

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

E2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BAJAMAR

ÍNDICE

1. AUH-0201: NÁUTICO-----	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-----	7
1.4.3. Condiciones de la edificación-----	7
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	9
1.5. Áreas nuevas-----	9
2. AUH-0202: PORLIER-----	10
2.1. Delimitación y descripción general-----	10
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	11
2.3. Ordenación estructural-----	12
2.3.1. Ordenación Estructural-----	12
2.3.2. Elementos estructurantes-----	12
2.4. Ordenación de áreas existentes-----	13
2.4.1. Trama urbana-----	13
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	14
2.4.3. Condiciones de la edificación-----	15
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	15
3. AUH-0203: LAGUNAMAR-ACHIMENCEY-----	16
3.1. Delimitación y descripción general-----	16
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	17
3.3. Ordenación estructural-----	17
3.3.1. Categorización de suelo-----	17
3.3.2. Elementos estructurantes-----	18
3.4. Ordenación de áreas existentes-----	19
3.4.1. Trama urbana-----	19
3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	20
3.4.3. Condiciones de la edificación-----	21
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	22
3.5. Áreas nuevas-----	23

3.5.1. Ámbito de gestión sistemática Sureste Lagunamar -----	23
4. AUH-0204: BAJAMAR CASCO-----	25
4.1. Delimitación y descripción general-----	25
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	26
4.3. Ordenación estructural -----	27
4.3.1. Categorización de suelo-----	27
4.3.2. Elementos estructurantes -----	27
4.4. Ordenación de áreas existentes-----	29
4.4.1. Trama urbana-----	29
4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	29
4.4.3. Condiciones de la edificación -----	30
4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	31
4.5. Áreas nuevas -----	32
4.5.1. Ámbito de gestión sistemática: Avenida El Sol-----	32
5. AUH-0205: MONTALMAR -----	35
4.1. Delimitación y descripción general-----	35
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	36
5.3. Ordenación estructural -----	37
5.3.1. Categorización de suelo-----	37
5.3.2. Elementos estructurantes -----	38
5.4. Ordenación de áreas existentes-----	38
5.4.1. Trama urbana-----	38
5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	38
5.4.3. Condiciones de la edificación -----	39
5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	40
5.5. Áreas nuevas -----	41
6. AUH-0206: VERNETTA. -----	42
6.1. Delimitación y descripción general-----	42
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	43
6.3. Ordenación estructural -----	43
6.3.1. Categorización de suelo-----	43
6.3.2. Elementos estructurantes -----	44
6.4. Ordenación de áreas existentes-----	44
6.4.1. Trama urbana-----	44
6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	45
6.4.3. Condiciones de la edificación -----	45
6.4.4. Condiciones de gestión urbanística:-----	46



1. AUH-0201: NÁUTICO

1.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Náutico, se dispone en el extremo noreste municipal, en el núcleo de Bajamar y forma parte de las urbanizaciones que se estructuraron de manera independiente al núcleo originario Bajamar Casco. El AUH Náutico pertenece a las urbanizaciones que se desarrollaron durante la expansión turística de los años 60-70, pero actualmente continúa en desarrollo en torno al Club Náutico de Bajamar, por lo que coexisten, tanto conjuntos residenciales, como turísticos. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria e hidrológica, en torno al Barranco Perdomo.
- b) Al sur, el eje territorial Carretera Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13).
- c) Al oeste, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria en el límite con la Finca el Riego y, de protección costera en la zona noroeste.
- d) Al norte, la ribera del mar y el Club Náutico de Bajamar.



Figura 1.1: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del ámbito territorial de Bajamar-Punta del Hidalgo y está estructurada por el eje territorial Carretera General (TF-13). Se incluye dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas “zonas turísticas” que delimita el área en dos partes; una, en la parte occidental del AUH, donde se localiza un ámbito en desarrollo de ensanche de destino mixto, denominada AT-Bajamar 13, y otra, en la zona más oriental, corresponde al AT-Bajamar 5, área colmatada de destino mixto, que pertenece a la parte consolidada del AUH-0201: Náutico.

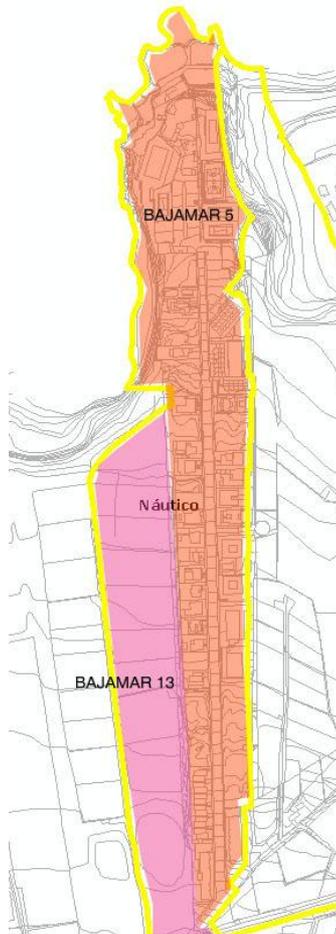


Figura 1.2: Esquema de áreas turísticas AUH 0201_Náutico

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH deriva de su situación en un territorio con fuertes limitaciones geográficas, tanto aguas arriba de la TF-13, límite casi con el Parque Rural de Anaga, como aguas abajo, donde se localiza la Urbanización Náutico. Debido a esta condición geográfica y su fragmentación en el territorio la ocupación de la edificación se ha desarrollado a lo largo de una única vía urbana conformando una estructura lineal. La urbanización se ha incrementado desde los años 60 y 70, época de expansión turística, hasta la actualidad, sin una trama urbana que solucione los problemas de fragmentación del núcleo.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es mantener la compatibilidad de usos turísticos y residenciales (tal como lo expresa PTOTT). Se trata de conservar la trama urbana consolidada por los usos residenciales existentes, limitados por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (expresamente definido en el Artículo 5.1.1.4 del PTOTT).

Respecto a la ordenación de la edificación, el objetivo es homogeneizar las edificaciones existentes adaptando las determinaciones al PTOTT y, resolver mediante el nuevo ámbito de expansión del núcleo la integración de las tramas viarias con los tejidos urbanos colindantes ya consolidados, garantizando la continuidad del núcleo hacia el oeste. Este nuevo ámbito de gestión permite destinar la totalidad de la edificabilidad del sector a uso turístico, lo que ge-

nera una oportunidad económica en el núcleo aprovechando a su vez su inmejorable situación paisajística y el contacto con el mar.

1.3. Ordenación estructural

1.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte de la extensión del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, a excepción del ámbito localizado al oeste, categorizado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, con carácter de “área de ensanche” del AUH.

Esta propuesta de “área vacante de expansión”, localizada en el límite oeste del AUH, se recoge tanto en el PGO-2004 como en el Avance, y se conserva en el presente Plan General apostando por una zona de desarrollo turístico para el núcleo Bajamar.

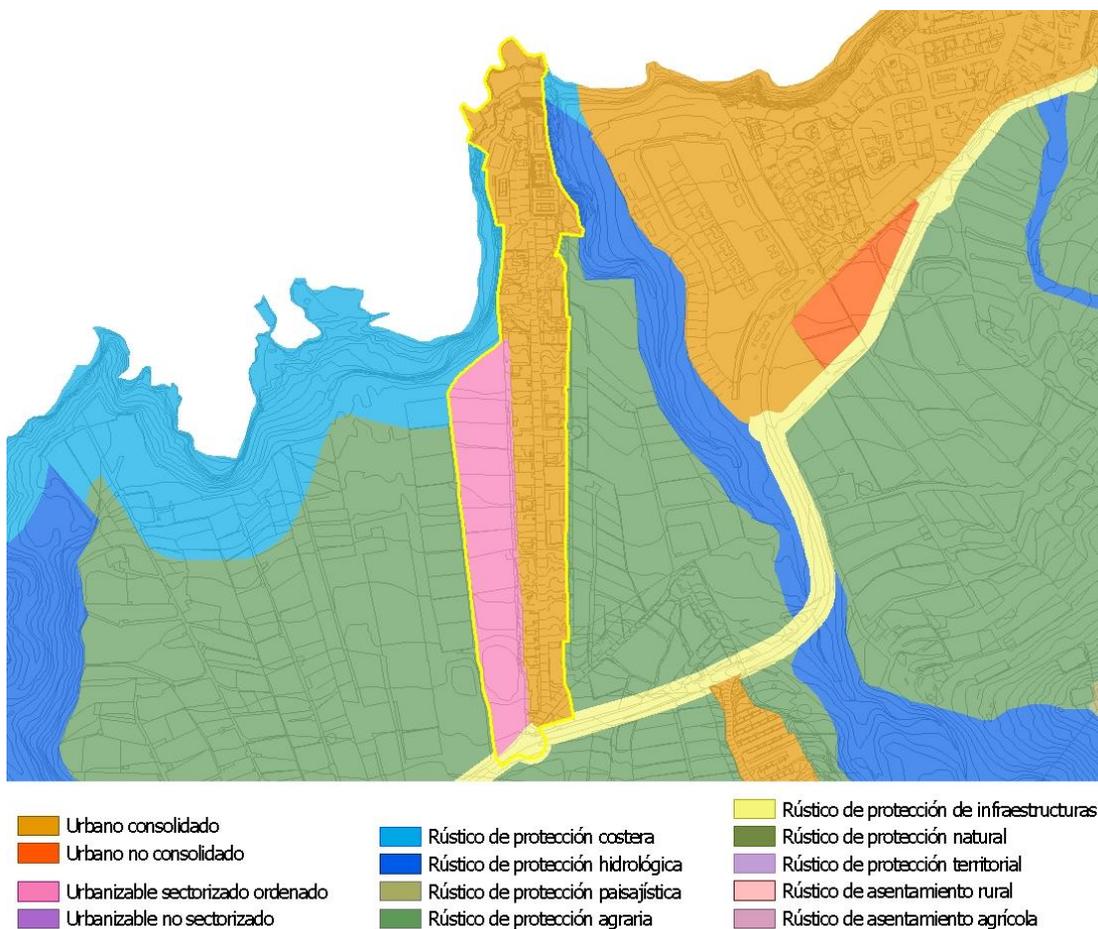


Figura 1.3: Categorización de suelo

1.3.2. Elementos Estructurantes

Esta AUH se organiza por medio de dos viarios estructurantes de distinta categoría, la Carretera Gral. (TF-13), que discurre al sur, y atravesando en AUH, perpendicular al eje anterior, la calle Club Náutico de Bajamar.

La Carretera Gral. Punta del Hidalgo (TF-13), recorre la “unidad territorial”, Bajamar-Punta del Hidalgo, como viario territorial de nivel 1. El presente PGO interviene sobre ella, mediante el trazado de nuevos tramos, y rediseñando la sección viaria, desde AUH-Náutico hasta el AUH-Vernetta, incorporando nuevas glorietas, en los enlaces de las distintas AUHs.

La trama interior del AUH, se organiza mediante un único viario, la calle Club Náutico de Bajamar, que cruza el área desde la TF-13 hasta el Club Náutico, que se ha definido como vía urbana de nivel 2.

Se califica como elemento estructurante no viario, el equipamiento de uso privado Club Náutico, situado al borde de la costa.

