

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2 E1. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PUNTA DEL HIDALGO

ÍNDICE

1. AUH-0101: EL CARMEN-LA HOYA -----	3
1.1. Delimitación y descripción general-----	3
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	4
1.3. Ordenación Estructural-----	5
1.3.1. Categorización de suelo-----	5
1.3.2. Elementos estructurantes -----	6
1.4. Ordenación de áreas existentes -----	7
1.4.1. Trama urbana-----	7
1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	8
1.4.3. Condiciones de la edificación -----	9
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	12
1.5. Áreas nuevas-----	13
1.5.1. Ámbito de gestión sistemática zona central La Hoya -----	13
2. AUH-0102: TESESINTE -----	15
2.1. Delimitación y descripción general-----	15
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	16
2.3. Ordenación estructural -----	16
2.3.1. Categorización de suelo-----	16
2.3.2. Elementos estructurantes -----	17
2.4. Ordenación de áreas existentes-----	19
2.4.1. Trama urbana-----	19
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	19
2.4.3. Condiciones de la edificación -----	20
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	21
3. AUH-0103: LA PUNTA CASCO -----	23
3.1. Delimitación y descripción general-----	23
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	24
3.3. Ordenación estructural -----	25
3.3.1. Categorización de suelo-----	25
3.3.2. Elementos estructurantes -----	26
3.4. Ordenación de áreas existentes-----	27
3.4.1. Trama urbana-----	27
3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	28
3.4.3. Condiciones de la edificación -----	28
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	29

3.5. Áreas nuevas -----	31
3.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Carretera General TF-13-----	31
4. AUH-0104: EL HOMICIÁN -----	33
4.1. Delimitación y descripción general-----	33
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	34
4.3. Ordenación Estructural-----	35
4.3.1. Categorización de suelo-----	35
4.3.2. Elementos estructurantes -----	35
4.4. Ordenación de áreas existentes -----	36
4.4.1. Trama urbana-----	36
4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	37
4.4.3. Condiciones de la edificación -----	37
4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	37

1. AUH-0101: EL CARMEN-LA HOYA

1.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de El Carmen-La Hoya, se sitúa en el extremo noreste del término municipal y forma parte del núcleo tradicional costero de La Punta del Hidalgo. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, por la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), que la separa de suelo rústico de protección agraria.
- b) Al oeste, por el borde marítimo de La Punta del Hidalgo.
- c) Al sur, por el cauce del Barranco de La Hoya.
- d) Al norte, el límite queda definido por el AUH-0102: Tesesinte.



Figura 1.1: Delimitación del AUH

El AUH-El Carmen-La Hoya, forma parte de la “unidad territorial” de La Punta del Hidalgo-Bajamar, la cual aparece incluida dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas “zonas turísticas”. La zona denominada como Punta del Hidalgo 3, por el PTOTT, se corresponde con la parte más occidental del AUH-El Carmen-La Hoya, y queda delimitada como área colmatada de destino residencial, por el mismo. Mientras que el resto del AUH, se corresponde sensiblemente con el AT Punta del Hidalgo-15, y pertenece al área de expansión urbana, con destino residencial. El presente Plan General, ha definido un único ámbito de AUH, que incluye ambas zonas.

El eje territorial TF-13 atraviesa esta “unidad territorial” y estructura el área urbana, localizándose hacia el sur del AUH, a ambos lados del mismo, el barrio de La Hoya, y hacia el norte, por debajo de la TF-13, lindando con Tesesinte, el núcleo poblacional de El Carmen.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática del AUH radica principalmente en su localización, al estar situada en un territorio con fuertes limitaciones geográficas; tanto al oeste, en el núcleo del Carmen, que linda con el litoral costero, como al sureste, donde se localiza el núcleo de La Hoya, casi al límite con el Parque Rural de Anaga. Estas condiciones geográficas, y su origen costero, han provocado una ocupación del territorio informal y carente de estructura urbana, dando lugar a una amalgama de edificaciones, con importantes deficiencias de usos y servicios.

Las manifestaciones más notables de estos problemas, en el barrio del Carmen son:

- a) Los viarios presentan unos niveles de urbanización deficitarios, dimensionales y de servicios, con acerado de baja calidad, inexistente en algunos tramos (como Camino El Puertito y Camino Hoya Baja). Estos viarios no ofrecen suficiente espacio para el aparcamiento, en la mayoría de los casos, además de presentar una mezcla de tráfico peatonales y vehiculares, agravando los problemas citados.
- b) La conexión entre la trama urbana del AUH y el eje territorial TF-13, es deficiente. El Camino Hoya Baja, vía principal de acceso actualmente, está asfaltado en su tramo inicial, no siendo la situación del tramo final, que se encuentra sin asfaltar y sin apenas aceras, ni otro elemento de urbanización.
- c) No existen vías de conexión transversal entre los caminos El Puertito y Hoya Baja, por lo que, el acentuado desnivel entre ambos se resuelve actualmente, mediante tramos de escaleras.
- d) Existen edificaciones que invaden el paseo marítimo, lo que dificulta la continuidad y homogeneidad de la sección viaria en su recorrido, mermando la calidad visual y paisajística de su enclave costero.
- e) Las edificaciones entre el Camino del Puertito y el Camino Hoya Baja, se han dispuesto de manera escalonada, resultando su altura un tanto inadecuada, para unas parcelas de tan estrecho fondo, e imposibilitando las vistas al mar desde los viarios existentes. Asimismo, en el frente norte al Camino Hoya Baja, existen edificaciones estructuradas de forma desordenada, que presentan graves dificultades de accesibilidad, calidad edificatoria y servicios.

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

- a) Niveles de urbanización deficitarios en los viarios principales (dimensionales y de servicios). Como en la calle Sebastián Ramos, que no supera los 3,5 m de sección, está sin asfaltar y carece de aceras, en algunos tramos.
- b) Problemas de accesibilidad a las viviendas, por la deficiente dimensión de los viarios, resultado imposible la definición de una trama urbana con usos y servicios urbanísticos en condiciones.
- c) Las edificaciones se dispuso de forma desordenada en una topografía en ladera, lo que genera la inexistencia de estructura urbana. Existen edificaciones interiores, en torno a la calle Sebastián Ramos, a las que se accede a través de antiguas serventías rurales, casi sin asfaltar y desprovistas de servicios urbanísticos.

Dicho esto, el objetivo principal de ordenación para esta AUH, es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra, dando continuidad a la trama urbana entre las AUHs de Tesesinte y El Carmen-La Hoya, y planteando alternativas viarias al eje territorial TF-13, que recorre los núcleos de Bajamar y La Punta del Hidalgo.

Se plantean algunas intervenciones, a fin de completar y mejorar los viarios del barrio de La Hoya, garantizar la continuidad viaria con la futura urbanización de los terrenos interiores, y consolidar la trama urbana, entre la Urbanización Tesesinte, el barrio del Carmen y el eje territorial TF-13. Para ello, se han asumido tres escalas de actuación:

- a) A escala territorial, es necesario reforzar y renovar la integración del eje territorial TF-13, propiciando mejoras en su funcionalidad, seguridad e diseño viario, que sean compatibles con el evidente carácter urbano del mismo. Se tendrá en cuenta en los parámetros de disposición edificatoria, a fin de ampliar y obtener una sección viaria suficiente. Asimismo, entre Bajamar-La Punta del Hidalgo se plantean mejoras en accesibilidad a los núcleos, mediante la ejecución de glorietas en los puntos de enlace entre la TF-13 y las distintas áreas urbanas.
- b) A escala del conjunto del AUH, completar la estructura viaria interior, resolviendo la ordenación del ámbito de gestión sistemático, planteando una vía alternativa a la TF-13, que descongestione el tráfico de la misma, y mejore la conexión entre el barrio del Carmen y la Urbanización Tesesinte.
- c) A escala local, las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias, mediante escasas rectificaciones de alineaciones, tanto en el barrio de La Hoya como en El Carmen.

Respecto a la edificación, la premisa principal es homogeneizar las distintas zonas del AUH, en la medida de lo posible, mediante la regulación de las condiciones edificatorias de las futuras edificaciones, mejorando la calidad de los inmuebles, y su adaptación al territorio.

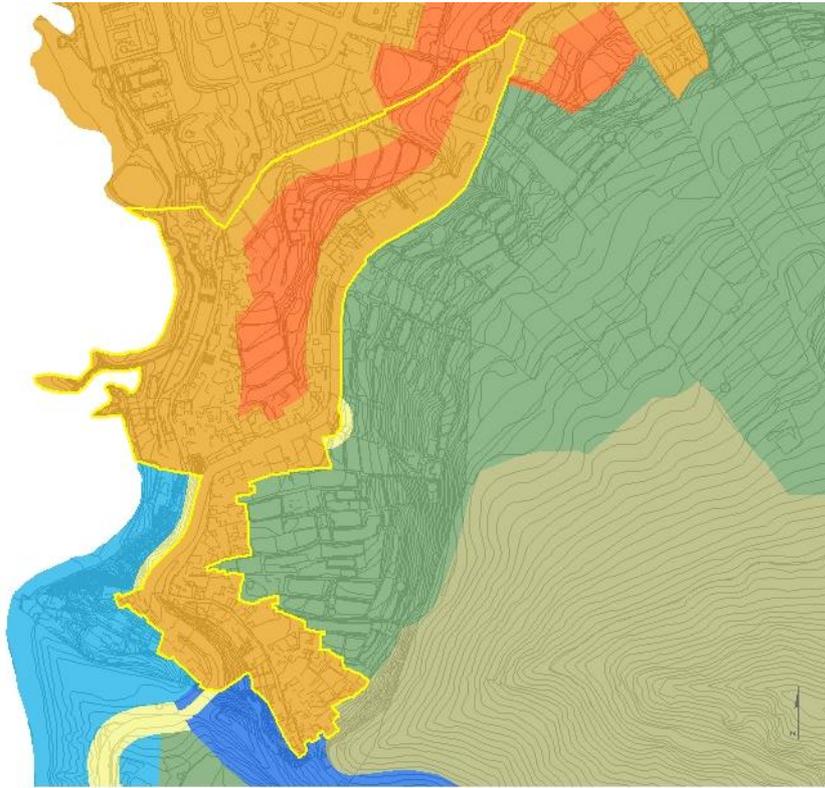
En el barrio de La Hoya, ante la imposibilidad de plantear una ordenación que mejore las condiciones actuales del barrio, y la inconveniencia, dada la situación actual, de remitir el ámbito a planeamiento de desarrollo, para conseguir la rehabilitación total de la zona, este PGO plantea establecer unas mínimas condiciones edificatorias, en base a las características de la edificación consolidada actualmente.

1.3. Ordenación Estructural

1.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del AUH, correspondiente a la zona de La Hoya Baja, el barrio de La Hoya y los terrenos aguas abajo del eje territorial TF-13, se categorizan como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004. No obstante, el presente PGO plantea rectificaciones en la delimitación del mismo, a fin de recoger la realidad consolidada.

Los terrenos interiores, carentes de urbanización, localizados al centro-norte del AUH, se categorizan como suelo urbano no consolidado. Al igual que el PGO-2004, el presente PGO define un ámbito de gestión sistemático, para resolver su ordenación completando la trama urbana entre Tesesinte y El Carmen-La Hoya, si bien, se ha reducido sensiblemente su perímetro, respecto a la delimitación del planeamiento anterior. Los terrenos vacantes situados entre el barrio de La Hoya y el colegio de La Punta del Hidalgo, por encima de la TF-13, se categorizaban en el PGO-2004, como suelo urbano no consolidado, delimitándose una unidad de actuación, para resolver su ordenación. Sin embargo, el presente PGO, modifica su categorización a suelo rústico de protección agraria.



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

Figura 1.2: Categorización de suelo

1.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana del AUH-El Carmen-La Hoya, se estructura fundamentalmente en torno al eje territorial Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), que recorre la “unidad territorial” de Bajamar-Punta del Hidalgo, y atraviesa esta AUH, como viario territorial de nivel 1. Si bien, a partir de la nueva glorieta planteada en el acceso al AUH, cambia su jerarquía y se convierte en viario urbano de nivel 2.

El presente PGO, define un nuevo eje estructurante, viario urbano de nivel 2, que enlaza con la Carretera General TF-13 en la nueva glorieta, y permite el acceso al AUH-0102: Tesesinte por su borde sur, a través del AUH-El Carmen-La Hoya.

En este AUH se define un único elemento de carácter estructurante no viario, correspondiente al espacio libre público del Paseo Marítimo, que incluye el Refugio Pesquero y se prolonga por la costa hacia el norte en el AUH-0102: Tesesinte.

