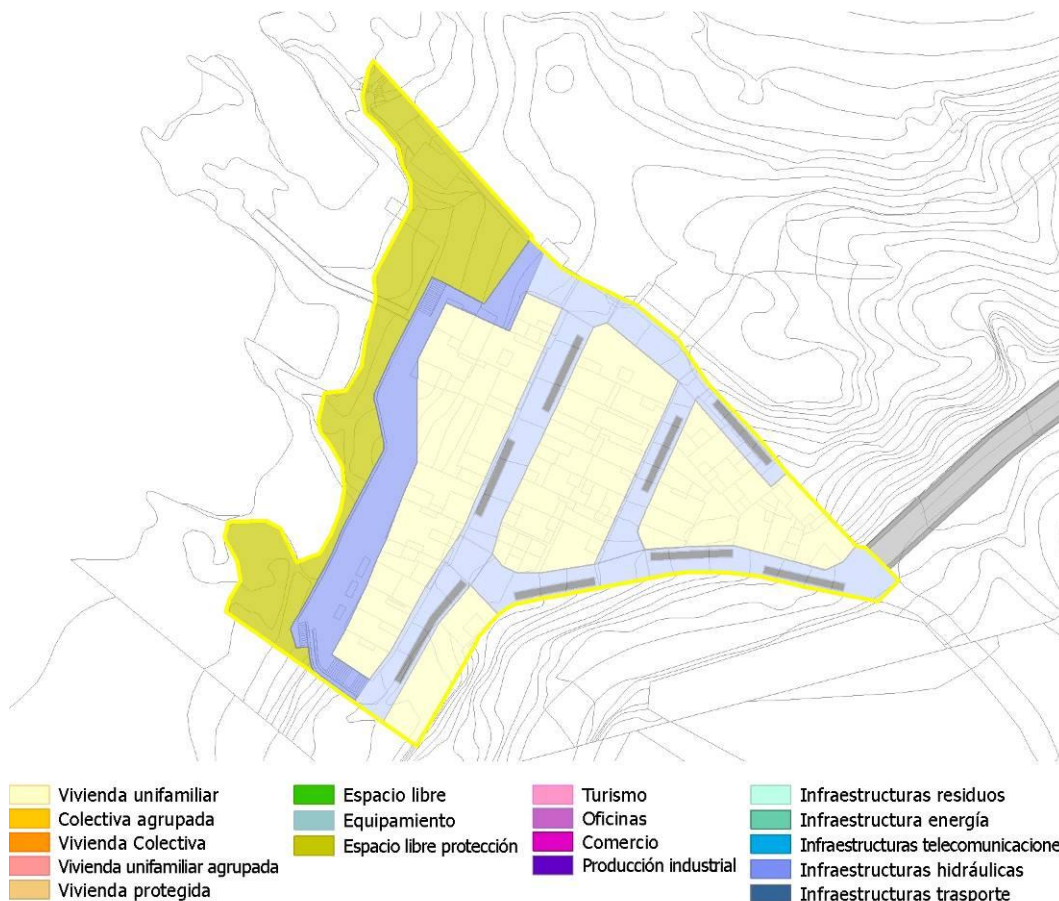


Figura 56: Imagen de ordenación del AUH.

### 11.3.5. Condiciones de gestión urbanística

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

- 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 11.3.2 de esta Memoria.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 (0413\_1) en la Calle del Atolón. Esta actuación pretende acreditar la mejora por falta de urbanización del viario y dar condiciones de solar a algunas parcelas ya edificadas en su gran mayoría, por lo que ha de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da frente dicho viario.

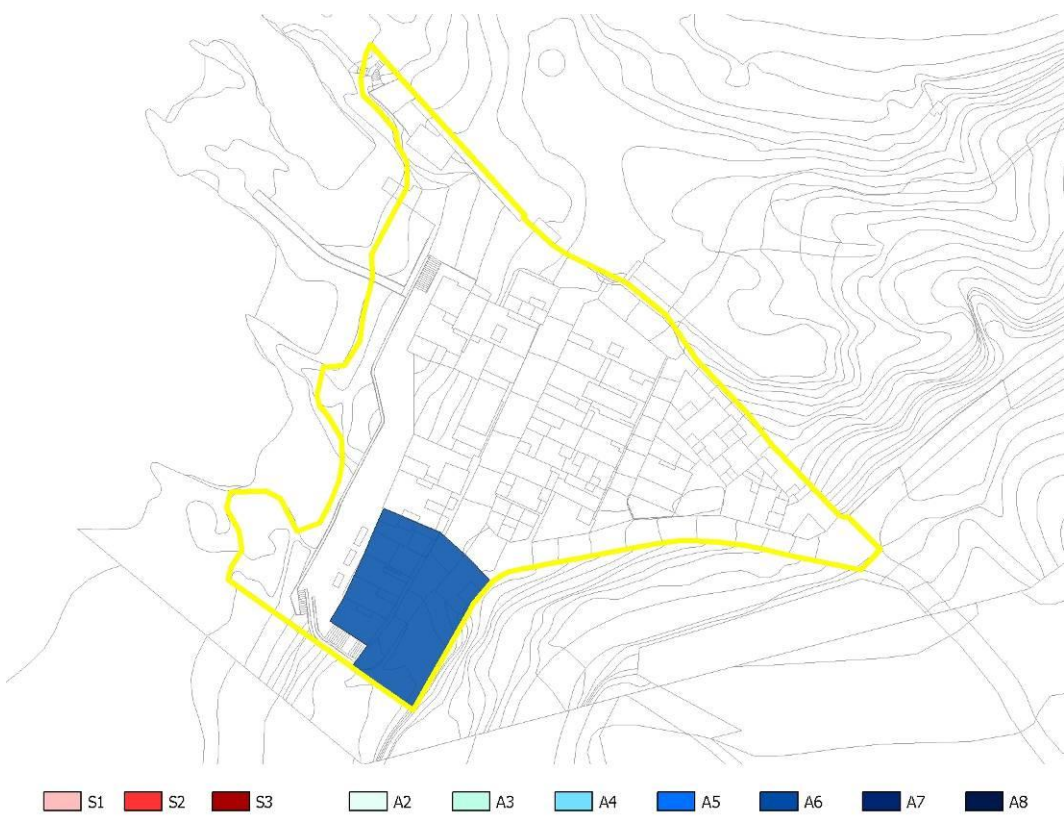


Figura 57: Ámbito de gestión.