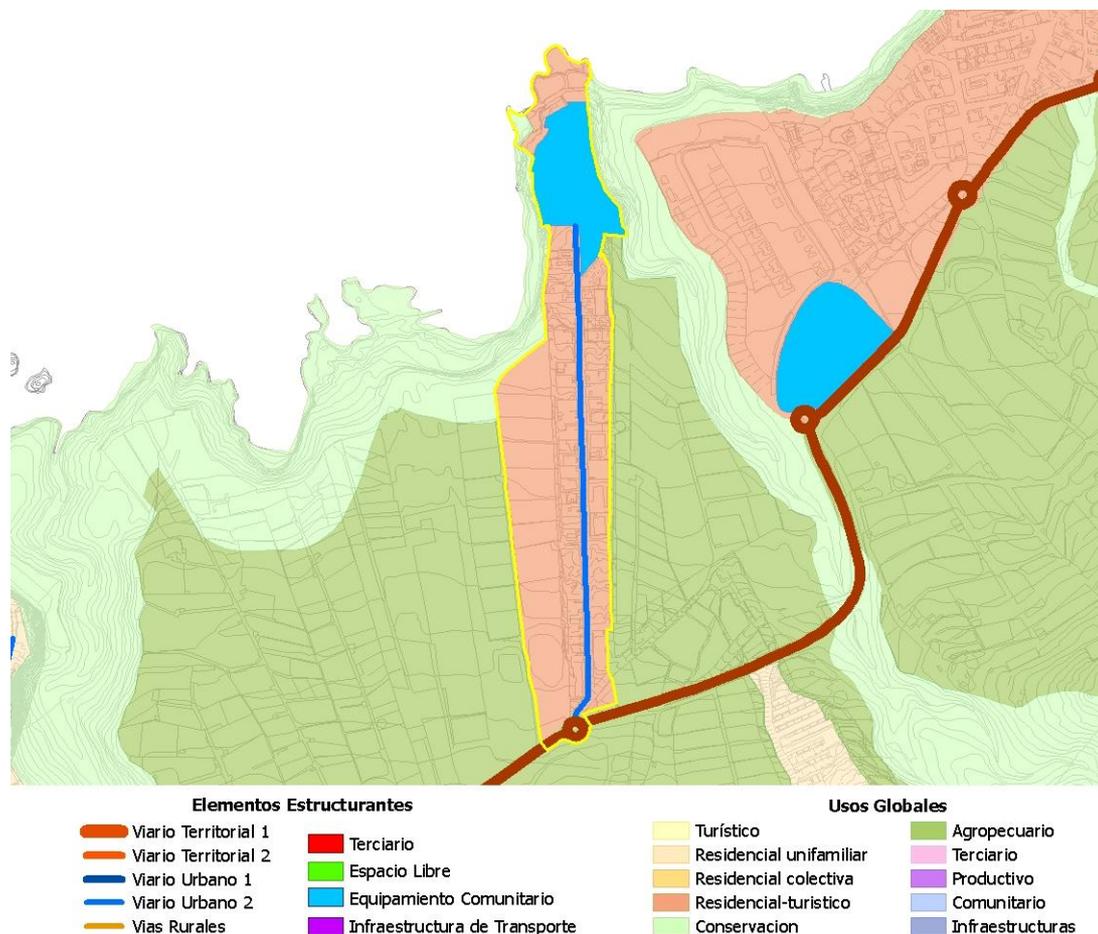


Figura 1.4: Esquema de viario estructurante

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH se articula básicamente en torno a la Calle Club Náutico de Bajamar y la vía de nuevo trazado situada al oeste y paralela a ésta, ambos viarios urbanos de nivel 2, que se ordena con sección tipo S.10 y S.11, con calzada de doble sentido, aceras en ambos lados y aparcamiento, si hay ancho suficiente.

Todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH, se establecen como principales, salvo en las intersecciones de los viarios transversales con la Calle Club Náutico de Bajamar.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Para la mayoría de las piezas del suelo urbano de esta AUH el uso principal en el área colmatada de destino mixto definido por el PTOTT es el residencial colectivo. Existen también piezas de uso residencial unifamiliar. Los usos principales turísticos se localizarán en los establecimientos turísticos de nuevo desarrollo programados dentro del área de ensanche de destino mixto establecida por el PTOTT.

Los usos públicos de espacios libres, se localizarán también en el ámbito de gestión sistemática de nuevo desarrollo, delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente. Se califica como equipamiento comunitario, de uso privado, el Club Náutico de Bajamar, situado en primera línea de mar.

1.4.3. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general la ocupación máxima, altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se establecen como parámetros necesarios la superficie mínima de parcela y longitud mínima del lindero frontal, excepto las que se regulan mediante parcelación vinculante.

- a) En las piezas con uso residencial colectivo, al sur del AUH, dadas las características de la parcelación y la edificación existentes, se establece una superficie de parcela mínima, cumpliendo las determinaciones del PTOTT. La disposición de la edificación se regula con separación mínima a linderos (frontal, posterior y lateral), y porcentaje máximo de ocupación. La altura máxima en número de plantas, manteniendo la del PGO-2004, excepto en las que se hace necesario conservar las ya existentes.
- b) En piezas residenciales unifamiliares al norte del AUH, se regulan las condiciones de parcelación, para futuras subdivisiones, mediante superficie mínima, cumpliendo las determinaciones del PTOTT, y longitud mínima a lindero frontal. Para mantener la edificación aislada, se fijan separaciones mínimas a linderos (frontal, posterior y lateral) y porcentaje máximo de ocupación. La altura máxima es de 2 plantas.
- c) Cabe destacar, una pieza de residencial unifamiliar, para la que se admite como uso compatible la unifamiliar agrupada, a fin de conservar las edificaciones existentes. Se fija en ella, la parcelación vinculante, la superficie de parcela mínima, cumpliendo las determinaciones del PTOTT. La disposición se regula con una separación mínima a linderos (frontal y posterior), obligando al adosamiento lateral. La altura máxima en nº de plantas.



- d) La pieza residencial en el extremo noroeste, en primera línea de costa, está parcialmente afectada por la línea de servidumbre de protección (20 m a suelo urbano) de la Ley de Costas. En estos casos la Ley de Costas (Ley 22/1988) apunta una salvedad en 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, por la que se respetan los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas. Las piezas afectadas se justifican dentro de esta excepción, ya que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, ya estaban clasificadas como suelo urbano consolidado. En el extremo norte de esta pieza se establece un fondo máximo edificable hacia el lindero posterior (hacia la costa), para impedir que se ocupe con edificación la zona afectada por la servidumbre de protección.
- e) En la pieza donde se localiza el equipamiento privado, se define parcelación vinculante, la línea de disposición de la edificación, y edificabilidad máxima, manteniendo la capacidad edificatoria del PGO-2004.
- d) En la pieza de uso comercial, con localización estratégica, próxima a la Carretera General, y la rotonda de entrada al AUH, se define la disposición de la edificación mediante la separación a los linderos, definiendo el retranqueo mínimo hacia la vía estructurante, así como la edificabilidad máxima y altura máxima en nº de plantas.

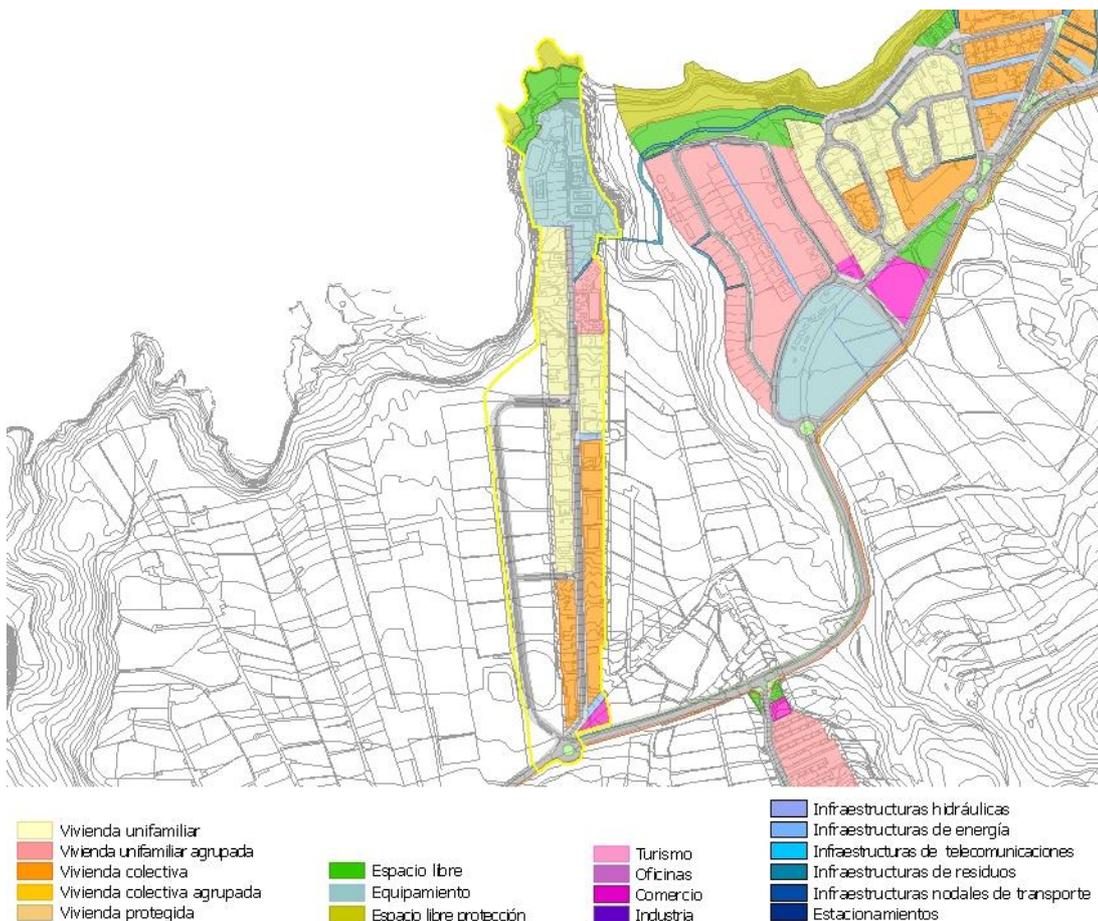


Figura 1.5: Ordenación Pormenorizada



1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida para la mejora urbanística en suelos urbanos consolidados del AUH, se delimitan ámbitos de gestión que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos. Son los siguientes:

- Se delimita un ámbito A2, para obtener y urbanizar parte de la Carretera Gral. desde Lagunamar-Achimencey hasta la glorieta que conecta con la calle Club Náutico.
- Se delimitan dos ámbitos A5, para la obtención y ejecución de nuevos viarios situados sobre suelos urbanos consolidados, necesarios para conectar el área nueva de ensanche con la trama urbana existente. Corresponde a la obtención y urbanización de dos tramos de vías transversales a la Calle Club Náutico de Bajamar.
- El ámbito de gestión A6, en el extremo suroriental, colindante con la rotonda de entrada al AUH que incluye un tramo de la vía de coexistencia en el Camino Hermanos Tabares, para establecer las características requeridas para este tipo de vía local, aumentando las actuales condiciones dimensionales y de servicio.

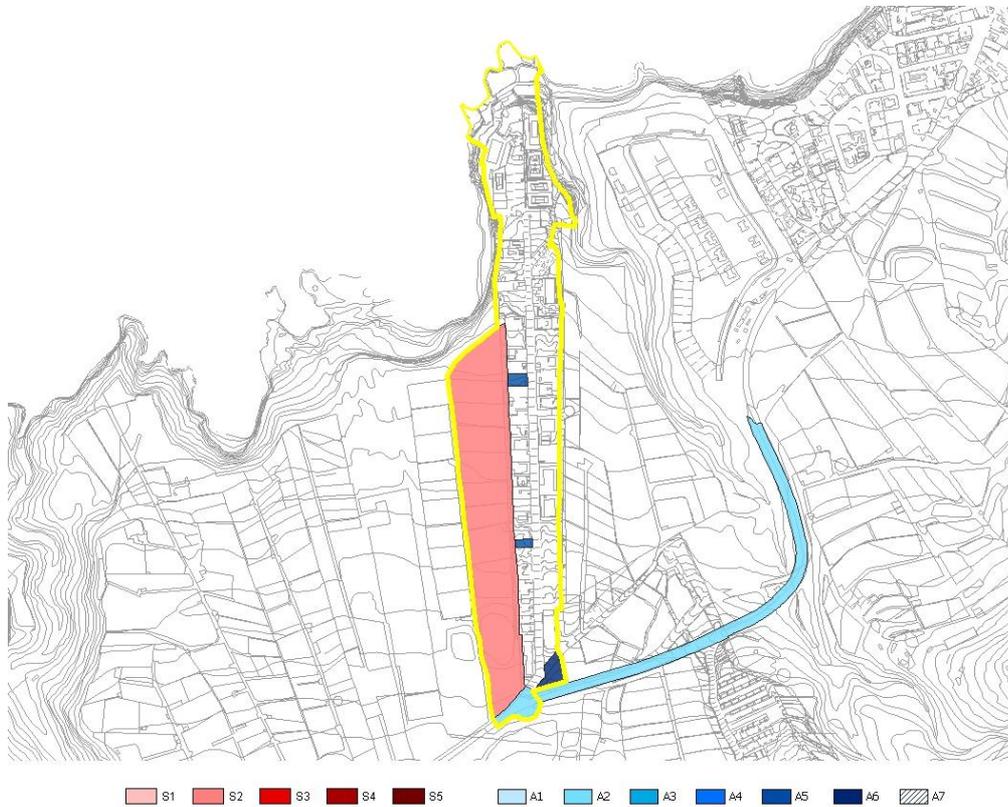


Figura 1.6: Esquema ámbitos gestión urbanística del AUH

1.5. Áreas nuevas

En el extremo oeste del AUH, se delimita un ámbito de gestión sistemática (S2), que corresponde al Sector 0201_1 Náutico, en suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Este ámbito proviene del PGO-2004 (antiguo ámbito BM 12) y conserva su delimitación. 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.