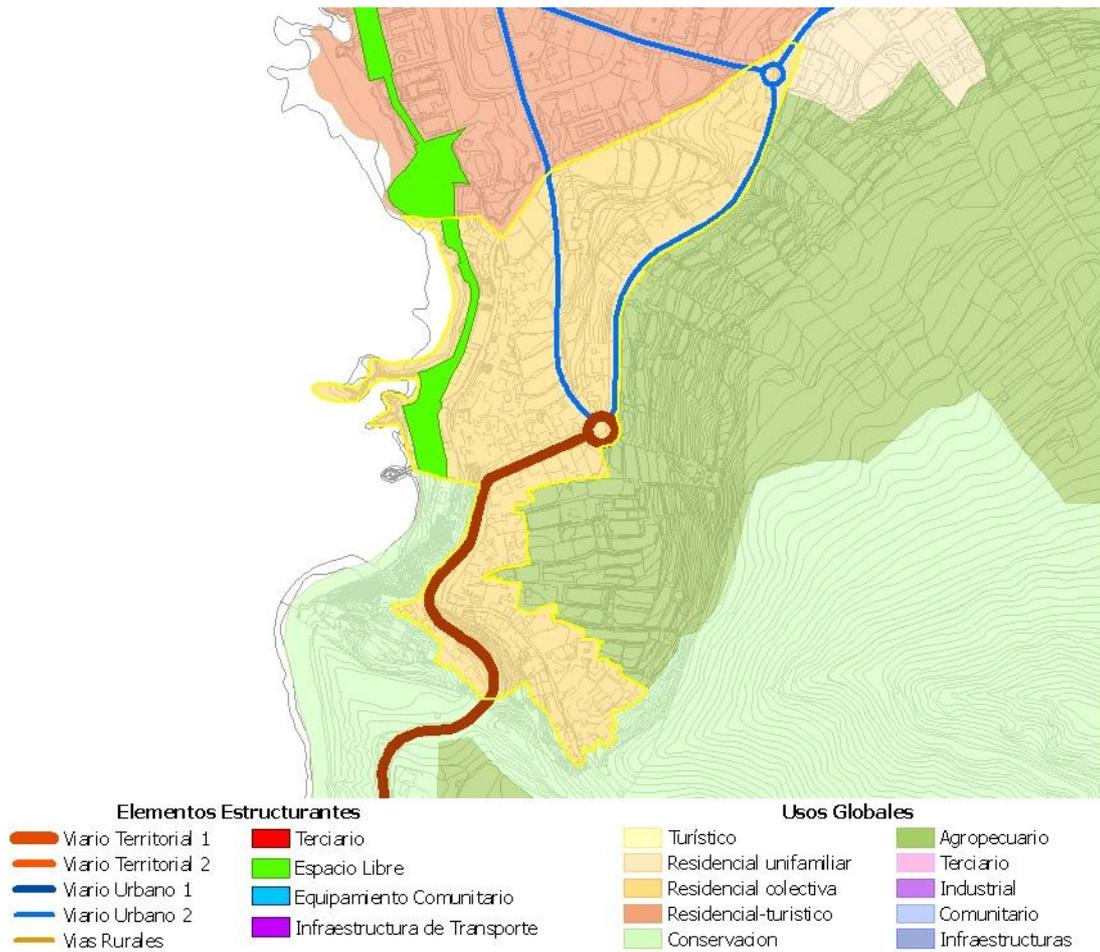


Figura 1.2: Esquema de viario estructurante

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

La trama urbana del AUH se organiza por medio de los viarios estructurantes antes citados (territoriales y urbanos), y dos nuevos ejes viarios de carácter local principal, como son: al norte, el viario incluido en el ámbito de gestión sistemático, que discurre por el territorio con trazado paralelo al Camino del Toscalito hasta llegar a la calle Océano Atlántico, y al sur, el viario de prolongación de Pasaje El Laúd, que atraviesa el suelo rústico de protección agraria en dirección norte, hasta conectar con la carretera TF-13.

Esta red, junto con el viario urbano secundario, es la encargada de distribuir y canalizar los tráfico y conforma agrupaciones de manzanas, denominadas por este PGO “macroman-zanas”, que albergan en su interior los viarios locales secundarios, con un tratamiento enfocado a los usos estanciales, al aparcamiento y al uso peatonal, especialmente en la macroman-zana de la costa. La mayoría de los viarios existentes en El Carmen-La Hoya, incluyendo los que no cuentan con todas las condiciones de urbanización requeridas legalmente, mantienen sus trazados. Si bien en algunos tramos, dada la escasa sección viaria, se rectifican las alineaciones, evitando al máximo, afectar a edificaciones existentes. Estas rectificaciones, al ser de forma no programada, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades.

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

- a) La Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), viario territorial de nivel 1 (tramo sur) y viario urbano de nivel 2 (tramo norte), se ordena en su totalidad con sección tipo S.03, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras en el margen edificado y arcén en el margen colindante con el suelo rústico.
- b) El viario urbano de nivel 2, viario por desarrollar, incluido en el sistemático, se ordena con sección S.08, con calzada de doble sentido de circulación y amplias aceras.
- c) El viario local principal, se ordena con sección tipo S.04 y S.12, como sigue:
 - c.1. El nuevo eje viario que discurrirá por suelo rústico al este del AUH, se ordena una sección tipo S.04, de doble sentido de circulación, con un carril por sentido, y arcenes a ambos lados.
 - c.2. El viario por ejecutar, incluido en el ámbito sistemático, se ordena con sección S.12, con un único sentido y amplias aceras, sin aparcamientos.
- d) El viario local secundario, en los interiores a las macromanzanas, se ordena mediante sección tipo S.18, de coexistencia. Donde conviven tráficos peatonales y motorizados en una única plataforma. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas que eviten altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante vegetación y elementos urbanos.
- e) El paseo marítimo, en contacto con el borde litoral, es el único espacio libre existente dentro de la trama urbana y se define en parte como viario peatonal.

La mayor parte de las alineaciones viarias definidas en esta AUH, se establecen como principales. No obstante, existen excepciones, donde se definen alineaciones secundarias, en los caminos El Puertito y Hoya Baja, motivadas por el tráfico existente.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Esta AUH presenta como principal, en la mayoría de las piezas en suelo urbano, el uso residencial, con predominio de la vivienda colectiva, hacia el centro-norte y de la vivienda unifamiliar, hacia el extremo sur.

En el área de expansión del AUH, correspondiente al ámbito de gestión sistemático, se califican la mayor parte de las piezas con uso principal residencial colectivo, siendo una parte en manzana cerrada, colmatando el núcleo del Carmen, y la restante en edificación abierta, hacia la ladera.

Los usos públicos, de equipamiento comunitario y de espacio libre, también están presentes en esta AUH, localizados mayoritariamente en los ámbitos de gestión sistemática, delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente. Además, se califica como equipamiento de uso privado, la pieza localizada entre el Paseo Marítimo y Camino del Puertito, y como espacio libre público, el terreno ubicado en la franja costera, junto al Paseo Marítimo.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados para cada uno de los usos principales, responde a los criterios establecidos en el título correspondiente de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

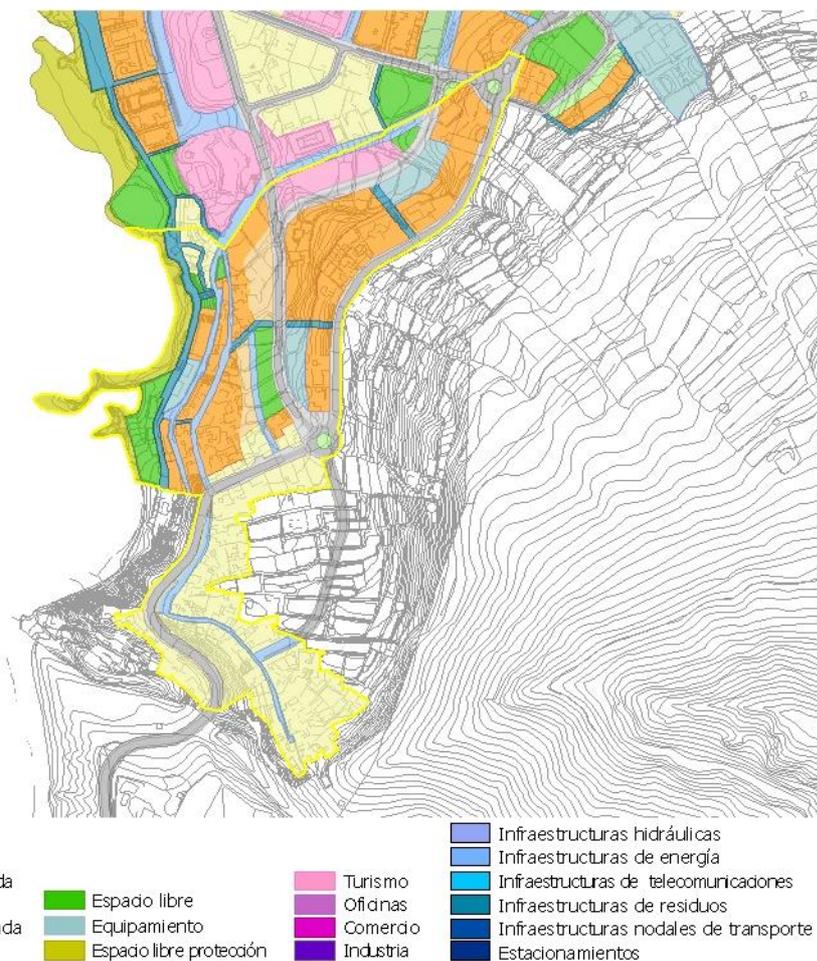


Figura 1.3: Ordenación pormenorizada

1.4.3. Condiciones de la edificación

En esta AUH, el tejido residencial presenta un predominio hacia el norte del área, de la vivienda libre colectiva independiente (siendo compatible la vivienda unifamiliar, siempre y cuando lo permitan las condiciones de parcelación). El uso principal de vivienda libre unifamiliar, también está definido, localizándose hacia el sur, en torno a la calle Sebastián Ramos y hacia el norte, en el Paseo Marítimo y en el Camino El Toscalito.

A continuación se describen y se justifican brevemente, las condiciones edificatorias establecidas en las piezas residenciales en suelo urbano consolidado de esta AUH.

- a) En la pieza de vivienda libre unifamiliar independiente, ubicada entre el Barranco de La Hoya y la carretera TF-13, se establecen las determinaciones en base a las características existentes, por lo que, se fija una longitud mínima de lindero frontal, para regular su parcelación. Y respecto a la disposición, se establece la obligatoriedad de adosamiento lateral, obteniendo una imagen homogénea del conjunto, y se fija el fondo máximo edificable, definiendo una franja continua edificable en el linde con el Barranco de La Hoya. Por último, se regula la altura máxima de la edificación, en número de plantas (AMP) y en metros (AMM), consiguiendo una correcta adaptación topográfica.



- b) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, en torno a la calle Sebastián Ramos, el presente Plan estima necesario establecer unas mínimas determinaciones, a fin de mejorar la calidad y características de los inmuebles. Dicho esto, se fija una longitud mínima de lindero frontal, para regular la parcelación. Respecto a la disposición, a fin de obtener edificación aislada, se fija la separación mínima a linderos (frontal y lateral), el porcentaje máximo de ocupación, el fondo máximo edificable, con entidad suficiente, y la altura máxima en número de plantas.
- c) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, ubicadas a ambos lados de la TF-13, en las cercanías del Camino Hoya Baja, se fija la longitud mínima de lindero frontal, regulando su parcelación. Con respecto a la disposición, se establece la obligatoriedad de adosamiento lateral, para obtener una fachada continua, y se fija un porcentaje máximo de ocupación (excepto en la pieza que linda con residencial colectivo). Asimismo, en la pieza que linda con un residencial colectivo, incluido en el ámbito sistemático adyacente, se fija la separación mínima a lindero posterior. Por último, se establece la altura máxima en número de plantas.
- d) Las piezas con uso principal de vivienda libre unifamiliar independiente, en primera línea del Paseo Marítimo, se encuentran afectadas por la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas (Ley 22/1988). Sin embargo, en la Disposición Transitoria Tercera de esta Ley, se describe una excepción, que define la situación de los terrenos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, según que se han de respetar los usos y construcciones existentes, y las autorizaciones ya otorgadas. Las edificaciones afectadas se justifican con esta excepción, ya que a la entrada en vigor de la Ley de Costas, en la Adaptación Básica del PGO-2004 se las clasificaba como suelo urbano consolidado de uso residencial, con las condiciones urbanísticas de vivienda unifamiliar en casco tradicional. Dicho esto, el presente PGO estima necesario fijar una superficie mínima de parcela, para regular las condiciones de parcelación. Respecto a la disposición, se establece línea de disposición obligatoria y obligatoriedad de adosamiento lateral, dando una imagen homogénea del conjunto. Por último, dado que las piezas se localizan en terrenos con acentuado desnivel, se regula la altura máxima de la edificación, en número de plantas (AMP) y en metros (AMM), de forma que las edificaciones que den frente a dos viarios, no superen la AMM respecto al de mayor cota.
- e) En la pieza de vivienda libre unifamiliar independiente con destino chalet, localizada en los terrenos con frente al Camino El Toscalito, se establecen determinaciones similares a las piezas unifamiliares de Urbanización Tesesinte. Por tanto, para regular la parcelación, se fija longitud mínima de lindero frontal y superficie mínima de parcela. Respecto a la disposición, dado que se trata de edificación aislada, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior) y el porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija la altura máxima en número de plantas.
- f) En las piezas con el uso principal de vivienda libre colectiva independiente, situadas en primera y segunda línea del Paseo Marítimo, y en el Camino Hoya Baja, lindando con el ámbito de gestión sistemático, se establece, en base a las características de parcelación existentes, la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones. Respecto a la disposición, se fija la línea de disposición obligatoria y la edificación adosada a medianeras, obteniendo en manzana cerrada y fachada continua. Por último, se fija altura máxima en número de plantas, ajustada a la situación topográfica, sin producir barreras a la perspectiva visual del litoral, y sin incrementar el aprovechamiento respecto al PGO-2004.



- g) La pieza de vivienda libre colectiva independiente, situada en el primer tramo del Camino Hoya Baja, en la que se han desarrollado edificaciones, tanto unifamiliares como colectivas, sin frente a viario público, y que muestra una excesiva división parcelaria, se ordena mediante longitud mínima de lindero frontal y superficie mínima de parcela, a fin de homogeneizar el futuro parcelario. Respecto a la disposición, se fija la línea de disposición obligatoria y el adosamiento lateral, obteniendo una fachada continua, y se fija un fondo máximo edificable suficiente, dadas las dimensiones de la pieza. Por último, se regula la altura máxima en número de plantas, de acuerdo con la orografía existente y las piezas colindantes.
- h) La pieza de vivienda libre colectiva independiente situada al norte del AUH, frente al Camino El Toscalito, se ordena en armonía con su entorno, estableciendo determinaciones similares a las de las piezas ubicadas en Tesesinte. Así, se establece superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones parcelarias. Respecto a la disposición, como en las piezas cercanas en edificación abierta, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior) y el porcentaje máximo de ocupación. Se fija la altura máxima en nº de plantas, de acuerdo con su entorno.
- i) En las piezas de vivienda libre colectiva independiente ubicadas al noreste del AUH, dando frente a la TF-13 y lindando con el ámbito sistemático, se fija longitud mínima de lindero frontal y superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones parcelarias. Respecto a la disposición, garantizando el retranqueo a la TF-13 y con el objeto de concentrar la densidad edificatoria y liberar espacio libre, como en las piezas colindantes, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior) y el porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas, en base a la topografía existente.

Las piezas de equipamiento comunitario y de espacio libre público en suelo urbano, se ordenan como sigue:

- a) En la pieza de equipamiento comunitario de uso privado, se establece parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, dado su situación inmersa en la trama y lindando con un residencial, se estima necesario disponer determinaciones similares a las piezas colindantes. Por tanto, se fija la línea de disposición obligatoria y obligatoriedad de adosamiento lateral, obteniendo una fachada continua y manzana cerrada, y se fija la altura máxima en nº de plantas, en armonía con su entorno. Esta pieza está afectada por la Ley de Costas (Ley 22/1988), dada su ubicación dentro de la línea de servidumbre de protección (20 m a suelo urbano). Sin embargo, al igual que en las piezas residenciales colindantes, se justifica su mantenimiento, mediante la excepción descrita en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, que define la situación de los terrenos clasificados como urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley.
- b) En las piezas de espacio libre público, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso, se establece un porcentaje de ocupación máxima y una altura máxima en número de plantas. En la pieza de espacio libre ubicada en el Paseo Marítimo, se establece además una separación mínima a lindero frontal.



1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en suelo urbano consolidado, se delimitan varios ámbitos de gestión por procedimientos asistemáticos. Son los que siguen:

- a) Los ámbitos de gestión asistemática A2:
 - a.1. Dos ámbitos en la Avenida Marítima, para obtener el suelo y ejecutar mejoras de la urbanización en el peatonal. Esta actuación se justifica con la recuperación del borde litoral como espacio libre de esparcimiento de interés general.
 - a.1. Para obtener y ejecutar un viario peatonal y dos espacios libres públicos, conectando la Avenida Marítima y la calle Camino El Puertito.
 - a.1. En suelo rústico, al este del AUH, para obtener y ejecutar un viario de prolongación del Pasaje El Laúd, conectando la calle Sebastián Ramos con la nueva glorieta, por ejecutar, en la carretera TF-13.
- b) Los ámbitos de gestión asistemática A5: para la obtención y ejecución de siete tramos viarios, necesarios para conectar el ámbito sistemático, zona central núcleo La Hoya, con la trama urbana existente (Dos para obtener y urbanizar las nuevas glorietas de la carretera TF-13, y los restantes para viarios urbanos o locales).
- c) El ámbito de gestión asistemática A7, definido entre en la Avenida Marítima y la calle Camino El Puertito, donde se plantean dos ordenaciones sobre un mismo terreno. En la ordenación alternativa, se plantea una pieza comercial, que incrementa el aprovechamiento lucrativo, y se califica un nuevo espacio libre público, manteniendo el viario definido en la primera ordenación.

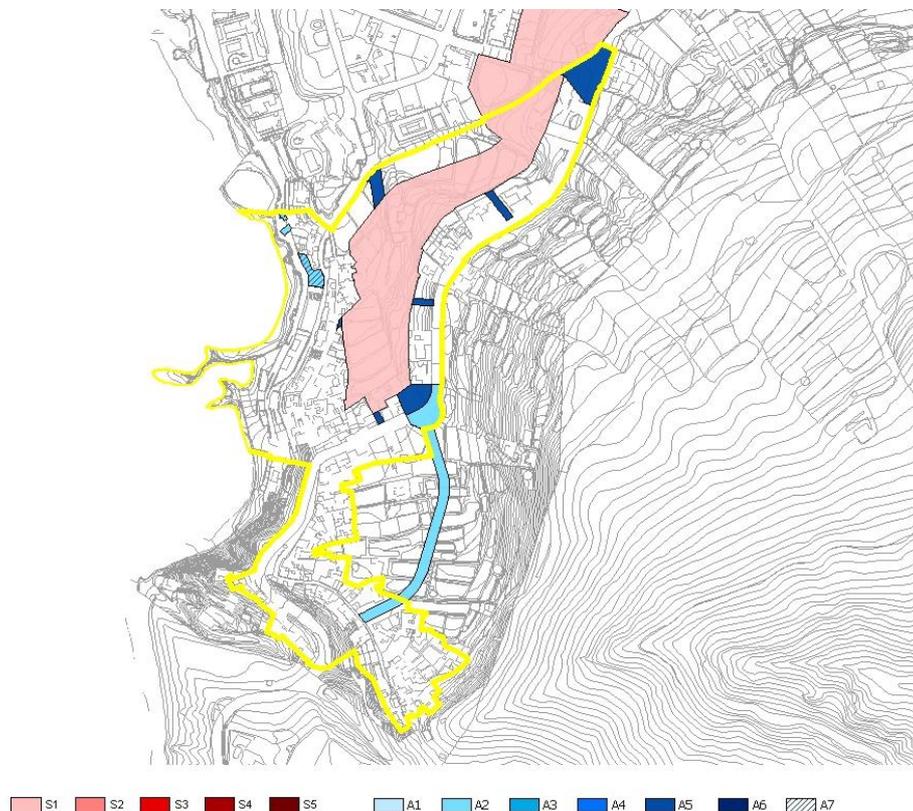


Figura 1.4: Ámbitos de gestión

1.5. Áreas nuevas

1.5.1. Ámbito de gestión sistemática zona central La Hoya

Este ámbito se localiza en el centro-norte de esta AUH y en parte del AUH-0102: Tesesinte, y comprende los terrenos interiores, categorizados como suelo urbano no consolidado, entre la TF-13, la Urbanización Tesesinte y el Camino La Hoya, con una superficie total de 29448,26 m²s. Las características presentes en esta área interior, provocan su vinculación al futuro desarrollo urbano de las AUHs de El Carmen-La Hoya y Tesesinte. La delimitación del ámbito proviene del PGO-2004, pero dado que no se encuentra en curso de ejecución, en este PGO se revisa su delimitación y superficie y se plantea una nueva ordenación.

La problemática urbanística, radica en la ausencia de un viario interior, que hace imposible su ocupación, y que cumpla un papel articulador en la trama existente. El objetivo de ordenación, es plantear un viario interior, que resuelva la problemática, y funcione como alternativa a la TF-13, para acceder a la Urbanización Tesesinte. Así como, la asignación de aprovechamientos lucrativos suficientes para la viabilidad de esta actuación.

La ordenación se estructura en torno a un eje viario, con trazado paralelo a la TF-13, conformado por dos vías de diferente categoría: Una de ellas, viario urbano de nivel 2, discurre en dirección norte, conectando la TF-13 con Camino Toscalito, y la otra, viario local principal, transversal al anterior, conecta con la calle Océano Atlántico. Los restantes, son viarios locales secundarios. Asimismo, será preciso obtener y ejecutar, con cargo a la unidad, los viarios necesarios, para conectar el ámbito con la trama urbana existente.

Respecto al diseño interior viario, para ordenar el viario urbano de nivel 2, se define la sección tipo S.08, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales. En el viario local principal, se define la sección S.12, con un único sentido de circulación y amplias aceras, sin aparcamientos. Y en el restante, correspondiente a los viarios locales secundarios, se ordenan con sección S.18 de coexistencia, o como viario peatonal.

Dadas las condiciones urbanísticas del terreno y de su entorno, se destina a vivienda libre colectiva o vivienda en régimen de protección pública, los terrenos que completan las manzanas existentes en La Hoya, y otra parte, a vivienda colectiva en bloque abierto, aprovechando la orografía y liberando espacio libre para uso privado. Se completa la ordenación con tres piezas de espacio libre público y dos piezas de equipamiento. Todas las alineaciones serán viarias y principales, posibilitando el acceso a las piezas lucrativas planteadas.

Las determinaciones de las piezas residenciales, se definen con la premisa principal de armonizar con su entorno, como sigue:

- a) En las dos piezas de vivienda en régimen de protección pública, ubicadas al oeste del ámbito, se fija la superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones parcelarias. Respecto a la disposición: en la pieza situada al norte, destinada a edificación abierta, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), la separación mínima entre edificios, y el porcentaje máximo de ocupación. En la restante, se establece la edificación adosada a medianeras, configurando manzana cerrada. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas, acorde con su entorno.
- b) En las piezas de vivienda libre colectiva en bloque abierto, se define la superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones. Respecto a la disposición, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), la separación mínima entre edificios, el porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en nº de plantas, en base a la topografía existente y las piezas colindantes.



- c) En la pieza de vivienda libre colectiva, que completa la manzana unifamiliar frente a la TF-13, se fija una superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones. Respecto a la disposición, se fija la edificación adosada a medianeras, configurando manzana cerrada, y la altura máxima en nº de plantas, acorde con su entorno.
- d) En la pieza de vivienda libre colectiva localizada en el extremo norte del ámbito, fija una superficie mínima de parcela, para regular futuras subdivisiones. Respecto a la disposición, se fija únicamente el porcentaje de ocupación y la altura máxima en nº de plantas y en metros, acorde con su entorno.

Los espacios libres se sitúan uno al sur, vinculado al nuevo eje urbano, y los restantes, al norte, lindando con Tesesinte, como articulación entre ambas tramas. Para regular futuras edificaciones compatibles con este uso, se fija la separación mínima a lindero frontal, el porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en nº de plantas.

Por último, en las piezas de equipamiento comunitario, se fija parcelación vinculante configurando una única parcela urbanística. En cuanto a las condiciones edificatorias, se establece únicamente edificabilidad, dando libertad al diseño y disposición de la edificación.

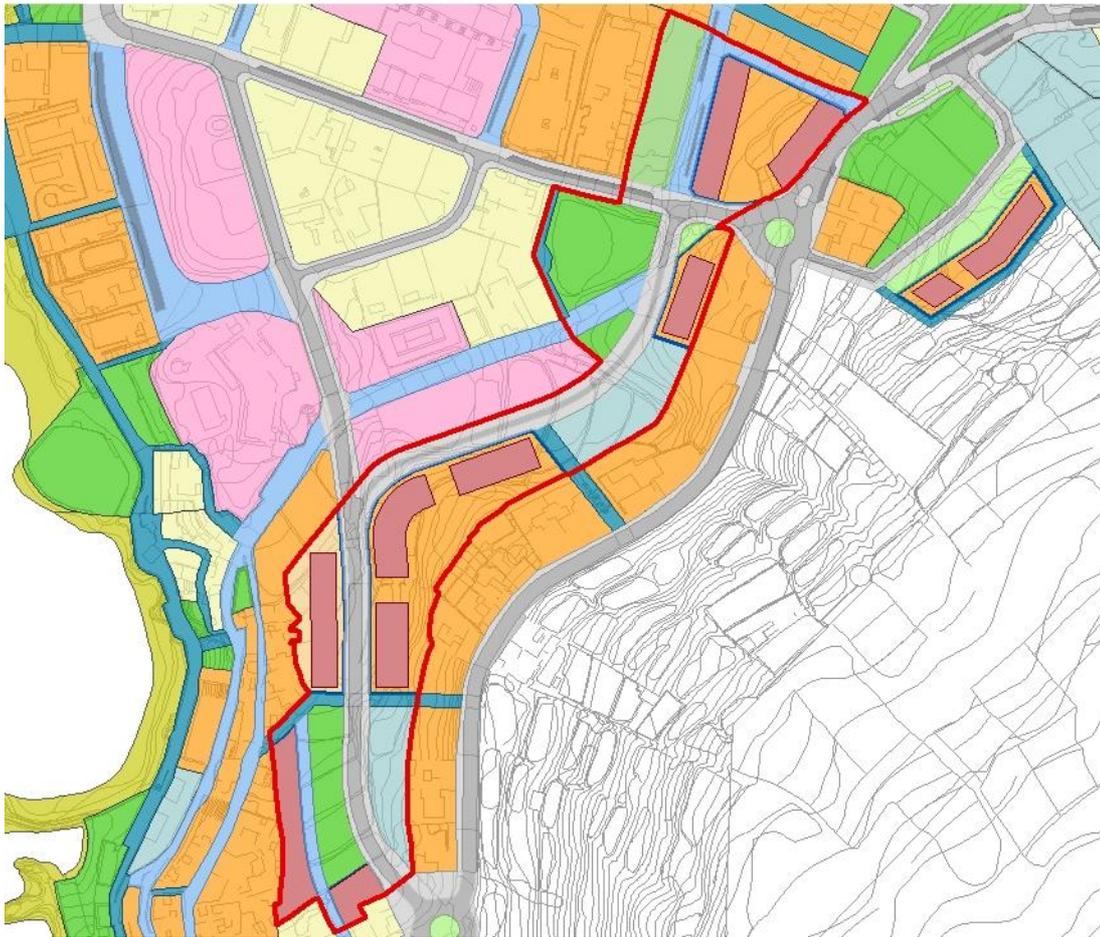


Figura 1.5: ordenación del ámbito de gestión zona central La Hoya

2. AUH-0102: TESESINTE

2.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 2.1: Delimitación del AUH

Se distinguen cuatro zonas dentro del AUH (véase figura 2.2):