2. AUH-0202: PORLIER

2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Porlier, que pertenece al núcleo de Bajamar, se dispone en el extremo noreste municipal, siendo una de las urbanizaciones que se estructuraron de manera independiente al núcleo originario Bajamar-Casco.

Esta AUH linda en todo su perímetro con suelo rústico de protección agraria, y queda delimitada, al norte por la Carretera Gral. La Laguna-Punta del Hidalgo (TF-13), al sur por el Lomo de las Brujas, en el Parque Rural de Anaga, y al este por el cauce del Barranco Porlier.



Figura 2.1: Delimitación del AUH

Se trata de una urbanización residencial, situada en una ladera de pronunciada pendiente ascendente, conformada mayoritariamente por viviendas unifamiliares adosadas, desarrollo edificatorio que proviene del Plan Parcial Porlier, recogido en el PGO-2004.

Se estructura en torno a un único viario, que cuelga de la Carretera General (TF-13) hacia el sur, que finaliza en fondo de saco. Se trata por tanto de un barrio discontinuo en el territorio, cuya única conexión con el resto del municipio es a través de la TF-13.

Esta Área Urbanística Homogénea forma parte del núcleo de Bajamar, incluido en las disposiciones normativas del PTOTT, y queda delimitada por éste Plan Territorial, que la define como área colmatada residencial, denominada Bajamar 1, siendo coincidente su perímetro con el definido en el presente PGO.

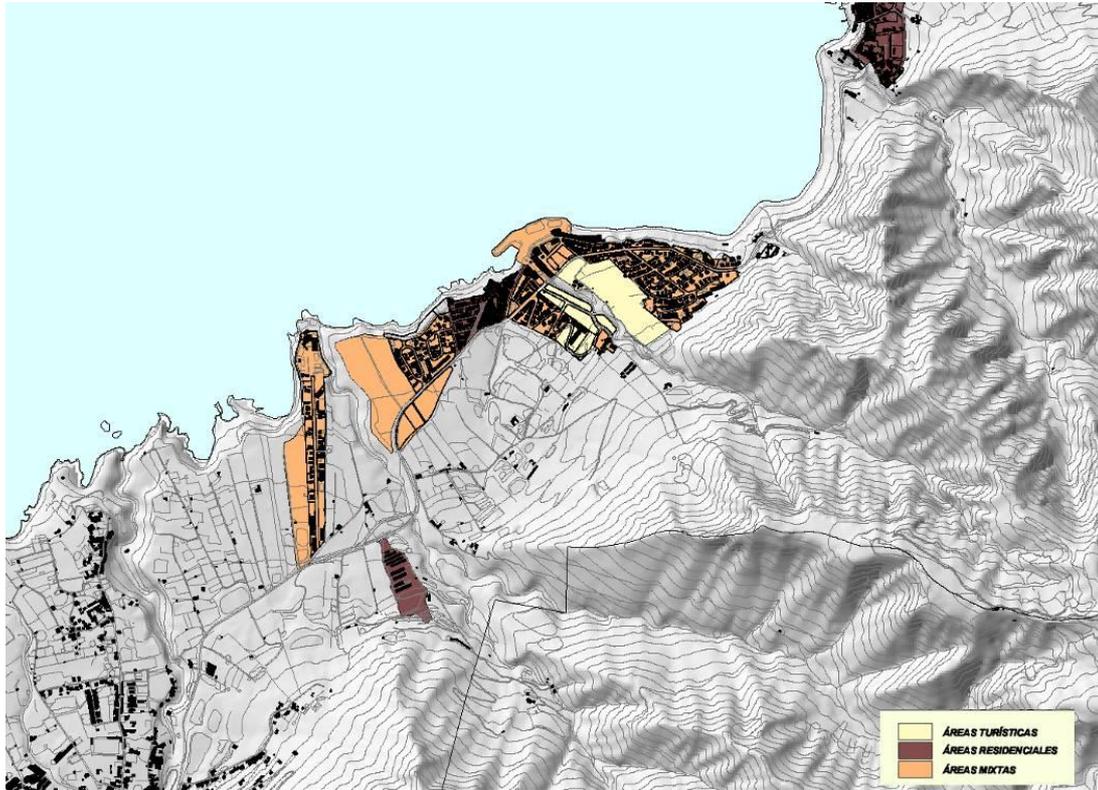


Figura 2.2: Plan Territorial Especial de Ordenación Turística

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La expansión urbanística que se ha venido desarrollando en el AUH-Porlier, se ha llevado a cabo a través de un Plan Parcial, recogido en el PGO-2004, con lo que, su consolidación es fruto de la planificación, y no responde a un crecimiento espontáneo.

Se trata de un área que presenta escasos problemas urbanísticos, si bien, resulta necesario destacar algunas cuestiones pendientes de resolver, descritas a continuación:

- a) La situación de discontinuidad en la que se encuentra esta AUH, respecto a su ubicación en el núcleo, al encontrarse a medio camino entre otras AUHs consolidadas de Bajamar y de Tejina.
- b) La carencia de espacios de uso público, al no haberse ejecutado el equipamiento comunitario y los espacios libres de cesión, previstos por el citado Plan Parcial.

Dicho esto, el objetivo fundamental de ordenación para esta AUH, consiste en mantener la trama urbana existente, con su trazado y sección actual, así como las condiciones edificatorias de las viviendas consolidadas. Y se mantiene la calificación de la pieza de uso comercial, el equipamiento comunitario y los espacios libres, previstos en el planeamiento anterior, para solventar el déficit actual de los mismos.

2.3. Ordenación estructural

2.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad de la extensión de suelo incluido en el AUH-Porlier se categoriza como suelo urbano consolidado, en base a los criterios sobre categorización y clasificación del suelo recogidos en la Memoria de ordenación Estructural del presente PGO, y manteniendo la categorización definida por el PGO-2004.

Los terrenos localizados en los límites de esta AUH se categorizan como suelo rústico de protección agraria, a excepción del suelo correspondiente al trazado del viario territorial Carretera Gral. (TF-13), categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras.

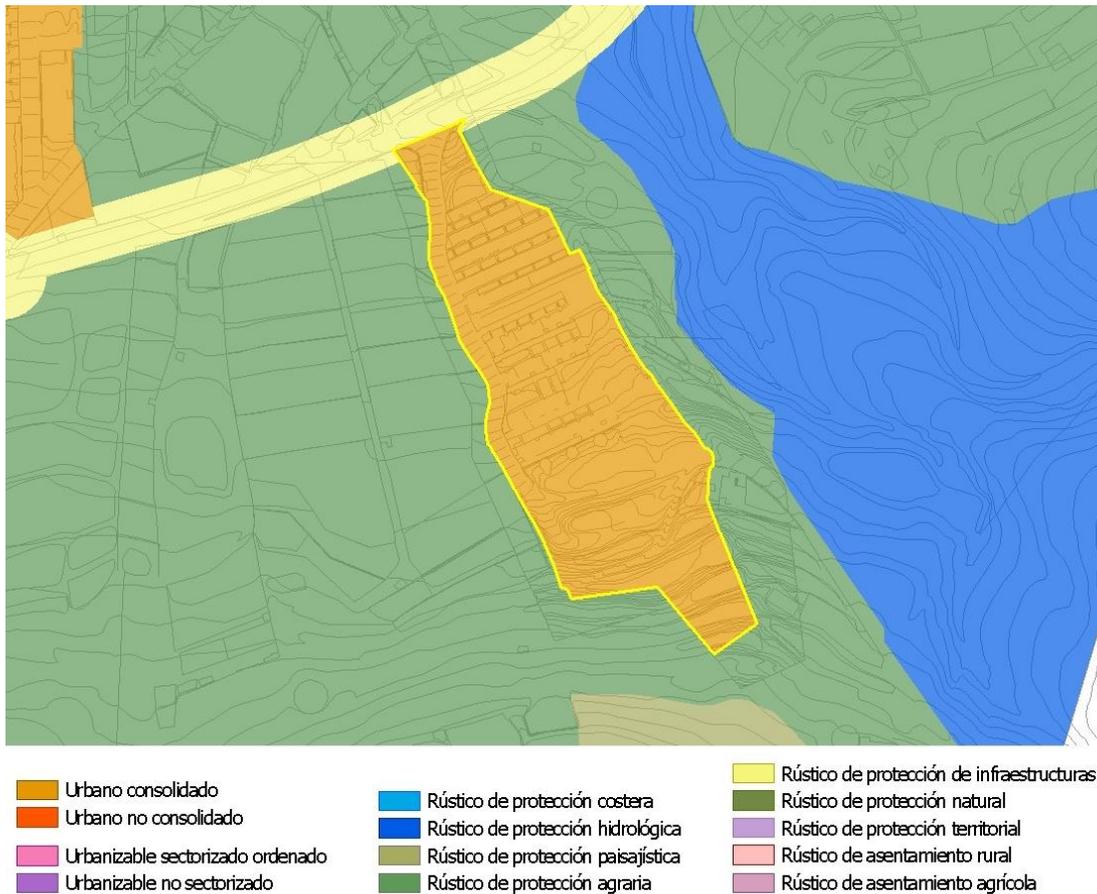


Figura 2.3: Categorización del suelo

2.3.2. Elementos estructurantes

En el AUH-Porlier no se han definido elementos de carácter estructurante de ningún tipo (vianos o de sistema general), incluidos en el ámbito del AUH propiamente dicho.

No obstante, es necesario destacar la presencia del eje viario estructurante, Carretera Gral. La Laguna-Punta del Hidalgo (TF-13), viario territorial de nivel 1, que discurre por el borde norte del AUH, incluyendo en su sección un nuevo un carril bici junto al arcén, continuación del que discurre desde Bajamar hasta Valle de Guerra, pasando por Tejina.