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

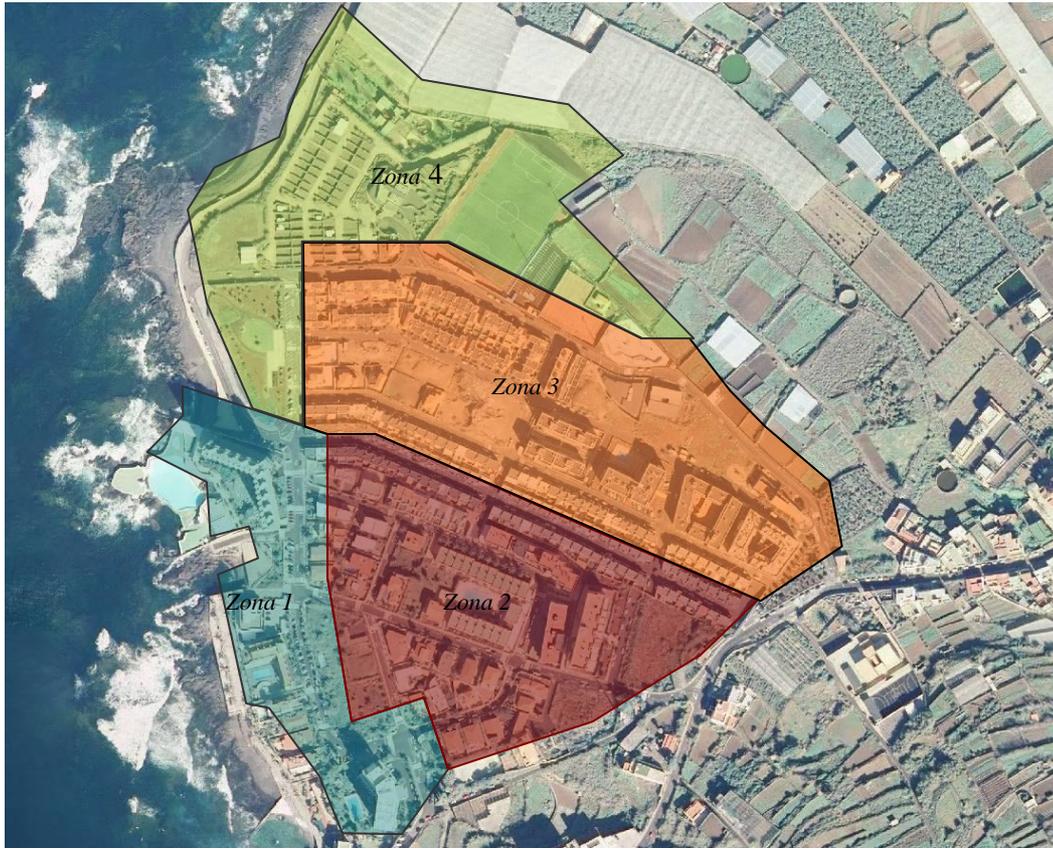


Figura 2.2: Zonas dentro del AUH

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

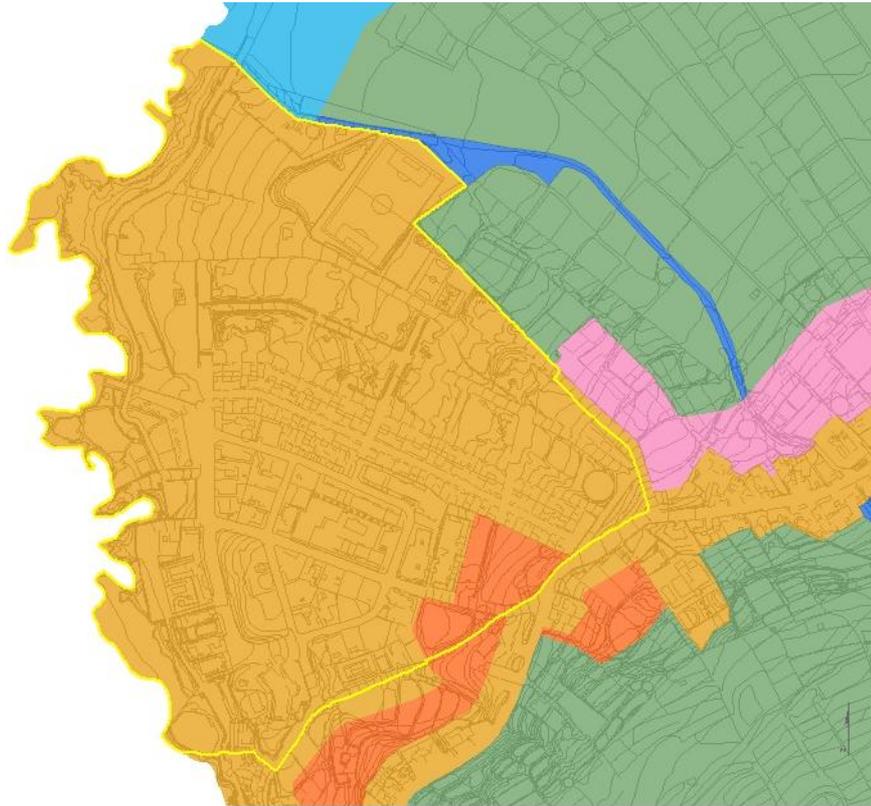
El AUH Tesesinte es una de las urbanizaciones de La Punta del Hidalgo que más ha desarrollado su trama urbana hacia el norte en los últimos años, conformada a partir de viarios urbanos de distribución mallada, promociones inmobiliarias destinadas a viviendas unifamiliares (adosados) y edificaciones colectivas.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

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

2.3. Ordenación estructural

2.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un área muy colmatada, por lo que la mayor parte de su suelo está categorizado como urbano consolidado, excepto un ámbito de suelo urbano no consolidado de escasa superficie ubicado al sureste del 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 no ordenado	Rústico de protección paisajística	Rústico de asentamiento rural
Urbanizable no sectorizado	Rústico de protección agraria	Rústico de asentamiento agrícola

Figura 2.3: Categorización del suelo

2.3.2. Elementos estructurantes

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

La trama urbana de esta AUH se organiza mediante una serie de ejes de carácter estructurante, todos ellos viarios urbanos de nivel 2, descritos a continuación:

- a) Desde el extremo oriental del AUH, conectan con la Carretera General (TF-13), la calle Los Corrales y la calle Océano Atlántico, paralela a la anterior, funcionando como entrada y salida del AUH. Se definen ambas con sección tipo S.12, con un sentido de circulación y una banda de aparcamientos.
- b) Conformando un anillo de cierre con las dos vías anteriores, discurre paralela a la costa, la calle Océano Índico. Se plantea con sección tipo S.07, con doble sentido de circulación y una banda de aparcamientos. Esta vía se prolonga hacia el sur, hasta el AUH-0101: El Carmen-La Hoya, donde también conecta con la Carretera General.
- c) Asimismo, se plantea una vía de variante de la TF-13, ubicada en el extremo oriental del AUH, donde se desdobra el tráfico, funcionando una vía en cada sentido.

En esta AUH se han definido varios elementos estructurantes no viarios, ubicados en su extremo norte y en su contacto con la costa. Estos son:

- a) Situados en la calle Los Corrales, se encuentran dos equipamientos comunitarios con categoría cultural-recreativo (camping) y deportivo (campo de fútbol y skate-park).
- b) Lindando con los anteriores hacia el sur, forma parte del eje costero el Parque Altagay, definido como un Sistema General de Espacio Libre.
- c) Además, el complejo de piscinas Altagay y de La Punta, se integran en este eje estructurante, definidas igualmente como Sistema General de Espacio Libre.

Por último, en el extremo norte y lindando con suelo agrícola existen varias infraestructuras de saneamiento y telecomunicaciones entre las que se encuentra una depuradora de servicio comarcal. El acceso a dicha zona agrícola se realiza a través de un viario costero con característica de plataforma única donde coexiste el tráfico rodado con el peatonal.

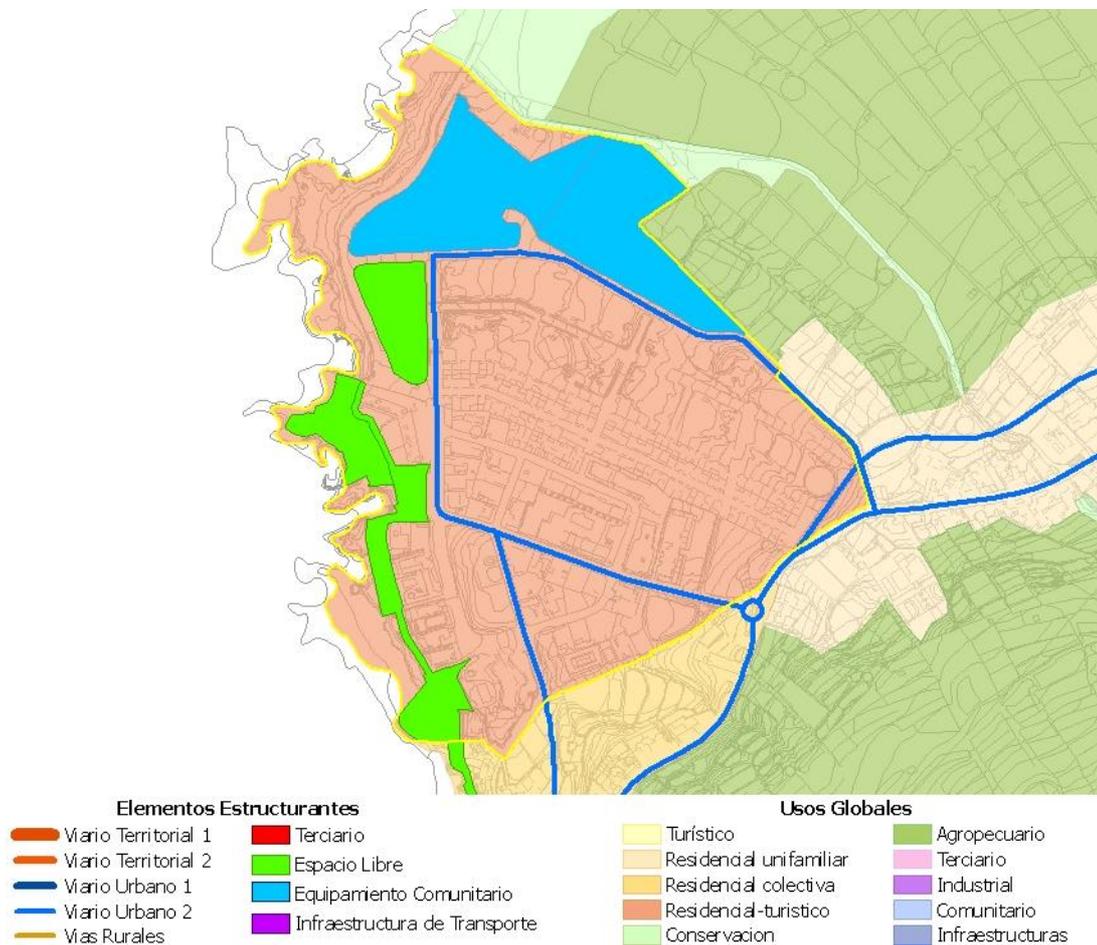


Figura 2.4: Elementos estructurantes



2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

La trama urbana consolidada se organiza en tres grandes zonas, a partir de la red de vías urbanas, anteriormente definidas, que enlazan con el viario territorial de Carretera General Punta del Hidalgo, el espacio libre marítimo y los accesos peatonales al mismo.

Esta red de vías canaliza los tráficoes dentro de la trama hasta el viario local último, en el interior de las tres “macromanzanas” que conforman esta AUH. Los viarios locales, en su mayoría secundarios, tienen un tratamiento enfocado al uso peatonal y estanciales, especialmente en la macromanzana situada en la costa. Se ordenan mediante secciones del tipo S.14 y S.16 de coexistencia, garantizando la adopción de medidas que eviten altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante vegetación y elementos urbanos.

Las alineaciones se definen respetando en lo posible las existentes, no obstante, se establecen escasas rectificaciones que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, estando vinculadas a la solicitud de nuevas licencias. Prácticamente todas las alineaciones de los tramos viarios interiores existentes se consideran principales, salvo las alineaciones del espacio libre marítimo que han de ser secundarias para conservar la imagen actual de las manzanas.

Si bien, no se plantean nuevos ámbitos de desarrollo para esta AUH, se mantiene el trazado de unas vías que derivan de actuaciones propuestas en el PGO-2004. Se trata, por un lado, de la vía que comunica las calles Los Corrales y Juan el Gago, atravesando una manzana pública de espacio libre y dotaciones, cuyo trazado se modifica ligeramente.

Dentro del ámbito de gestión sistemática (S2) se mantiene el trazado que resuelve el cruce entre la calle Océano Atlántico y la calle Dracaena, con el objetivo de mejorar la accesibilidad a la urbanización, y garantizar la continuidad del viario existente, conectando dos vías que estructuran el AUH.

2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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

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

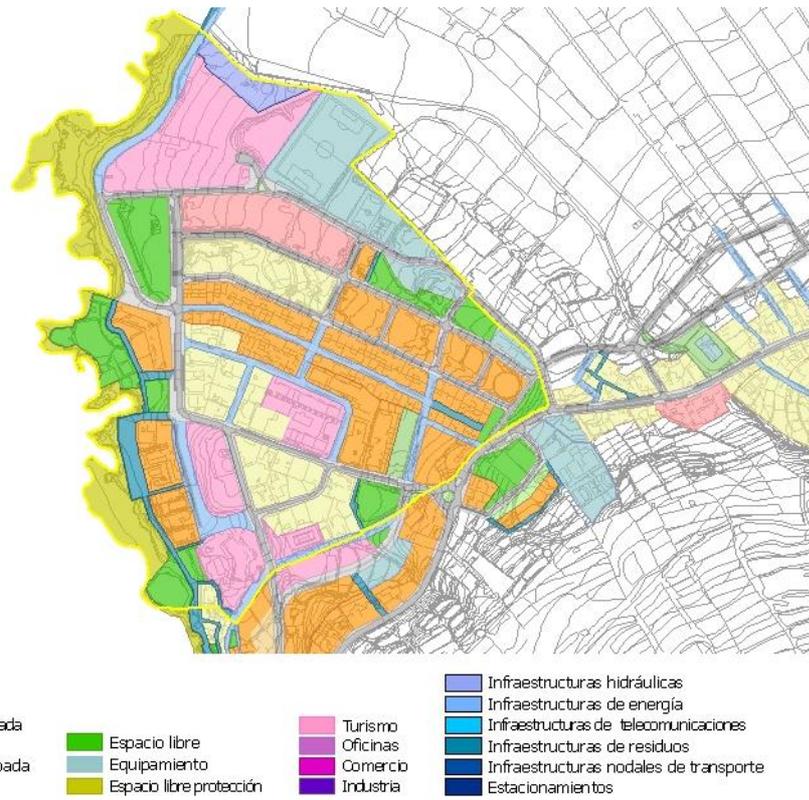


Figura 3.4: Ordenación pormenorizada

2.4.3. Condiciones de la edificación

Dado que se trata de un área incluido en el documento de regulación impuesto por el PTOTT, las condiciones de la edificación y parcelación han sido adaptadas a tal cumplimiento. De tal manera, que en la ordenación del uso residencial dentro de las áreas con destino mixto, las determinaciones y condiciones de compatibilidad de dicho uso dentro de las zonas turísticas queda expresamente regulado en el Artículo 4.3.2 del PTOTT.

Se distinguen dos categorías aplicables a esta área mixta:

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

Las condiciones de parcelación de las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas y colectivas quedan adaptadas a esta regulación, estableciendo con carácter general la parcela mínima en vivienda unifamiliar aislada en 500 m²s, en unifamiliar adosada 180 m²s y en vivienda plurifamiliar colectiva 1.000 m²s. La parcelación vinculante se ha determinado en las piezas de equipamientos e infraestructuras y, en las de uso turístico, con el fin de evitar la segregación futura de las parcelas. También, en la pieza residencial de uso colectivo que linda con la piscina Altagay, a fin de mantener la imagen conjunta actual.

Dada la diversidad de usos existente en el área, las condiciones de edificación se han determinado con diferentes parámetros, si bien, en la mayoría de los casos, se define su disposición mediante la separación mínima a linderos y el porcentaje de máximo de ocupación. La altura de la edificación se regula con el número máximo de plantas, si bien, es muy heterogéneo, fruto de las distintas fases en las que se ha ido desarrollando la urbanización. Se ha definido el fondo máximo edificable en dos piezas con viviendas colectivas situadas en la calle Aguacada, con el fin de mantener las condiciones existentes en edificaciones de reciente construcción.

Para las piezas existentes con uso principal de equipamiento, se define la parcelación vinculante en todas las piezas, y en han definido las condiciones de disposición se definen separaciones mínimas a linderos y una edificabilidad máxima.

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

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

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones de mejora urbanística de esta AUH en el suelo consolidado se define un solo ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, situado en la calle Los Corrales, que mantiene la conexión propuesta en el PGO-2004, mediante una vía de carácter local, que comunica la calle Los Corrales con la calle Juan el Gago. Su trazado se modifica ligeramente, atravesando una manzana pública de espacio libre y dotaciones, por lo que sólo será necesaria su ejecución.

Asimismo, exterior al AUH, se define un ámbito de gestión sistemática modalidad A2, para ejecutar obras de mejora de la urbanización en la franja costera al norte del área.

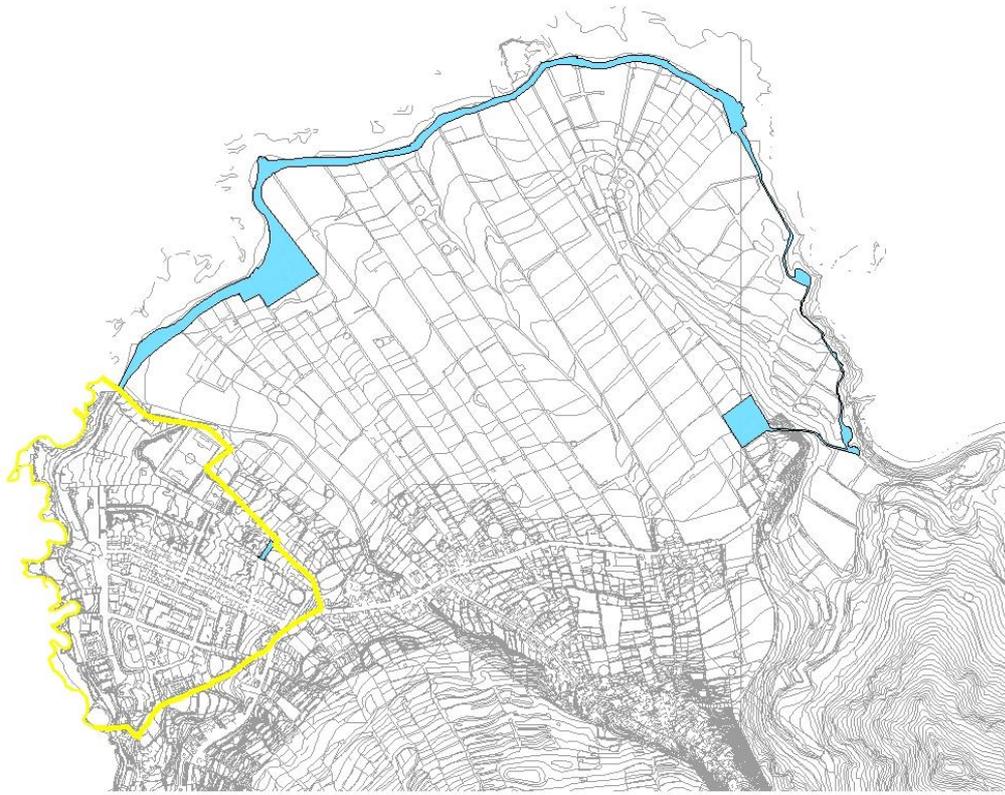


Figura 2.5: Ámbitos de gestión



3. AUH-0103: LA PUNTA CASCO

3.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al este, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria en el extremo costero, donde se localiza el Mirador de La Punta.
- b) Al oeste, la Carretera General Punta del Hidalgo (TF_13) conforma su límite con el AUH-0102: Tesesinte.
- c) El límite sur, está conformado por parcelas en suelo rústico de protección agraria y una franja del barrio de El Homicián, aguas arriba de la Carretera General TF-13.
- d) Al norte, limita con parcelas situadas en suelo rústico de protección agraria en la península de La Punta, que lo separan de la costa.



Figura 3.1: Delimitación del AUH

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



El eje estructurante que atraviesa esta "unidad territorial" conforma el núcleo urbano que se extiende a lo largo del tramo final de la Carretera General definiendo una trama urbana lineal poco desarrollada. Transversalmente a este eje, discurren hacia el norte antiguas serventías que conectan el área urbana con el borde litoral, atravesando los terrenos de cultivo de la península de La Punta. Estos caminos perpendiculares a la TF-13 son de escasas dimensiones y bajos niveles de funcionalidad, propiciando la ocupación edificatoria mayoritariamente con viviendas unifamiliares adosadas. No obstante, existen suelos vacantes, especialmente al norte, donde definir un área de desarrollo, que colmate la trama tradicional.

Tras la participación pública sobre las alternativas del Avance se acordó incorporar como áreas de crecimiento del núcleo urbano de La Punta Casco, los ámbitos vacantes comprendidos entre la Carretera General TF-13, al norte, en contacto con el núcleo tradicional, y al sur, entre el Camino del Homicián y la calle Santa Bárbara. Sin embargo, durante el proceso de concertación posterior, se propuso desclasificar como suelo urbano los terrenos ubicados en torno al barrio de El Homicián, delimitando un asentamiento rural. Propuesta que ha sido descartada finalmente por este PGO, al no existir suficiente concentración poblacional y consolidación de las edificaciones, tanto al borde de la Carretera General TF-13, como hacia el interior. Por tanto, se ha decidido mantener la categorización de suelo rústico de protección agraria, en los terrenos entre El Homicián y la calle El Tanque, descartando esta reserva de suelo para un futuro desarrollo del área de La Punta Casco, hacia el extremo este.

Por otro lado, se propone el crecimiento del núcleo tradicional hacia el norte, con la finalidad de proporcionar una continuidad a la trama urbana existente, y mejorar su contacto con el suelo rústico. Esta propuesta recogida tanto en el PGO-2004 como en el Avance, se conserva en el presente PGO, modificando ligeramente su delimitación.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La ubicación de esta AUH en un territorio con grandes limitaciones geográficas y su integración en una estructura agraria aún vigente, constituyen la principal problemática de esta área, cuyo perímetro es altamente sensible a cualquier intervención sobre el paisaje.

Por otro lado, la "unidad territorial" a la que pertenece esta AUH queda estructurada por la Carretera Insular TF-13, a lo largo de la cual se enlazan las distintas áreas desde Bajamar hasta Punta del Hidalgo. Este modelo urbano conformado a partir de un único eje estructurante, con la inexistencia de conexiones transversales, origina un problema de accesibilidad en el área. Además, esta estructura lineal se ha ido consolidando en base a una progresiva ocupación del territorio, de manera espontánea y descontrolada, que dificulta la delimitación de una trama urbana, que además presenta evidentes deficiencias dimensionales y de servicio

Las manifestaciones más notables de estos problemas de base son, entre otras:

- a) Las deficientes condiciones dimensionales que caracterizan los viarios transversales, donde se mezclan en secciones demasiado estrechas, las circulaciones peatonales y de vehículos, complicándose además con los accesos a las viviendas y la dificultad para aparcar.
- b) La ubicación descontrolada de la edificación ha originado la irregularidad en la sección de los viarios que carecen de los servicios mínimos exigidos, limitándose en ocasiones a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización
- c) La falta de continuidad de la trama viaria, donde abundan los viarios únicamente asfaltados en su tramo inicial, prolongándose con los caminos rurales de cultivo.

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

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

- a) A escala territorial, es necesario integrar el eje estructural insular TF-13 en la trama urbana a fin de propiciar las mejoras de funcionalidad, seguridad e imagen más compatibles con el evidente carácter urbano de la zona por la que discurre. Para alcanzar este objetivo, se ha tenido en cuenta la disposición de la edificación a la hora de definir el tipo de sección donde se van organizar los diferentes elementos que la componen y que garantizan la calidad de los servicios. También se resuelven a nivel territorial los enlaces entre la TF-13 y los viarios urbanos en distintos tramos entre Bajamar-La Punta del Hidalgo mediante glorietas de suficiente dimensión para mejorar la accesibilidad a los núcleos.
- b) A escala local, es necesario completar la red viaria existente, prolongándola a través de los ámbitos sin consolidar, así como, reforzar las conexiones transversales a la TF-13. Se propone la ampliación de las secciones viarias, originando la rectificación de algunas alineaciones vinculadas, únicamente, a la solicitud de nuevas licencias.

Respecto a la edificación, el principal objetivo es homogeneizar las distintas zonas del AUH, mediante la regulación de futuras edificaciones situadas en los ámbitos de desarrollo, resolviendo el encuentro entre el casco tradicional y el suelo de protección. En estos ámbitos se define el espacio destinado a uso público y se propone una alternativa de acceso al área.

3.3. Ordenación estructural

3.3.1. Categorización de suelo

Se categoriza como suelo urbano consolidado, la franja situada a ambos lados del eje estructural TF-13, tal y como figura en el PGO-2004, si bien se modifica ligeramente su límite, desclasificando algunas zonas ya propuestas en la fase de Avance y contempladas en la fase del Borrador del Documento de Avance del PGO. Parte de estos suelos, situados aguas abajo de la TF-13, se desclasificaron como consecuencia del reconocimiento estricto de los espacios actualmente urbanizados y se recogen en el presente Plan General como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Se delimita un ámbito de desarrollo con carácter de ensanche del área La Punta Casco, planteada como límite con el suelo rústico de protección agraria de la península de La Punta.

En el extremo suroeste, zona de acceso al AUH, se localizan unos terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado (antiguo PH1) próximo al colegio público de Punta del Hidalgo. Se modifican ligeramente sus límites y se ordenación que proporcione una zona de esparcimiento vinculada al colegio mejorando, además, su acceso actual.