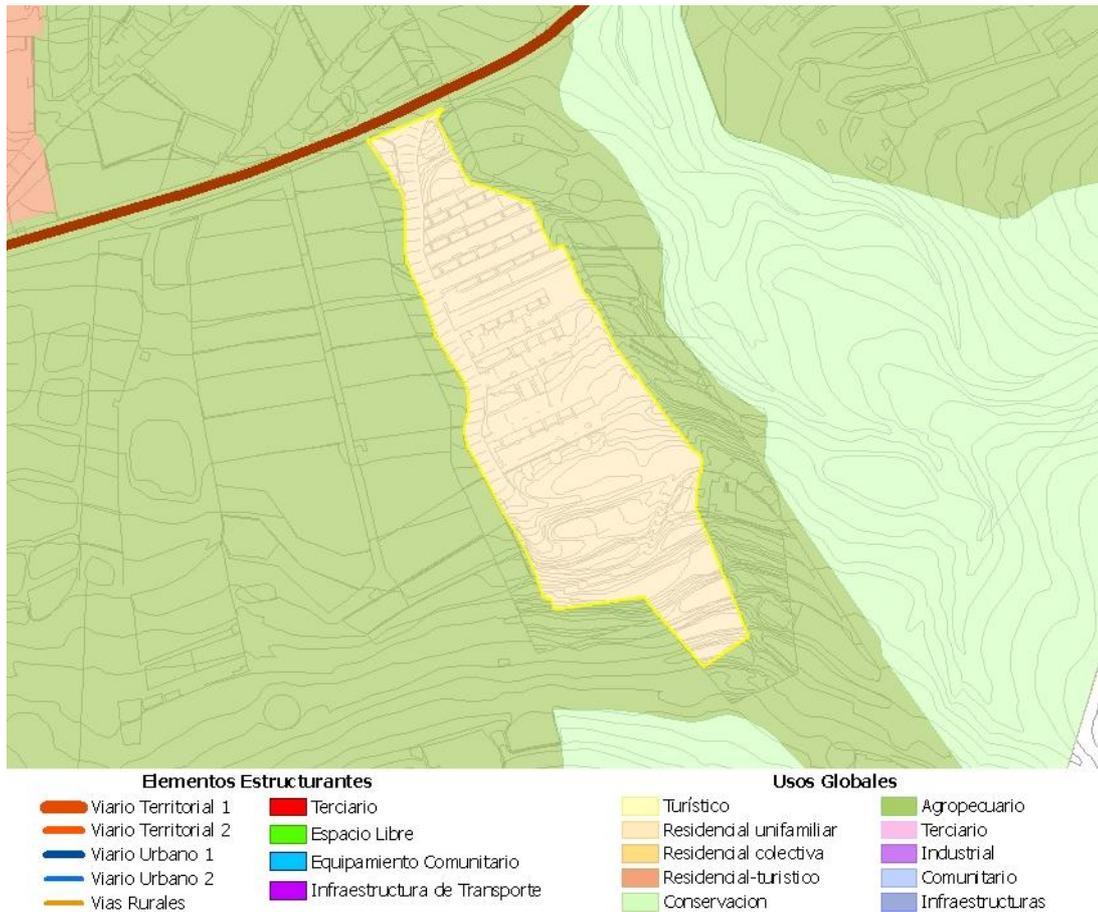


Figura 2.4: Categorización del suelo

2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

La trama urbana interior de esta AUH se organiza mediante una única vía, que parte desde de la Carretera Gral. (TF-13), y discurre en dirección sur, por el borde oeste del área, finalizando en fondo de saco. El diseño interior viario de este AUH se hace con el siguiente criterio y secciones tipo:

- El viario territorial de nivel 1, Carretera Gral. (TF-13), se organiza mediante sección tipo S.02, con calzada de doble sentido de circulación (con un carril por sentido), con acera en un lateral, mientras que el otro incorpora junto al arcén, un tramo del carril bici que discurre entre Bajamar y Valle de Guerra.
- El viario local principal perpendicular al anterior, Urbanización Porlier, se ordena mediante sección tipo S.10, conformado por una calzada de doble sentido, con aceras a ambos lados y una banda de aparcamientos, dispuesta mayoritariamente en el linde oeste con las parcelas agrarias.
- La red viaria se completa con dos vías locales secundarias, con trazado transversal a la anterior, próximas al fondo de saco. Así, la que discurre hacia el norte, entre dos piezas residenciales, se plantea como vía de uso exclusivo peatonal, y la que va hacia el sur, dando acceso al equipamiento y al espacio libre en el extremo sur del AUH, se organiza con sección tipo S.18 de coexistencia.



En la ordenación de esta AUH se mantienen las secciones de los viarios existentes, por ser suficientes para el servicio que prestan, con lo que, no se plantean rectificaciones de alineaciones. En cuanto a la accesibilidad, las alineaciones viarias de esta AUH son todas principales. Salvo en la pieza unifamiliar agrupada, situada en el extremo sur del área, donde se plantea una alineación secundaria, en su frente al paseo peatonal, que al ser escalonado no se considera lindero frontal.

2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso mayoritario de esta AUH es el residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar agrupada (definida en base a las condiciones de parcelación y edificación consolidadas en la misma). No obstante, se han definido dos piezas residenciales, con distintas características, una de ellas, con uso principal de vivienda unifamiliar independiente, y la otra, de vivienda colectiva independiente.

Se define una pieza destinada a uso comercial, localizada al norte del AUH, lindando con la Carretera Gral. (TF-13), así como, varias piezas de uso público; una al sur del área, correspondiente a un nuevo equipamiento comunitario, y otras, en distintas localizaciones, destinadas a espacio libre, manteniendo todas ellas los usos definidos por el PGO-2004.

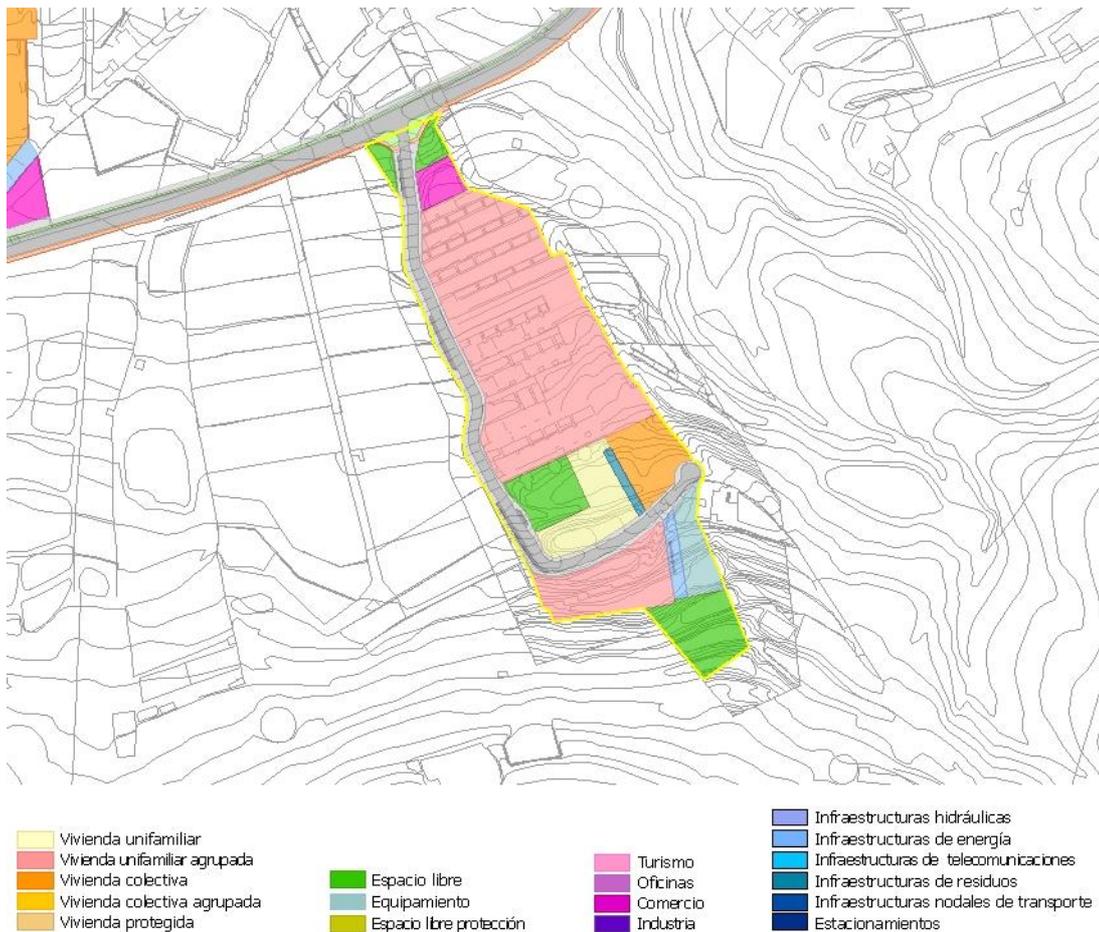


Figura 2.5: Ordenación pormenorizada

2.4.3. Condiciones de la edificación

El criterio general para regular la edificación y su disposición en la parcela, ha sido mantener, en la medida de lo posible, los parámetros establecidos en el PGO-2004. En la totalidad de las piezas de uso residencial se han establecido las condiciones propias de la edificación aislada, mediante separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), y coeficiente máximo de edificabilidad, lo que permite liberar suelo de uso privado, vinculado a las viviendas. La altura máxima de la edificación se fija en número de plantas. No obstante, se han definido otros parámetros de forma particular, dependiendo del uso principal de cada una de las piezas.

Dicho esto, las piezas de uso residencial se ordenan como sigue:

- a) En las piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada, se establece la parcelación vinculante, evitando futuras segregaciones. A excepción de una pieza parcialmente consolidada donde no procede, en la que se permite, la segregación parcelaria y la incorporación de la parcela vacante adyacente (sin frente a viario público), y que se ordena con longitud mínima de lindero frontal. En lo que se refiere a la disposición, se destina a edificación adosada o pareada, en base a las características consolidadas, y se fija separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), garantizando los retranqueos entre ellas y al frente, y la edificabilidad máxima, limitando la ocupación de la parcela. Asimismo, resulta necesario establecer el número máximo de unidades por pieza, limitando la segregación de las mismas.
- b) En la pieza de vivienda libre unifamiliar independiente, se fijan los parámetros ajustados a la realidad existente. Se regula la parcelación mediante, la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela. Respecto a la disposición, se plantea la edificación aislada, fijando separación mínima a linderos y edificabilidad máxima. Si bien, se permite el pareado lateral.
- c) En la pieza de vivienda libre colectiva independiente, se fija la longitud mínima de lindero frontal, para evitar una excesiva segregación parcelaria, dado su escaso frente a viario. Respecto a la disposición, para obtener edificación aislada como en su entorno, se fija separación mínima a linderos, separación mínima entre edificios y edificabilidad máxima.

En la pieza de uso comercial, al norte del AUH, se definen las mismas condiciones del PGO-2004, a las que se suma la parcelación vinculante, debido a las reducidas dimensiones de la parcela. Respecto a disposición, para obtener edificación aislada, se fija separación mínima a linderos, porcentaje máximo de ocupación y una edificabilidad máxima.

Para ordenar la pieza de equipamiento comunitario, se establece parcelación vinculante, configurando una parcela única. Con respecto a la disposición, se ordena únicamente mediante la edificabilidad máxima, dando libertad al diseño y disposición de la edificación.

Por último, en las piezas de espacio libre público, se fija la separación mínima a lindero frontal, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Esta AUH no precisa de la definición de actuaciones de mejora urbanística, por lo que no se han delimitado ámbitos de gestión por procedimientos asistemáticos en la misma.



3. AUH-0203: LAGUNAMAR-ACHIMENCEY

3.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea está situada en el extremo noreste del municipio, en el núcleo de Bajamar, en torno a la Carretera Gral. (TF-13), eje estructurante que la comunican con el resto de la isla. Sobre este eje se han ido apoyando diversas vías perpendiculares, que conectan con el frente marítimo y con distintas urbanizaciones, siendo una de las más recientes la de Lagunamar-Achimencey, que se extiende entre la Carretera Gral. TF-13 y el borde marítimo. Esta AUH queda delimitada como sigue:

- a) Al norte, por la Cornisa de Achimencey y el borde marítimo.
- b) Al sur, por la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13), incluyendo un área de desarrollo urbano, localizada al sur del citado eje viario.
- c) Al este, el borde queda definido por el AUH-Bajamar Casco.
- d) Al oeste, linda con suelo rústico correspondiente con el cauce de Barranco Perdomo.



Figura 3.1: Delimitación del AUH

Esta AUH está conformada por tres urbanizaciones, localizadas al norte lindando con la costa, que han sido desarrolladas en diferentes épocas. Estas son, El Riego y Achimencey, construidas entre los años 70-80, y la que resta es la de Lagunamar, ejecutada más recientemente, hace tan sólo 6 años. El AUH incluye además, un área de desarrollo urbano, localizada en su extremo sur de la misma.



3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La estructura urbana del AUH-Lagunamar-Achimencey presenta un alto grado de consolidación en sus manzanas, en general no hay parcelas vacantes, exceptuando algunas en la Urbanización Lagunamar. Sin embargo, no hay conexión entre las urbanizaciones y carece de suelo destinado a uso dotacional.

La condición turística-residencial del AUH hace que la ordenación del área se regule por las exigencias del PTOTT, limitación que se ha tenido en cuenta a la hora de definir las determinaciones de las piezas de esta área. A diferencia de las restantes zonas mixtas desarrolladas en Bajamar, Lagunamar-Achimencey no contempla, específicamente, la localización de establecimientos turísticos. No obstante, tal y como se justifica en la Memoria de este Plan General, las exigencias cuantitativas de calificación turística del PTOTT se cumplen respecto al conjunto del núcleo de Bajamar.

Con todo lo anterior, se determinan los criterios de ordenación del área, que a continuación se describen:

- a) Tal y como expresa el PTOTT, se establece esta AUH como área con destino mixto, condición que queda definida en las determinaciones de las piezas urbanísticas.
- b) Se conserva la trama urbana existente por su alto nivel de consolidación.
- c) Se incorporan nuevos terrenos a la ordenación del núcleo urbano, comprendidos entre la glorieta anterior a Lagunamar y la Avenida de los Pescadores, delimitando por el sur la futura variante al tramo de la Carretera Gral. TF-13, siguiendo el trazado de un camino ya existente.

3.3. Ordenación estructural

3.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo correspondiente a las urbanizaciones, al norte de la TF-13, con una trama urbana consolidada y ordenada, se categoriza en consecuencia como suelo urbano consolidado, en base a los criterios de categorización y clasificación recogidos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

Asimismo, existe un área de suelo vacante al sur de la Carretera Gral. TF-13 que se categoriza como suelo urbano no consolidado, donde se delimita un ámbito de desarrollo.

Por último, se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras, el suelo correspondiente al trazado de la vía de variante de la TF-13, planteado por este PGO.

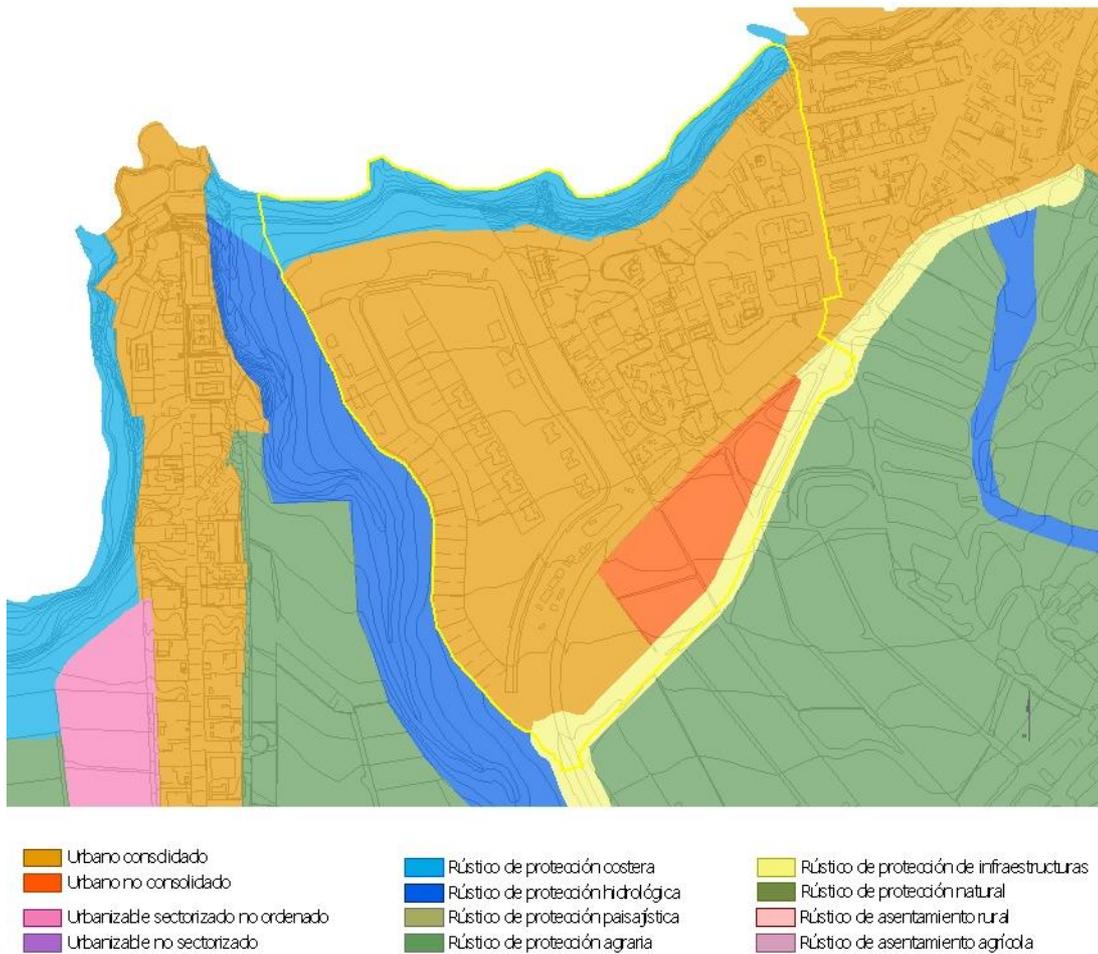


Figura 3.2: Categorización de suelo

3.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH se define una vía estructurante, a partir de la cual, se organiza la trama urbana del área. Se propone el trazado de una variante de la TF-13 por el extremo sur del AUH, definida como viario territorial de nivel 1, donde se localizan dos rotondas de acceso a las urbanizaciones Lagunamar y Achimency. De esta manera, se incorporan al núcleo urbano, nuevos terrenos que se destinarán a uso dotacional, comercial y de esparcimiento, manteniendo la propuesta establecida por el PGO-2004 y, apoyada por los vecinos en la fase de Avance del presente PGO.

Este viario territorial, se ordena, mediante una sección S.02, con una mediana ajardinada, calzadas de único sentido de circulación, con acera en el lateral edificado y carril bici adyacente al suelo rústico. En los contactos con las aceras y el carril bici se dispone un arcén.

En cuanto a los elementos estructurantes, se propone, dentro de esta AUH, un sistema general de equipamiento comunitario, que contribuye a equilibrar el déficit existente de suelo destinado a uso público:

- El área de equipamientos dotacional prevista en el acceso a la Urbanización Lagunamar dotará al núcleo urbano de los servicios públicos ahora insuficientes.

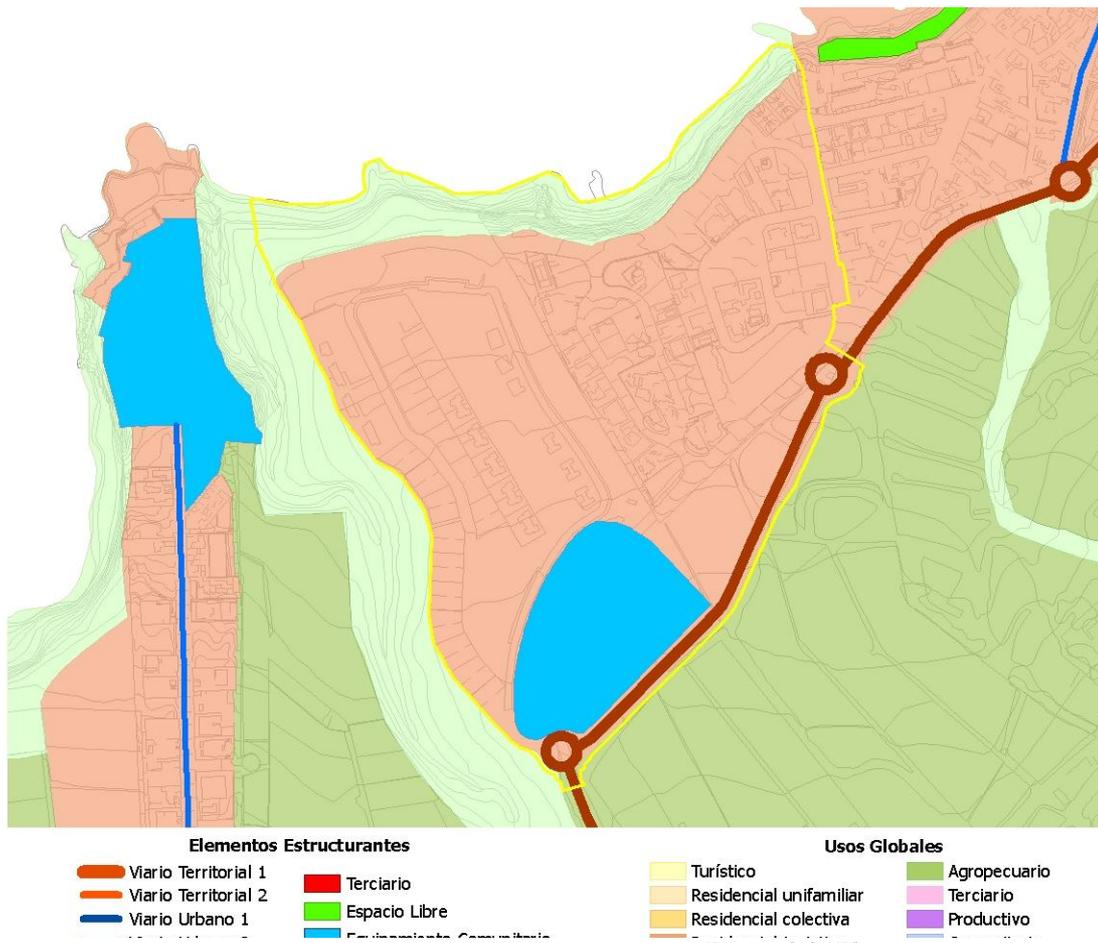


Figura 3.3: Elementos estructurantes

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

El viario organizador del AUH queda definido por la actual Carretera Gral. TF-13, cuyo trazado se modifica y se transforma en una vía local principal, a partir de la cual se trazan dos ejes principales, perimetrales e independientes, que conforman las urbanizaciones Achimencey y Lagunamar. Para este viario principal se propone una sección tipo S.08, con una calzada de doble sentido de circulación y amplias aceras en sus extremos. La trama urbana consolidada queda organizada por los viarios de tipo local principal, que circundan las urbanizaciones y conectadas con el eje territorial TF-13. El viario interior, de carácter principal es, en su mayoría, de único sentido, y se ordena como sigue:

- La Avenida Cornisa de Achimencey se ordena con una sección tipo S.10, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en los extremos en batería y en línea y aceras amplias en sus laterales.
- La Avenida de los Pescadores se ordena con una sección tipo S.11, con una calzada de doble sentido de circulación y amplias aceras.
- Para el resto de estas vías se propone la sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras en sus laterales.



Respecto a los viarios locales secundarios, se ordenan de la siguiente manera:

- a) El viario interior de la Urbanización Achimencey se ordena con unas secciones tipo S.14, con un sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras en sus extremos y el tramo de entrada con una sección tipo S.13, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus extremos.
- b) El viario interior de la Urbanización Lagunamar se ordena con una sección tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de las medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

La red viaria existente posee un alto grado de urbanización ya que, está dotada con la totalidad de los servicios urbanos, si bien, carece de mobiliario urbano y vegetación, siendo una excepción, la Avenida Cornisa de Achimencey. Las alineaciones se definen, en los tramos viarios existentes respetando las actuales, sin afecciones a propiedad privada. Prácticamente todas las alineaciones de los tramos viarios interiores existentes se consideran principales, salvo algunas alineaciones secundarias situadas en los viarios menores peatonales.