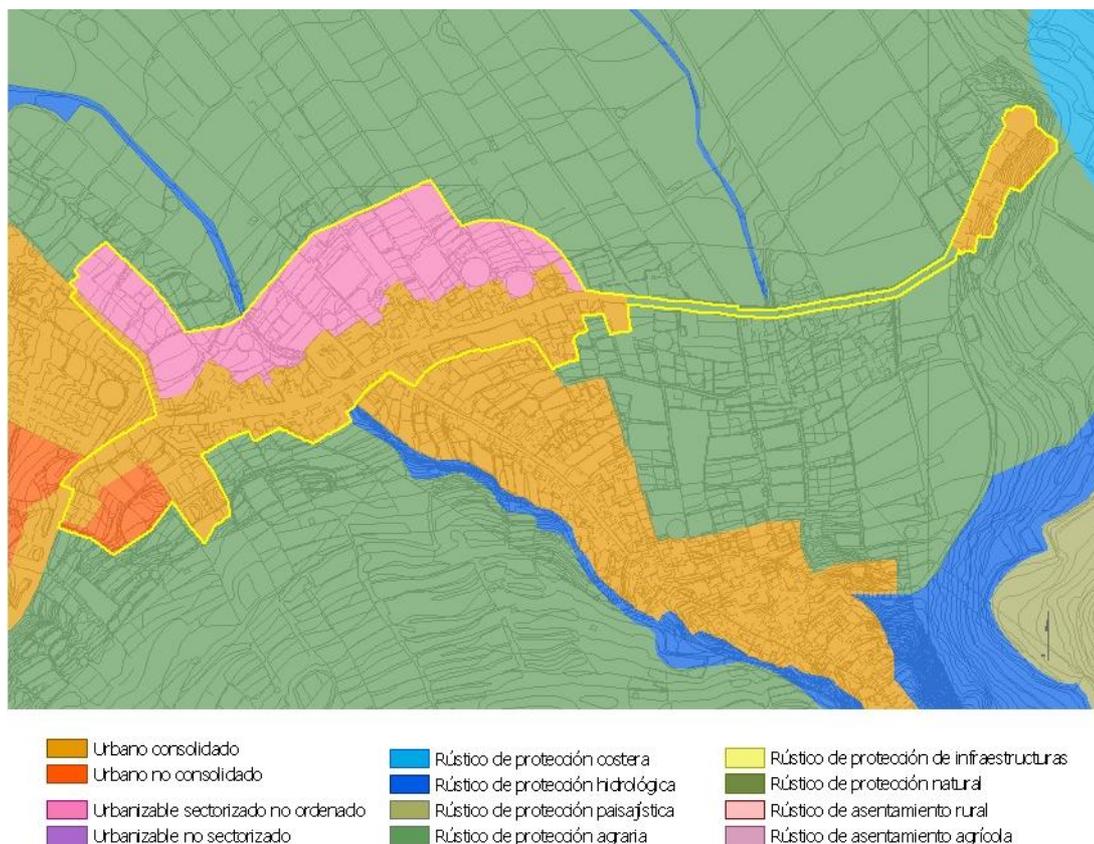


Figura 3.2: Categorización de Suelo

3.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de este AUH se organiza a partir de tres viarios de carácter estructurante, todos ellos definidos como viarios urbanos de nivel 2. Estos viarios son los que siguen:

La Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), recorre toda la “unidad territorial” de Bajamar-Punta del Hidalgo hasta su tramo final, en la glorieta situada al noreste del área. Este PGO interviene sobre este eje viario, evitando en la medida de lo posible, afecciones en las edificaciones existentes. Se plantea el desdoblamiento de la TF-13, mediante el trazado de una vía de variante que discurre por el suelo urbanizable al norte del AUH, bordeando la trasera del casco tradicional y enlazando con la calle de Los Corrales.

Tanto la carretera TF-13, como la nueva vía de variante se definen como travesía urbana, planteándose dos secciones viarias diferentes: En los tramos viarios donde se produce el desdoblamiento, se plantea sección tipo S.12, con único sentido de circulación, dotados de aparcamientos con arbolado y con amplios espacios para el tránsito peatonal. Mientras que en el tramo final de la TF-13, se plantea la sección S.08, con una calzada, de dos carriles, con dos sentidos de circulación.

Asimismo, se define como viario estructurante, el tramo inicial de la calle Los Corrales, que discurre por el borde oeste del AUH, definiendo el límite con el AUH-0102: Tesesinte. Este viario se organiza también con sección tipo S.12, como los viarios adyacentes.

En esta AUH no se han definido elementos de carácter estructurante no viarios.

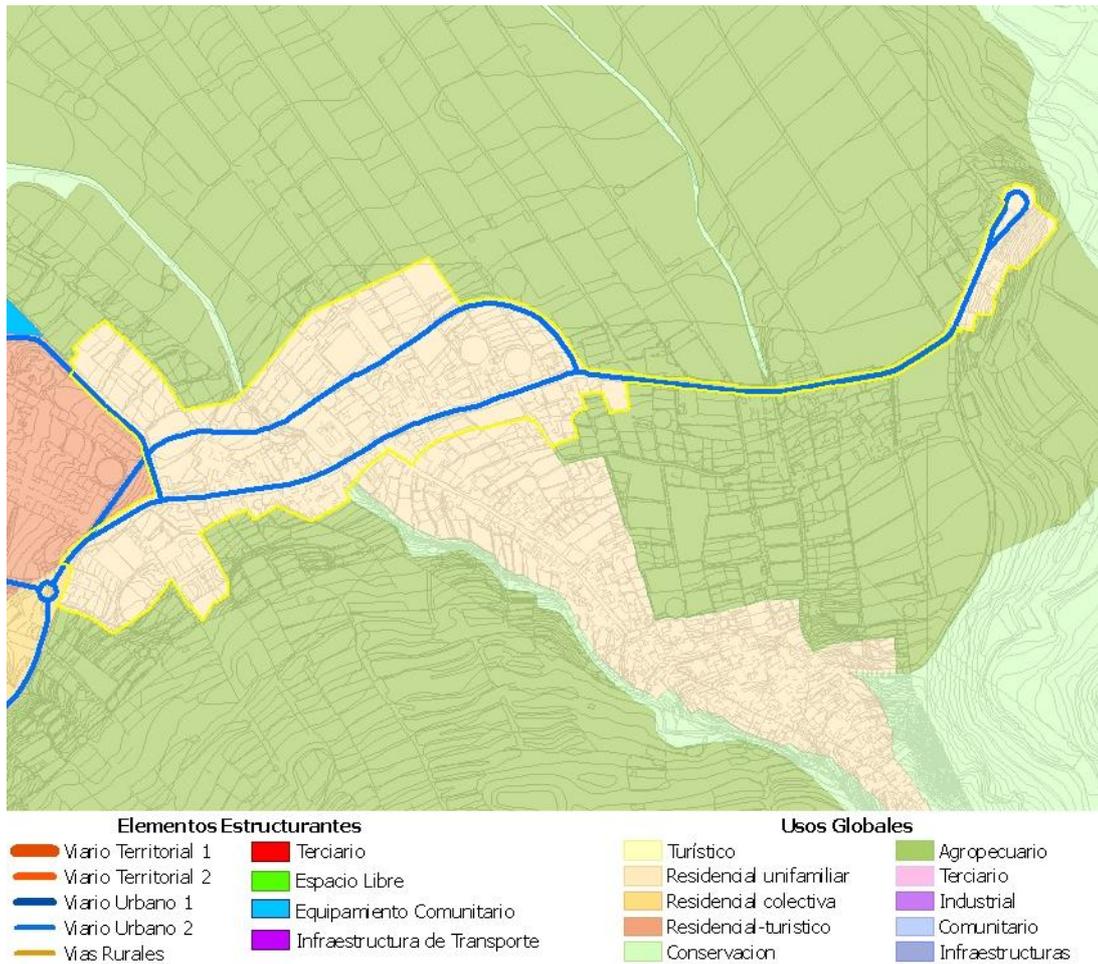


Figura 3.3: Elementos estructurantes

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

El desdoblamiento de la Carretera General Punta del Hidalgo propuesto por el presente PGO, organiza una agrupación de manzanas entre las dos vías convirtiendo sus transversales en viarios locales de coexistencia donde el peatón tiene preferencia frente al tráfico rodado. En la mayoría de los casos, se mantiene el trazado de las vías transversales a la TF-13, no obstante, dada las escasas condiciones dimensionales que las caracterizan, se hace necesaria la rectificación de algunas alineaciones para su ampliación, evitando en lo posible, la afectación a las edificaciones existentes. Estas rectificaciones no implican afectaciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, estando vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

Todos estos viarios transversales se consideran locales secundarios, con anchos de 6 metros, diseñados con secciones previstas para la coexistencia en los tráficos peatonales y vehiculares. Se ordenan mediante la sección tipo S.16.

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

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano consolidado de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar entre medianeras (adosado) no admitiéndose más de una vivienda por parcela. Se califican también algunas piezas destinadas al uso unifamiliar agrupado que recogen grupos de viviendas interiores accesibles desde serventías privadas de pequeña dimensión.

Se califica como equipamiento público la parcela del Centro de Enseñanza de Infantil y Primaria situada al suroeste del AUH, donde se prevé su ampliación. En el extremo este se localiza como equipamiento público un Punto de Información Turística. La Iglesia de La Punta, situada en la zona central del AUH, se califica como equipamiento privado.

En las nuevas áreas de expansión se califican piezas con el uso principal mayoritario de residencial y se definen otros equipamientos comunitarios y espacios libres en cumplimiento de lo dispuesto legalmente.

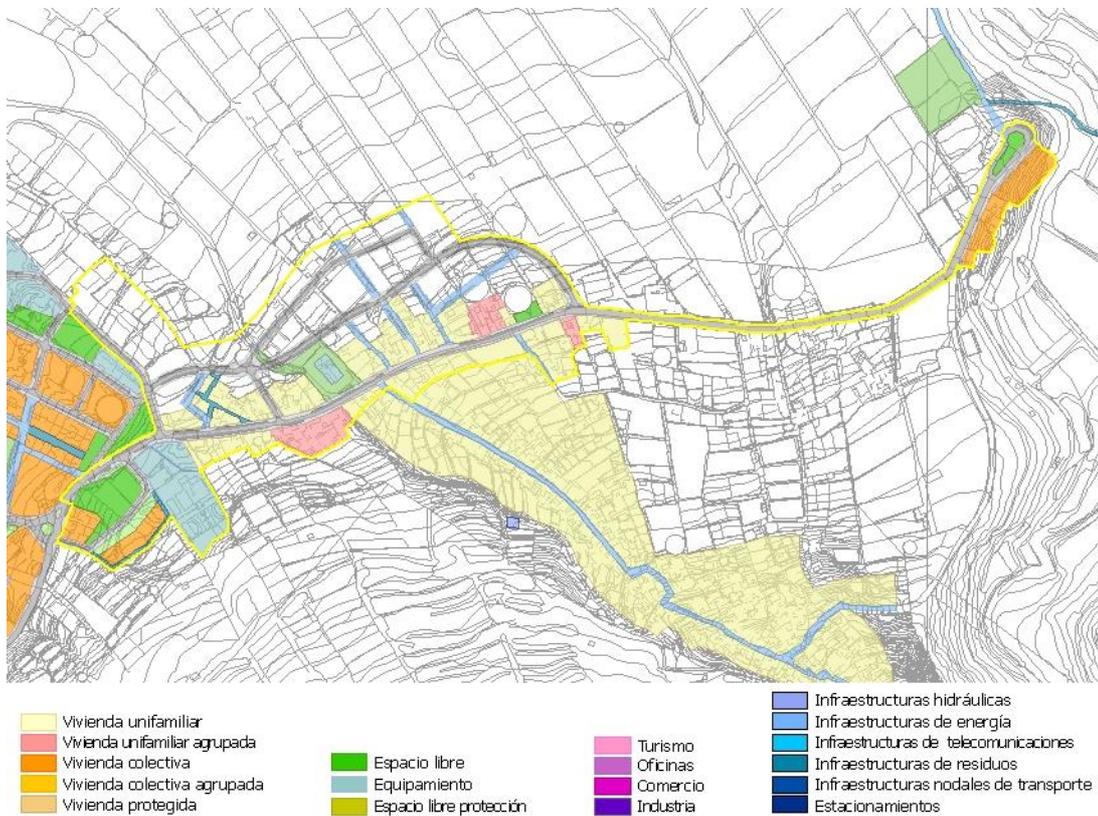


Figura 3.4: Ordenación pormenorizada

3.4.3. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general los siguientes parámetros: ocupación máxima, altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se fijan como parámetros necesarios la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela.



A continuación se describen las condiciones establecidas en las piezas del suelo urbano consolidado de esta AUH a partir de las características existentes:

- a) La mayoría de las piezas de uso unifamiliar están conformadas por manzanas cerradas con edificación entre medianeras, por lo que se regulan las condiciones de parcelas de pequeñas dimensiones donde puedan desarrollarse las características de la edificación con adosamiento lateral. En algunos casos se determina la línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación para definir una fachada continua en parcelas de reducidas dimensiones. Por el contrario, para la edificación situada en la Carretera General y con el objetivo de homogeneizar su fachada, se establece la separación al lindero frontal de manera gráfica permitiendo la ubicación de jardines en sus márgenes y, se limita el porcentaje de ocupación de la parcela. La altura máxima en número de plantas se establece en 2 para todas las piezas descritas.
- b) Existe una pieza unifamiliar situada al borde de la TF-13 conformada por edificación aislada por lo que, a diferencia de las anteriores, se establece la separación a linderos lateral y posterior y se definen parcelas de mayor tamaño, disminuyendo el límite su ocupación. Por su ubicación a borde de la TF-13 se dispondrá una separación mínima a lindero frontal de manera gráfica, acorde con el resto de piezas que dan frente a la misma. La altura máxima en número de plantas se establece en 2.
- c) Las piezas con uso residencial de viviendas colectivas son minoritarias en esta AUH y se ubican con frente a la Carretera General en sus extremos, por lo que de igual forma que en las anteriores, se define la separación a lindero frontal permitiendo jardines delanteros. En la pieza situada en el extremo oeste de la TF-13, inmersa en la trama consolidada, se fijan valores de longitud mínima de lindero frontal y superficie de parcela mínima con dimensiones mayores que en los casos anteriores, disminuyendo el porcentaje de ocupación y permitiendo las 3 plantas de altura. No obstante, se mantiene la imagen de manzana cerrada de la zona determinando el adosamiento lateral. En el extremo este de la Carretera, se localizan dos piezas aisladas de la trama urbana, rodeadas de suelo de protección, por lo que se establece, también, la separación a lindero posterior y lateral. Dadas las características especiales de la pieza que limita con la costa, se fija una regulación adaptada al estudio de detalle desarrollado en el PGO-2004, donde se define una ordenación volumétrica de la edificación adecuada a las características de paisaje abierto y que no se produzcan barreras a la perspectiva visual del Mirador de La Punta del Hidalgo. Se establece la parcelación vinculante, altura máxima en 3 plantas y 0 m por localizarse bajo rasante, porcentaje máximo de ocupación del 60%.
- d) Para vivienda unifamiliar agrupada se han establecido las mismas determinaciones que en las unifamiliares independiente próximas, que se ubican en la Carretera Gral.
- e) En las piezas de equipamiento comunitario se establece parcelación vinculante y la edificabilidad máxima, si bien, se fija la separación mínima a lindero frontal en el Colegio Público y su ampliación, por estar ubicado en la Carretera General.