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

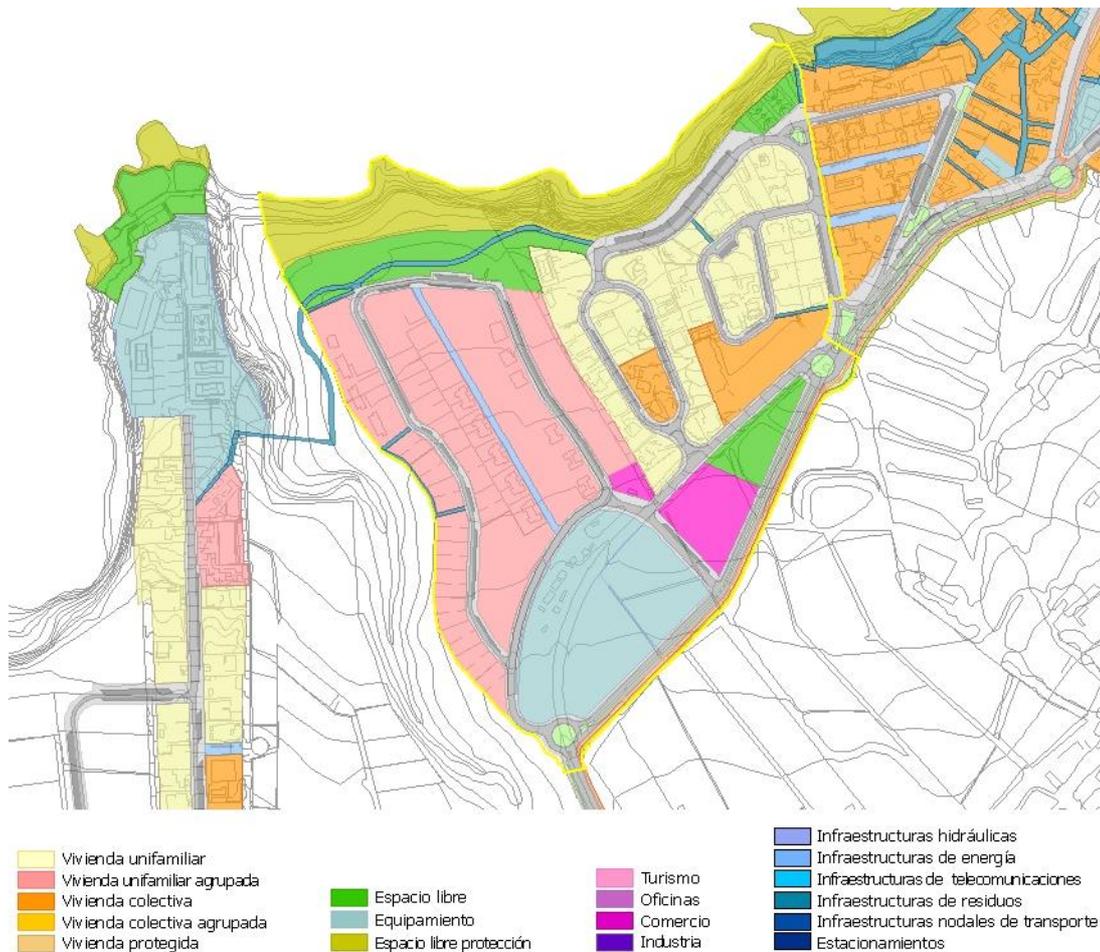


Figura 3.4: Ordenación pormenorizada

Esta AUH se identifica por la homogeneidad de usos principales residenciales. Sólo se diferencian el residencial unifamiliar, plurifamiliar colectivo y el residencial unifamiliar aislado que es el mayoritario.

Dentro de los usos no residenciales se encuentra el equipamiento comunitario y una pieza con uso principal de pequeño centro comercial. Estas piezas están ubicadas en el sur del área y, proporcionan una mejora en la calidad de los servicios a la Urbanización Lagunamar-Achimencey (Figura 3.4). Las limitaciones de tamaño de estos usos comerciales se establecen en la Memoria de este Plan General cumpliendo con lo establecido el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales.

3.4.3. Condiciones de la edificación

Dada la influencia que tiene en esta AUH la regulación impuesta por el PTOTT, las condiciones de la edificación y parcelación han sido adaptadas a tal cumplimiento. Por tanto, en la ordenación del uso residencial dentro de las áreas con destino mixto, las determinaciones y condiciones de compatibilidad de dicho uso dentro de las zonas turísticas quedan expresamente reguladas en el Artículo 4.3.2 del PTOTT. En base a este artículo, se establecen las condiciones de parcelación, con carácter general en; 500 m²s la superficie mínima para las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y, 1.000 m²s para las de vivienda plurifamiliar colectiva.

No obstante, existe una excepción para las piezas unifamiliares independientes situadas en la urbanización Lagunamar, para las que se ha determinado la parcela mínima en 350 m²s y longitud mínima del lindero frontal de 10 m, permitiendo el pareado lateral. Esta excepción está recogida en la categoría 1º del PTOTT (según el artículo 4.3.2), por la que se permiten pareadas similares a las unifamiliares aisladas, respetando la volumetría de conjunto (la justificación del cumplimiento de este uso residencial dentro del PTOTT aparece en la Memoria General de este PGO).

Con el objetivo de mantener la uniformidad residencial del área, se han definido, en todos los casos, las condiciones características de la edificación abierta mediante la separación mínima a linderos y estableciendo un porcentaje de ocupación entre 35% y 40%. La altura de la edificación queda limitada a 2 plantas, para las de uso unifamiliar, mientras que en el caso de las colectivas se fija entre 3 y 4. En ésta última, se han mantenido las limitaciones de edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s del PGO-2004. De esta manera se mantiene la edificación existente con 4 plantas de altura, planta baja diáfana, sin aumentar el aprovechamiento de la parcela.

El uso de equipamiento comunitario se define con el único parámetro de edificabilidad máxima establecida en 1,35 m²c/m²s y la separación gráfica del lindero hacia la Carretera General.

Para la pieza de uso comercial se determina una ocupación máxima de parcela del 60%, con una altura máxima de 3 plantas y, una edificabilidad de 1 m²c/m²s, respetando los parámetros establecidos en el Plan Parcial Lagunamar.



3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones de mejora urbanística de esta AUH propuestas en suelo consolidado, se hace necesaria la delimitación de dos ámbitos de gestión asistemática descritas a continuación:

- a) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, que delimita unos terrenos públicos con la finalidad de reurbanizar el viario sin salida existente convirtiéndolo en parte del espacio libre colindante.
- b) Se propone la delimitación de un ámbito de gestión asistemática modalidad A5 para garantizar la conexión del área de expansión situada al sureste del AUH, con la trama consolidada mediante una vía pública existente, lo que hace innecesaria la obtención de suelo. No obstante, la ejecución de esta vía está vinculada al ámbito de gestión sistemática (S2) en suelo urbano no consolidado.

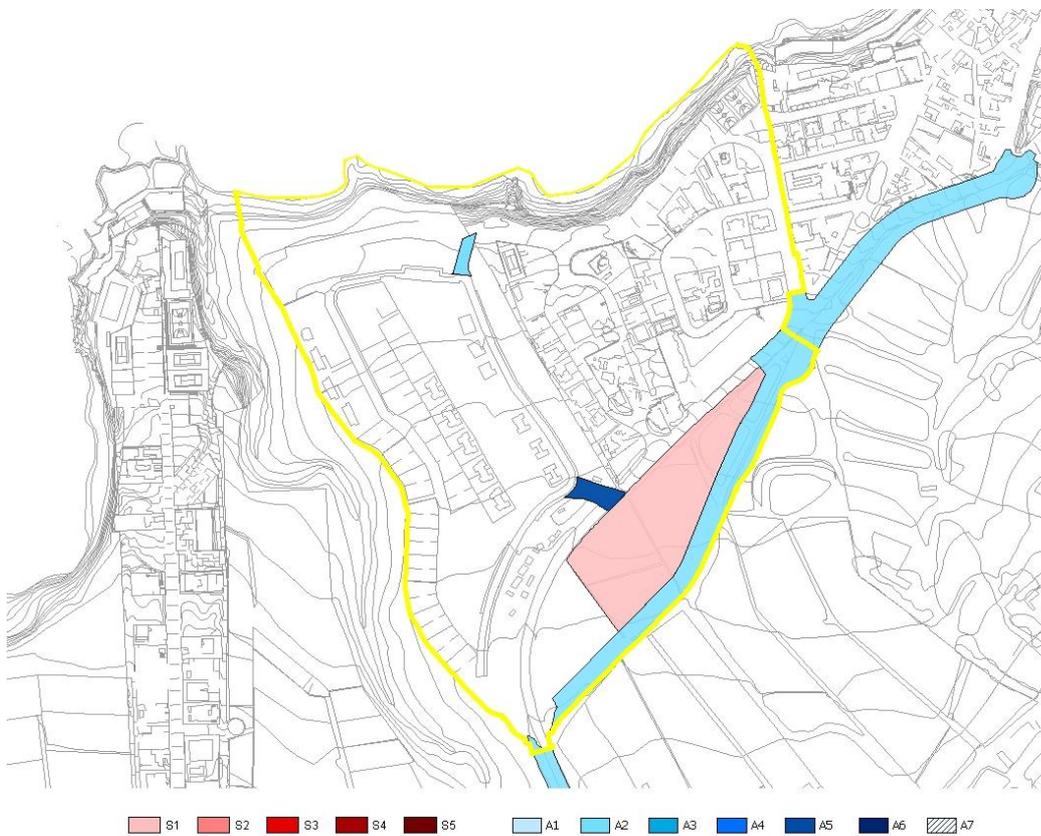


Figura 3.5: Esquema ámbitos de gestión

Cabe señalar, la delimitación de un ámbito de gestión modalidad A2 que, si bien se incluye en las condiciones de gestión urbanística del AUH colindante, Bajamar Casco, se extiende por el límite sureste del área, por donde discurre parte del trazado de la futura variante de la TF-13.



3.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo el desarrollo de las condiciones establecidas en el suelo no consolidado de esta AUH, se delimita un ámbito de gestión sistemática de modalidad S2, descrito a continuación.

3.5.1. Ámbito de gestión sistemática Sureste Lagunamar

Al sureste del área Lagunamar-Achimencey, se delimita un ámbito de gestión localizado sobre suelo urbano no consolidado. Este ámbito desarrolla un área de ampliación del núcleo, que tiene como objetivo dotar a las urbanizaciones consolidadas, de los servicios públicos comunitarios ahora insuficientes, mediante la creación de un área de esparcimiento, espacio libre, una pieza comercial y un equipamiento comunitario de titularidad pública. Se han seguido los siguientes criterios de ordenación:

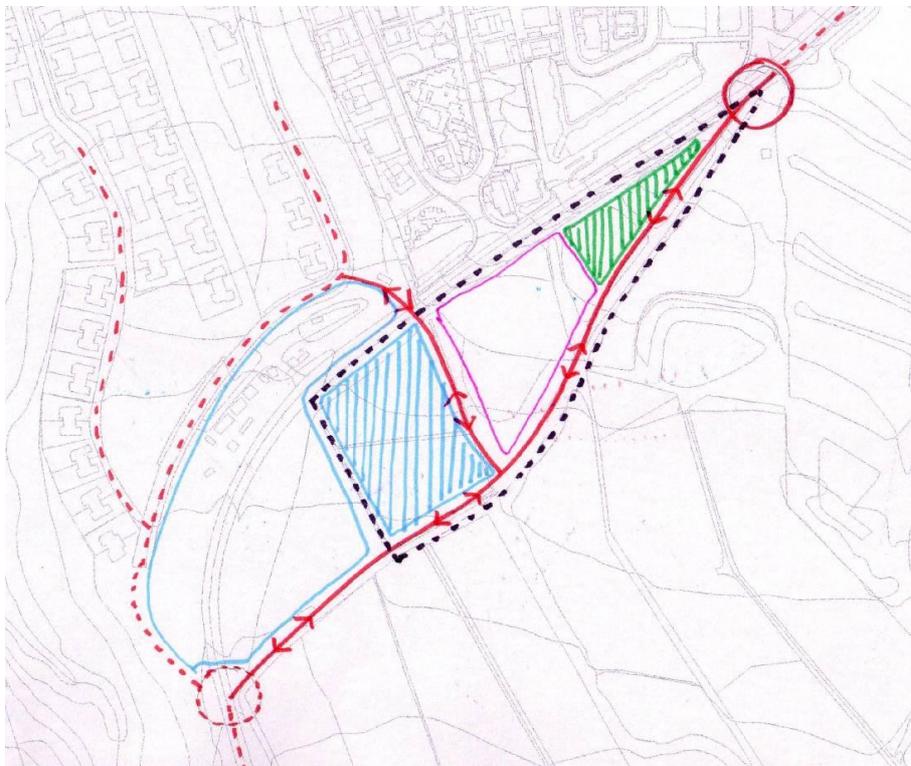


Figura 3.6: Esquema de ordenación del ámbito de gestión Sureste Lagunamar

Con la propuesta de la variante del eje territorial TF-13, sobre el trazado de un camino existente ubicado al sureste, se incorporan al núcleo urbano nuevos terrenos por desarrollar, donde se ubicarán los servicios comunitarios ahora insuficientes para la zona consolidada. Por tanto, el ámbito queda conformado de manera triangular por los trazados de la actual Carretera General y su variante, desde la rotonda de entrada a la Urbanización Lagunamar, hasta un camino agrícola situado al oeste.