3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en el suelo urbano consolidado de esta AUH, se hace necesaria la delimitación de varios ámbitos de gestión mediante los procedimientos asistemáticos que son los que siguen:

- a) Ámbitos de modalidad A4: Se delimitan tres ámbitos frente a la Carretera General, que tienen como objeto la ampliación de tres piezas de uso público, estos son:



- a1. En la zona de acceso al área, para obtener el suelo, para ampliar un espacio libre, propuesto en el suelo urbanizable colindante.
- a2. Próximo al anterior, se delimita otro ámbito, para completar el equipamiento comunitario donde se ubica el Colegio de La Punta, siendo necesaria la obtención del suelo. Esta ampliación servirá de espacio de esparcimiento local relacionado con actividades escolares, tales como actividades deportivas, etc.
- a3. En la zona este del casco urbano, se define un ámbito para ampliar un espacio libre existente, que proporcione la apertura visual en los alrededores de La Torre de Doña Inés hacia el suelo urbanizable.
- b) Ámbitos de modalidad A5: Con la finalidad de conectar los dos ámbitos de desarrollo ubicados en el AUH con la trama viaria existente, se hace necesaria la obtención y ejecución de nuevos viarios dispuestos sobre suelos urbanos consolidados, para lo cual se delimitan tres ámbitos. Estos son:
 - b1. Dos de ellos, al norte de la TF-13, para la obtención y urbanización de dos viarios que conectan el suelo urbanizable con la Carretera General TF-13.
 - b2. Correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta la ordenación propuesta en el suelo urbano no consolidado, situado en el extremo suroeste, con la Carretera General TF-13.

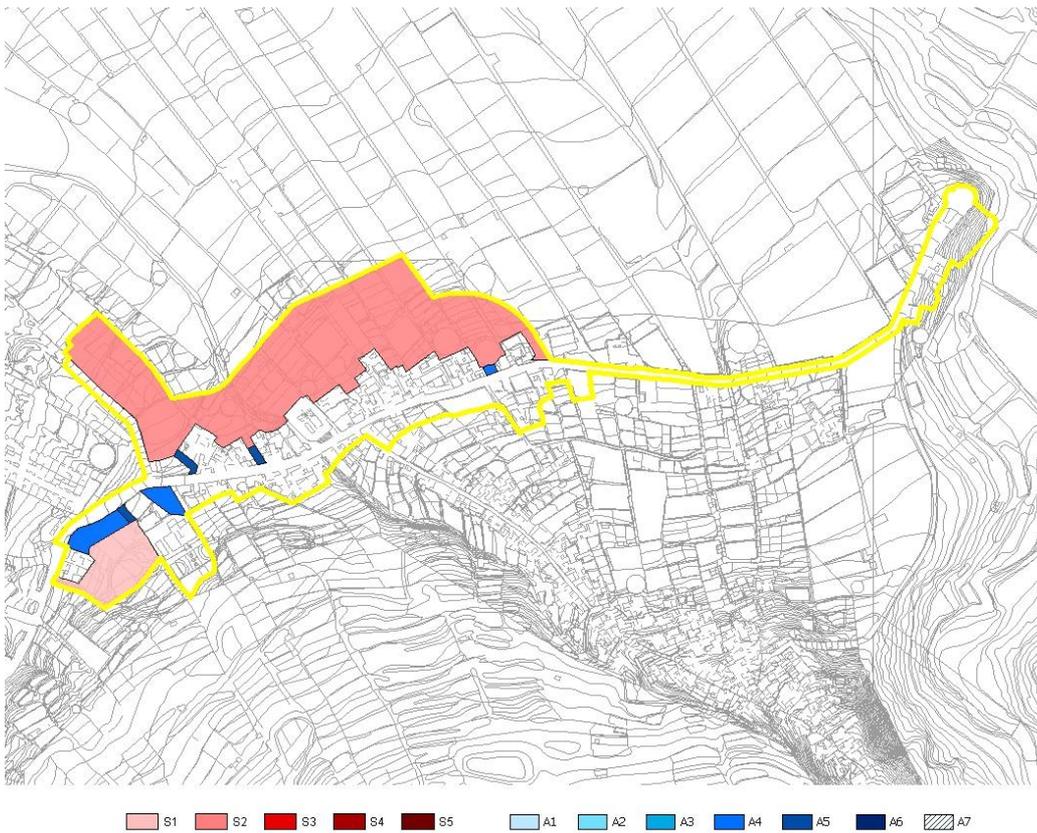


Figura 3.5: Ámbitos de gestión

3.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo vacante localizadas en esta AUH se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática (S2). Estos son:

- a) En el extremo suroeste del AUH, se delimita un ámbito, en suelo urbano no consolidado proveniente del PGO-2004 (antiguo ámbito PH1), que se detalla en el apartado 3.5.1 de la presente memoria.
- b) Al norte del AUH se delimita el Sector 0103_1 Punta del Hidalgo, de uso residencial unifamiliar, en suelo urbanizable sectorizado no ordenado. La ordenación pormenorizada de este sector se llevará a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial cuyas condiciones se detallan en el documento B3- Desarrollo del PGO.

3.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Carretera General TF-13

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

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

La ordenación establecida se basa en un viario de cierre conectado a la TF-13, de único sentido, con amplias aceras con vegetación y aparcamiento en el lado sur. Al otro lado de la calzada se incorporan áreas de espacios libres con aparcamiento exterior vinculado al parque. En el límite del ámbito, bordeando el perímetro, se ha dispuesto un peatonal que apoya la trama urbana propuesta, con un trazado adaptado a la pendiente del terreno, respetando el paisaje rural que lo circunda.

Dicho esto, se conforman dos manzanas: una lucrativa, para uso residencial, y otra de remate destinada a espacio libre público vinculada a la pieza colindante del mismo uso, en suelo urbano consolidado.

Las condiciones de ordenación establecidas en la pieza lucrativa, definen como uso principal el residencial de vivienda libre colectiva independiente, destinada a edificación abierta, en coherencia con su localización. Se establece una superficie de parcela mínima, para regular la parcelación. Respecto a disposición, se fija la separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), la separación mínima entre edificios y un porcentaje máximo de ocupación. Se fija una altura máxima en nº de plantas, acorde con las piezas del mismo uso.

En la pieza destinada a espacio libre público, se establece una separación mínima a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en nº de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

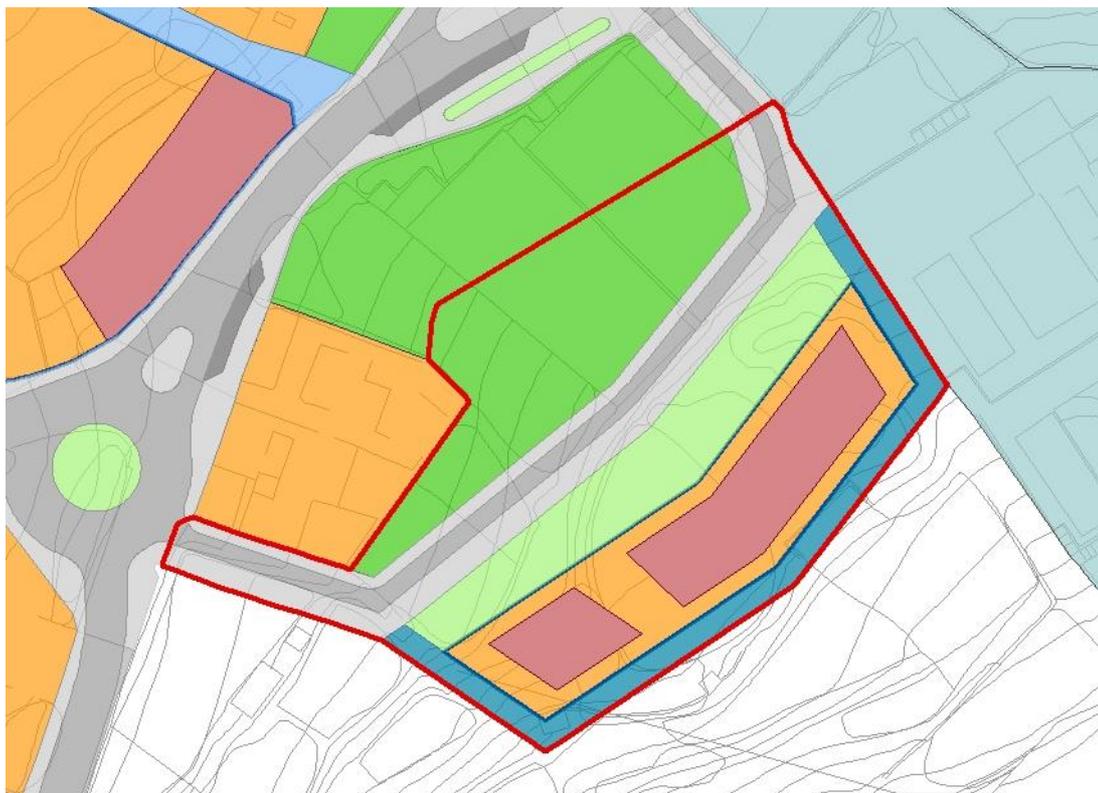


Figura 3.6: Ordenación del ámbito de gestión de Carretera General TF-13



4. AUH-0104: EL HOMICIÁN

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de El Homicián, se sitúa en el extremo noreste del término municipal, y forma parte del núcleo tradicional originario de La Punta del Hidalgo. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, linda con suelo categorizado como rústico de protección agraria, y con el cauce del Barranco Seco, correspondiente a suelo rústico de protección hidrológica.
- b) Al oeste, el borde queda definido por el cauce del Barranco del Homicián, que lo separa de suelo rústico de protección agraria.
- c) Al sureste, linda con el Parque Rural de Anaga, correspondiente a suelo rústico de protección paisajística.
- d) Al norte, hace límite con el AUH-0103: La Punta Casco, que se dispone en torno a la Carretera General de La Punta del Hidalgo (TF-13).

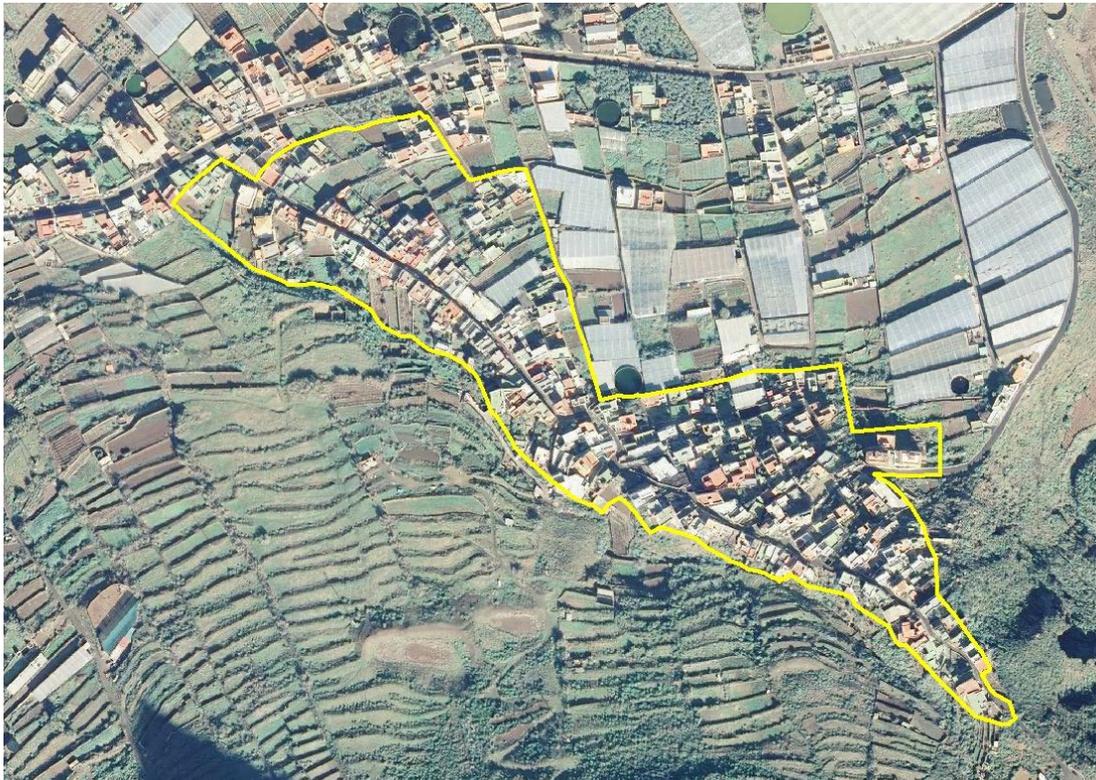


Figura 4.1: Delimitación del AUH

El AUH-El Homicián, forma parte de la “unidad territorial” de La Punta del Hidalgo-Bajamar, la cual se incluye en las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas “zonas turísticas”. Esta AUH se corresponde con la zona denominada por el PTOTT como Punta del Hidalgo-4, descrita como área colmatada de destino residencial.