Por la parte central del ámbito, se propone un viario urbano interior que enlaza perpendicularmente, el nuevo desvío de la TF-13 con la calle principal de la Urbanización Lagunamar, atravesando la actual Carretera General. Este viario estructura las nuevas parcelas vacantes de la ordenación, dividiendo un equipamiento comunitario hacia el oeste y, una parcela de uso comercial vinculado con un espacio libre por el este.



El equipamiento comunitario propuesto forma parte, junto con las parcelas colindantes, de un gran equipamiento de carácter estructurante con titularidad pública. Por tanto, se definen las mismas condiciones edificatorias que las establecidas en el conjunto, permitiendo una gran flexibilidad compositiva de la edificación al establecer como único parámetro la edificabilidad máxima.

El otro uso principal que se propone es el comercial, destinado al pequeño centro comercial local. Las condiciones sobre la edificación definidas para esta pieza se regulan a través de la separación gráfica a linderos, del número de plantas establecido en 3 y una edificabilidad máxima con valor igual a $1,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La parcela podrá ocuparse en un 60% máximo del total de su superficie.

Las alineaciones de los viarios interiores propuestos son todas principales, con carácter de lindero frontal para todas sus piezas.



Figura 3.7: Ordenación del ámbito de gestión Sureste Lagunamar



4. AUH-0204: BAJAMAR CASCO

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Bajamar Casco, se dispone en el extremo noreste municipal, conformado por el núcleo tradicional costero de Bajamar y el resultado de la expansión turística de los años sesenta, por lo que conviven tanto conjuntos residenciales como turísticos. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, linda con el AUH-0206: Vernetta.
- b) Al oeste, el borde queda definido por el AUH-0203: Lagunamar-Achimency.
- c) Al sur, por terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria, y el borde del AUH-0205: Montalmar.
- d) Al norte, el límite lo define el Paseo Marítimo de Bajamar.



Figura 4.1: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del ámbito territorial de Bajamar-Punta del Hidalgo y está estructurada por el eje territorial TF-13. Se incluye dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas “zonas turísticas” quedando delimitada dentro del PTOTT en dos zonas, una pertenece a la parte más occidental del AUH-0204: Bajamar Casco, área colmatada de destino residencial denominada AT Bajamar 2, y el resto corresponde al AT Bajamar 9, área colmatada de destino mixto correspondiente a la parte más oriental del AUH-0204: Bajamar Casco.



El eje estructurante que atraviesa esta “unidad territorial” conforma el área urbana y su trazado se define de este a suroeste, desde Las Canteras hasta Punta del Hidalgo. El núcleo Bajamar Casco se extiende a lo largo de la TF-13, localizándose aguas abajo de la misma hasta el paseo marítimo que da servicio a las infraestructuras de acceso al mar.

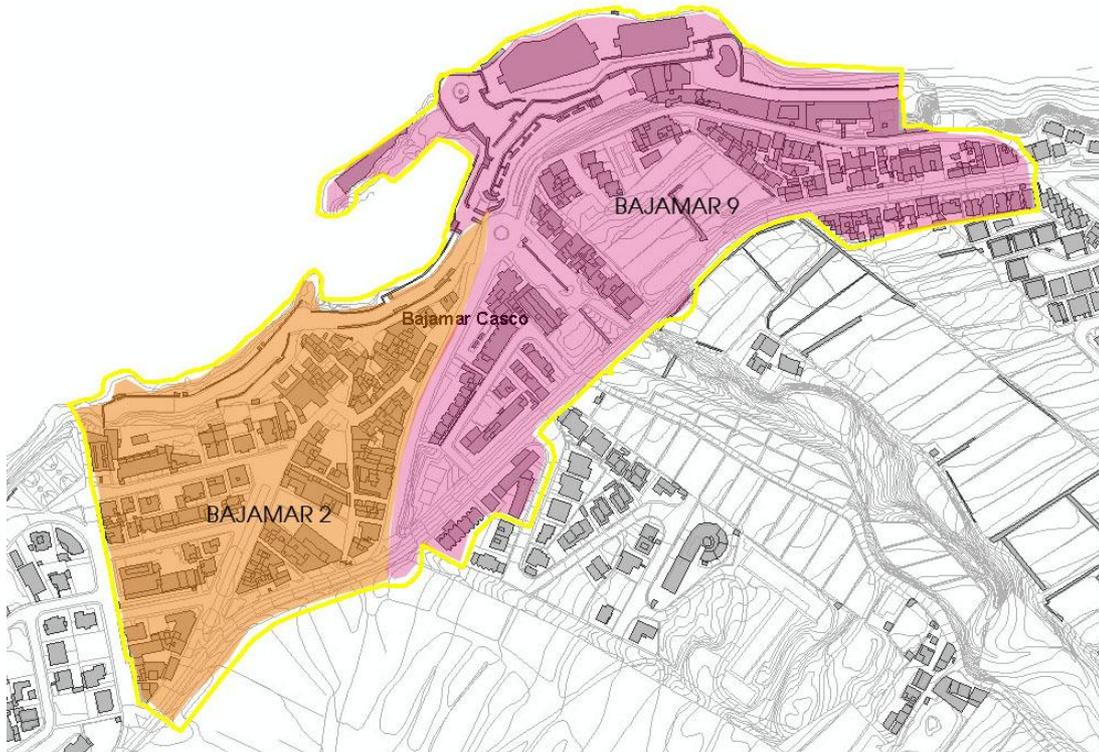


Figura 4.2: Esquema de áreas turísticas AUH 0204_Bajamar Casco

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH deriva de su situación en un territorio con fuertes limitaciones geográficas, tanto aguas arriba de la TF-13, límite casi con el Parque Rural de Anaga, como aguas abajo, donde se localiza el núcleo Bajamar Casco.

Esta condición geográfica y su arraigo costero hace que la ocupación del territorio se haya ido sucediendo en torno a un núcleo originariamente pesquero, de estructura urbana irregular, a partir del cual se han ido desarrollando las urbanizaciones posteriores con una trama urbana definida. Dichas urbanizaciones están asociadas a la expansión turística de los años 60 y 70, organizándose, también, a partir de un territorio con pronunciadas pendientes.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es cumplir la compatibilidad de los usos turísticos y residenciales (tal como lo expresa PTOTT), conservando la trama urbana consolidada existente. Esta compatibilidad de los usos residenciales está limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (expresamente definido en el Artículo 5.1.1.4 del PTOTT).

Respecto a la ordenación de la edificación, el objetivo es homogeneizar las ya existentes adaptando las determinaciones al PTOTT y resolver el mejor acondicionamiento al territorio, tanto en la trama urbana existente como en el ámbito de desarrollo propuesto.

4.3. Ordenación estructural

4.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, excepto aguas abajo de la TF-13, donde se localiza un ámbito categorizado como suelo urbano no consolidado, con carácter de “área interior” del núcleo. Esta propuesta de área vacante interior, situada entre la Avenida del Sol y la TF-13, recogida en el PGO-2004, se conserva en el presente Plan General. Apuesta por una zona de polarización del núcleo que aporta servicios de carácter comercial y esparcimiento a la población.

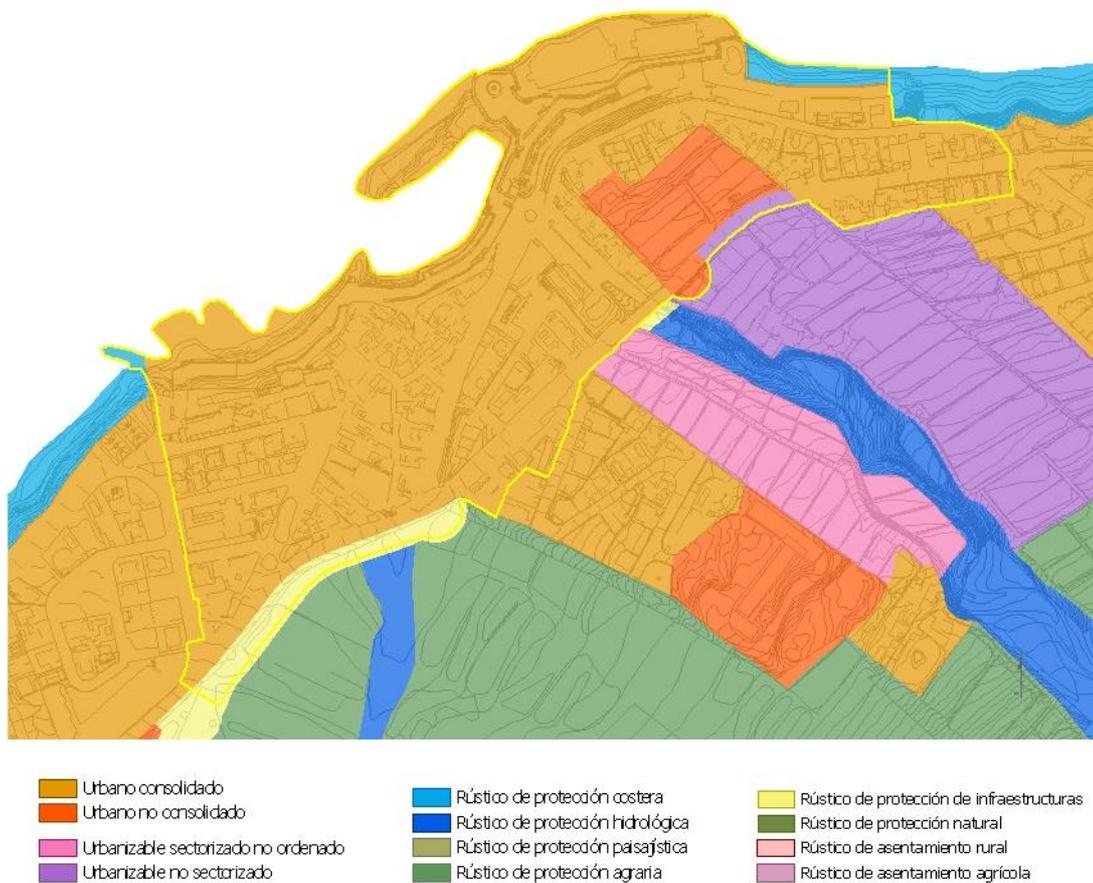


Figura 4.3: Categorización de suelo

4.3.2. Elementos estructurantes

El presente PGO mantiene el trazado de los dos elementos viarios existentes que estructuran el área urbana, si bien se propone la ampliación de algunos tramos y elementos que la componen. En esta AUH se definen dos vías de tipo estructurante:

- a) La Carretera Gral. TF-13 recorre la “unidad territorial” Bajamar- Punta del Hidalgo, paralela a la costa. El tramo que discurre por esta AUH, definido como viario territorial de nivel 1, se ordena con sección S.03, con calzada de doble sentido, aceras en sus márgenes y aparcamiento donde existe suficiente ancho. Se interviene sobre éste, trazando una nueva sección desde la Avda. de los Pescadores hasta Avda. del Gran Poder. El carácter de este viario será de travesía urbana, con una mediana central, separando los carriles de circulación, y carril bici colindante con suelo rústico.