Esta AUH se estructura en torno a un viario de carácter local, conocido como Camino del Callejón, que parte de la Carretera General TF-13 y cruza el territorio en dirección sur, hacia el Parque Rural de Anaga.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática de El Homicián, deriva fundamentalmente de su localización en un territorio con importantes limitaciones geográficas; al lindar al oeste, con el Barranco de El Homicián, al sureste, con el Parque Rural de Anaga, y al este, con Barranco Seco. Estas limitaciones geográficas y la estructura de la propiedad, han condicionado una ocupación del territorio de manera desordenada y carente de estructura urbana, que ha dado lugar a una amalgama de edificaciones, con importantes deficiencias de usos y de servicios.

A continuación se describen las manifestaciones más notables de estos problemas, en la estructura urbana de El Homicián.

- a) Problemas de accesibilidad a las viviendas. El crecimiento desordenado ha dado lugar a una red viaria deficiente, y el alto grado de consolidación del área, hace imposible definir una trama urbana con usos y servicios urbanísticos suficientes.
- b) La edificación existente es deficiente, presentando en muchos casos problemas de habitabilidad y calidad arquitectónica, entre otros.
- c) Déficit de espacios libres y dotaciones, motivado también por el crecimiento no programado del área, resultando imposible su ubicación.
- d) Niveles de urbanización deficitarios (dimensionales y de servicios). En el Camino del Callejón, eje estructurante del área, existen tramos que no superan los 4 metros de sección, y que, a pesar de estar asfaltados en su mayoría, carecen de los servicios mínimos, acerado y aparcamientos.
- f) Red viaria deficiente. No existen viarios urbanos transversales al viario de soporte. Sin embargo, las antiguas serventías rurales de uso privado, han producido numerosos procesos de subdivisión parcelaria, dando lugar a lotes de parcelas y viviendas sin frente a viario urbana.



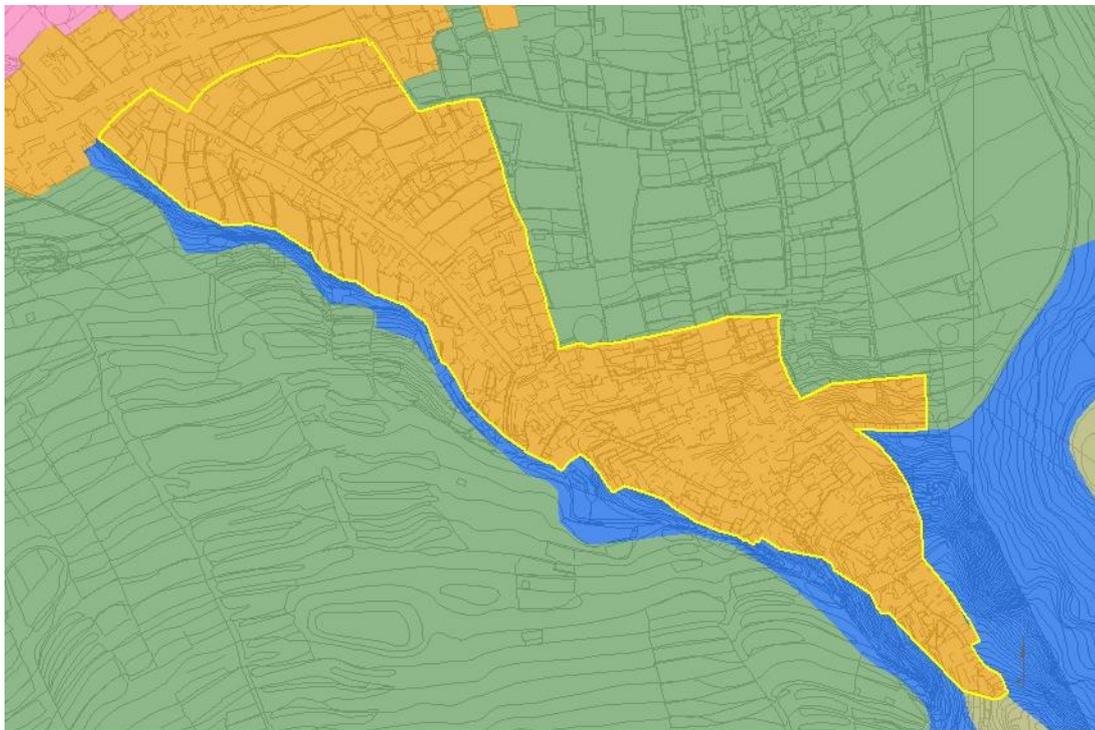
Figura 4.2: Edificación existente, con problemas de habitabilidad y accesibilidad.

La grave problemática descrita, y la situación económica actual, hace inconveniente, a corto o medio plazo, el desarrollo de operaciones de reforma integral en esta área. Dicho lo cual, el objetivo principal de ordenación para esta AUH, será establecer unas mínimas condiciones edificatorias sobre las parcelas actuales, que permitan mejorar calidad espacial y arquitectónica de la edificación, resolviendo mínimamente la situación actual.

4.3. Ordenación Estructural

4.3.1. Categorización de suelo

La totalidad de esta AUH, se categoriza como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004. No obstante, se ha revisado y modificado la delimitación del planeamiento anterior, a fin de recoger la realidad consolidada, de acuerdo con los criterios sobre clasificación y categorización, descritos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.



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

Figura 4.3: Categorización de suelo

4.3.2. Elementos estructurantes

Como se ha comentado, esta AUH se estructura en torno a un viario de carácter local secundario, el Camino del Callejón, que parte de la Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13) y cruza el área en dirección sur, hasta llegar al Parque Rural de Anaga.

La Carretera General Punta del Hidalgo (TF-13), definida por este PGO como viario urbano de nivel 1, discurre al norte de El Homicián, uniendo Bajamar y La Punta del Hidalgo.

En esta AUH no se ha definido ninguna pieza de carácter estructurante.

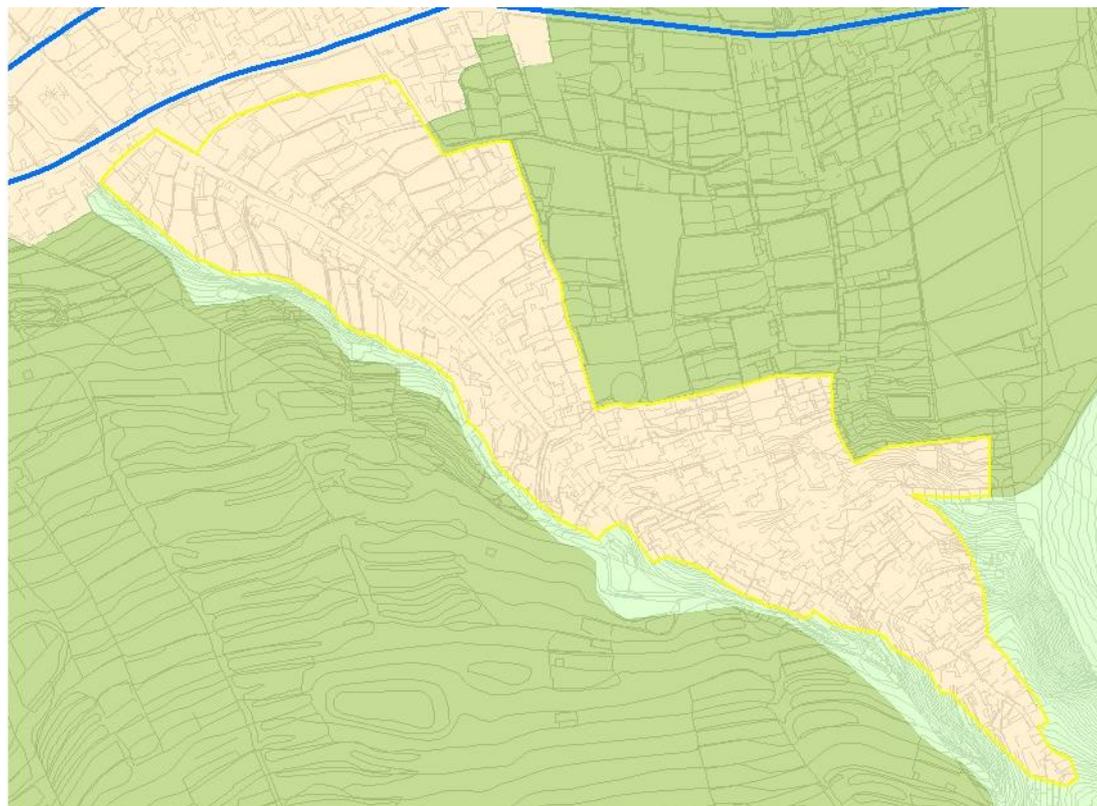


Figura 4.4: Esquema de viario estructurante

4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH queda definida por un único viario organizador, el Camino del Callejón, que se extiende desde la Carretera General (TF-13) hasta el límite con el Parque Rural de Anaga.

Este viario, presenta una sección deficitaria y además no cuenta con las condiciones de urbanización requeridas legalmente. El presente PGO plantea algunas rectificaciones por ajuste de alineaciones, intentando no afectar a la edificación existente, con el objetivo de ampliar y homogeneizar la sección viaria del mismo. Estas rectificaciones se definen como no programadas, por lo que no afectan de manera inmediata a las propiedades colindantes.

En cuanto al diseño interior viario, dadas las limitaciones dimensionales existentes en el Camino del Callejón, se plantea una sección tipo S. 18 de coexistencia, con una única plataforma en la que conviven los tráficos peatonales y motorizados, cuyo diseño trata de minimizar la velocidad del tráfico motorizado.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

La totalidad de las piezas de esta AUH se definen con uso principal residencial, de vivienda unifamiliar. No se ha definido ninguna pieza con destino espacio libre público o equipamiento comunitario. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos para este uso principal en el título correspondiente de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

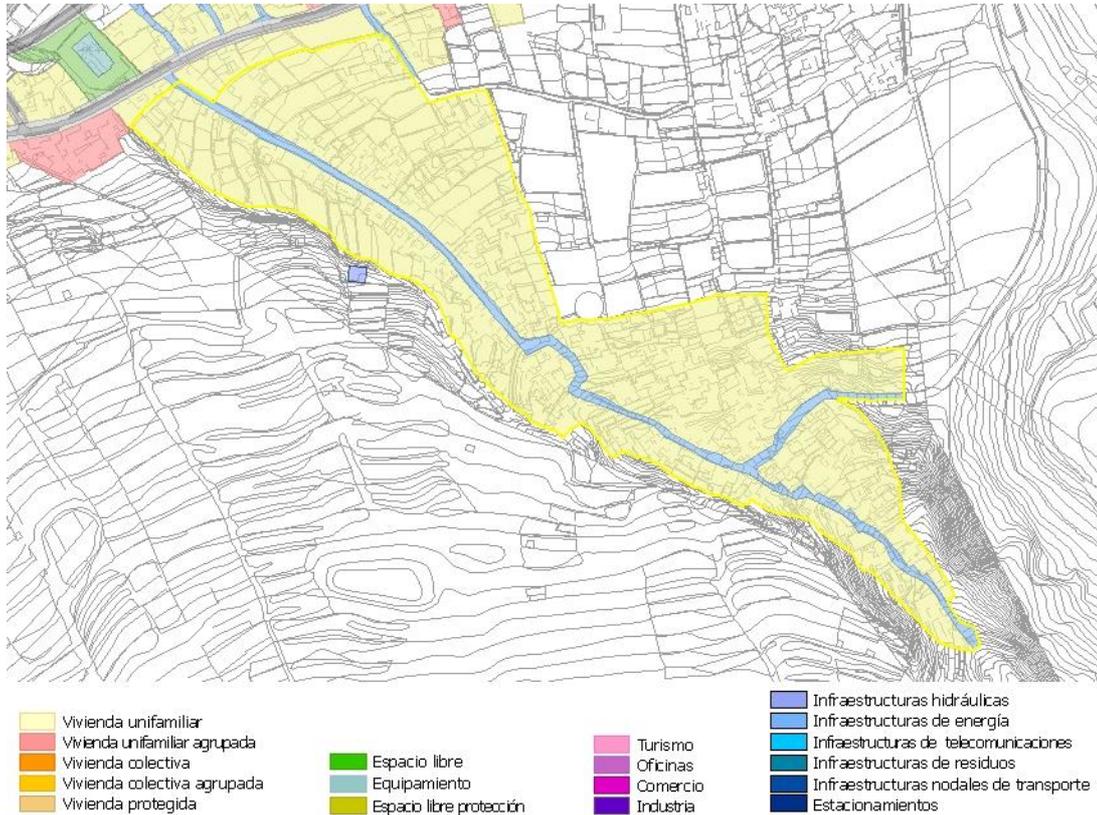


Figura 4.4.: Ordenación Pormenorizada

4.4.3. Condiciones de la edificación

Como se ha comentado, las características de la edificación existente en esta AUH, son fruto de un crecimiento urbano desordenado, que ha provocado múltiples problemas de accesibilidad, y deficiencias de habitabilidad y calidad arquitectónica. Ante la inconveniencia de plantear actuaciones de renovación urbana para solucionar la problemática señalada, el presente PGO resuelve definir unas mínimas condiciones edificatorias para ordenar las piezas residenciales, definidas en su totalidad como vivienda libre unifamiliar independiente, a fin de mejorar la calidad y características de los inmuebles. Dicho esto, se fija una longitud mínima de lindero frontal, para regular futuras subdivisiones parcelarias. Respecto a la disposición, a fin de obtener edificación aislada, se fija la separación mínima a linderos (frontal y lateral), un fondo máximo edificable, con entidad suficiente para desarrollar la edificación, y la altura máxima en nº de plantas, acorde con la tipología unifamiliar.

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH no se definen actuaciones de mejora urbanística, que precisen la definición de ámbitos de gestión asistemática.