- b) El eje conformado por la calle el Sol y su prolongación en la Avenida del Gran Poder, recorre el AUH al norte, próximo a la línea de costa, organizando los tráficos rodados en el interior del área. Este eje tiene carácter de viario urbano principal de nivel 2. La Avenida del Gran Poder se ordena con una sección tipo S.15 con una calzada unidireccional y amplias aceras en sus laterales. De esta calle destaca el carril bici que une Bajamar con Valle de Guerra pasando por Tejina. La Calle del Sol se ordena con sección S.12, con calzada unidireccional y sin incluir aparcamiento.

En esta AUH se incluyen dos elementos estructurantes que a continuación se describen:

- a) El Sistema General de Espacio Libre que incluye las piscinas de Bajamar y el paseo marítimo, considerado un espacio litoral de nivel comarcal dotado de infraestructuras de acceso al mar y que sirve de esparcimiento a la población.
- b) El Sistema General de Infraestructuras de transportes, propuesta por el Plan en suelo sin consolidar, consistente en un aparcamiento en las inmediaciones de la zona de las piscinas.

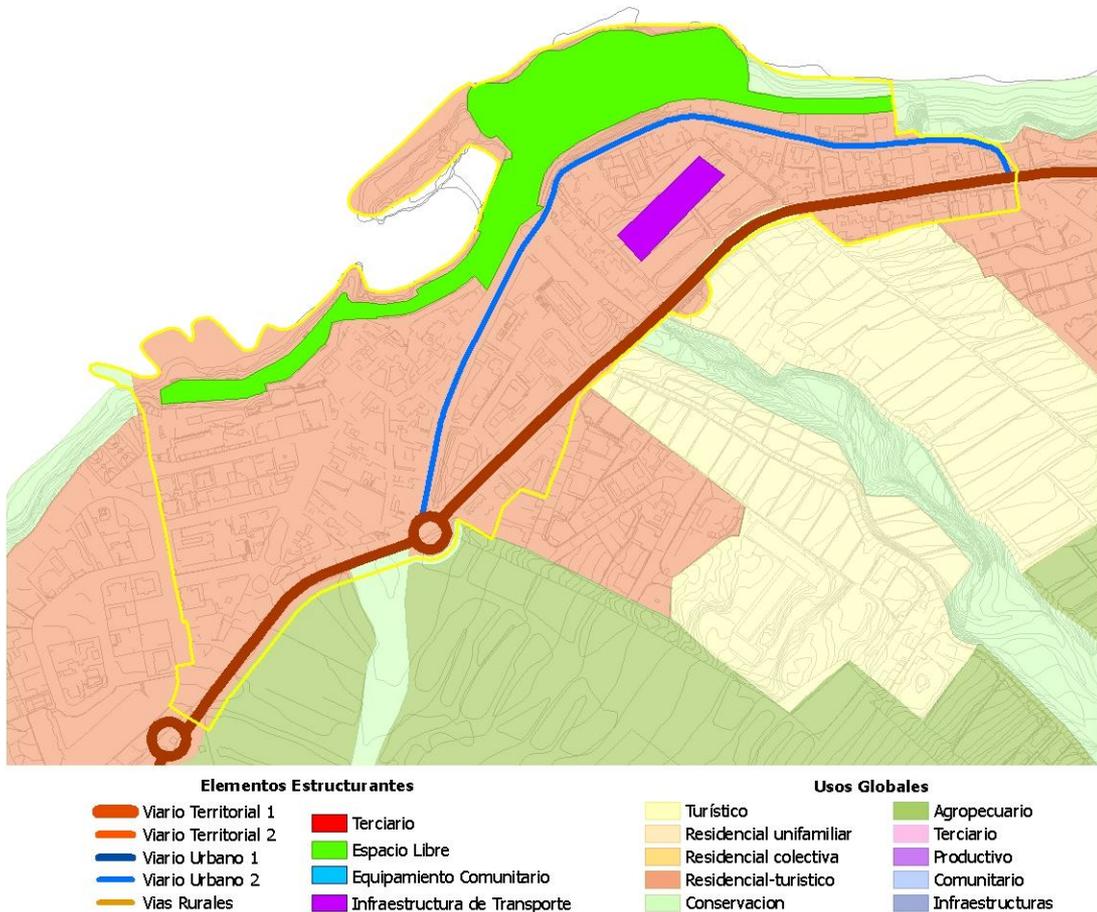


Figura 4.4: Elementos estructurantes



4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

La trama urbana de Bajamar Casco se origina a partir de una red viaria que se establece en torno al núcleo de pescadores. Actualmente, es peatonal y su estado de conservación es óptimo, estando pavimentado en todos sus tramos.

Además de las ya mencionadas, Avenida del Gran Poder y Avenida del Sol, se ha ido desarrollando un viario de ensanche que articula la actual trama urbana, desde la TF-13 hacia la costa. Se trata de la Rambla Fernández de la Cruz y su prolongación con la calle La Luna, hilvanadas por el paseo marítimo donde se localizan las piscinas de Bajamar. La ordenación del viario de carácter local principal se realiza mediante sección S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea, o en batería, según el ancho disponible.

El conjunto de vías urbanas y local principal, conforma agrupaciones de manzanas, que se denominan “macromanizas”. En el interior de éstas, se localizan los viarios locales secundarios, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso, obligando al uso del viario secundario.

Casi todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales. No obstante, existen unas pocas excepciones localizadas en el extremo oeste del límite con el paseo marítimo y en algunas piezas de la parte central del AUH, donde las características orográficas no hacen viable ni conveniente el acceso a las piezas desde las mismas, impidiendo la parcelación en dichos tramos y considerando que estas alineaciones secundarias no tengan la condición de lindero frontal, con el fin de regular la altura de la edificación.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano de esta AUH el uso principal es el residencial colectivo, tanto en el área colmatada residencial, como en el área colmatada de destino mixto definido por el PTOTT. Excepcionalmente se localiza una pieza de uso principal residencial unifamiliar en la zona limítrofe con el AUH-0206: Vernetta, manteniendo el uso establecido por el PGO-2004.

Se califican como equipamiento público el Centro Ciudadano de Bajamar situado en la intersección del pasaje Los Huaracheros con la TF-13, y dos piezas de equipamientos privados en la Avenida del Gran Poder, destinadas a uso religioso.

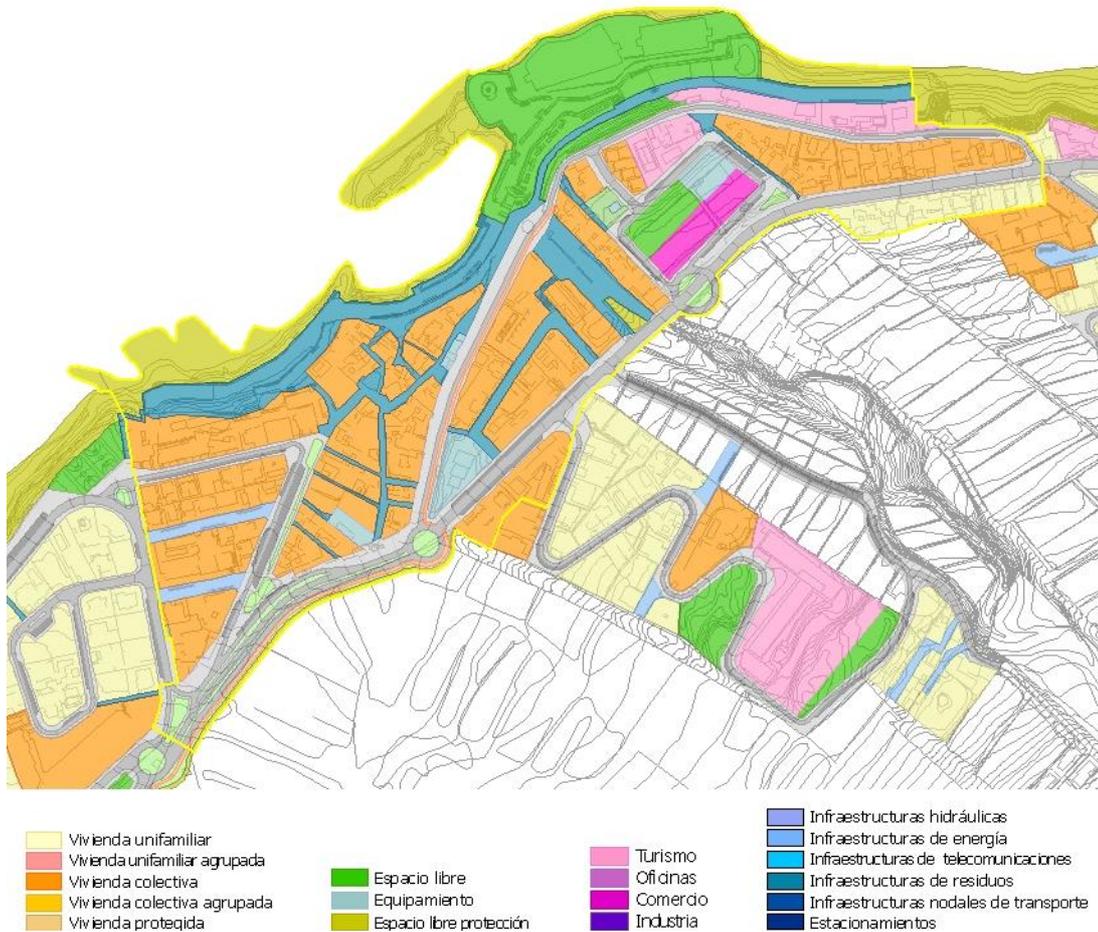


Figura 4.5: Categorización de suelo

4.4.3. 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, altura máxima en metros y separación mínima a linderos. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se establecen como parámetros necesarios la superficie mínima de parcela y longitud mínima del lindero frontal.

- a) En las piezas con uso colectivo, situadas en el extremo oeste del AUH dentro del AT Bajamar 2 (área colmatada residencial), se definen las siguientes determinaciones: una longitud mínima frontal de entre 6 y 15 m y una superficie mínima de parcela de 100 m²s y 300 m²s, estableciendo para éstas últimas, un 40% máximo de ocupación. La disposición de la edificación se regula de dos maneras; con la separación mínima a linderos o, con una línea gráfica de disposición obligatoria. La altura máxima se fija en 3 plantas para la mayoría de los casos, y en 4 para las edificaciones situadas en parcelas de mayor tamaño. De esta forma, se mantiene la misma altura que las establecidas en el PGO-2004, salvo en una pieza con frente a la costa, en la que se reduce una planta de las 5 que fijaba el Plan Vigente. Para las edificaciones situadas entre calles de acentuada pendiente, la altura máxima queda definida, también en metros, con la finalidad de conseguir una adaptación topográfica.

- b) En las piezas con uso colectivo, situadas en el centro y este del AUH dentro del AT Bajamar 9 (área colmatada mixta), se definen las siguientes determinaciones: una superficie de parcela mínima de 1.000 m²s (cumpliendo las determinaciones del PTOTT). Con la finalidad de conformar manzanas abiertas, se regula la disposición de la edificación con una separación mínima a linderos y, un 40% máximo de ocupación, en la mayoría de los casos. Como excepción, se define la línea de disposición gráfica coincidente con la alineación en tres piezas. La altura máxima en número de plantas es heterogénea adaptando las alturas a las edificaciones existentes construidas en los años 70-80 y considerando las alturas de entre 4 y 9 plantas. Para los casos de acentuada pendiente entre calles la regulación de la altura queda limitada también por la altura máxima en metros, para conseguir una mejor adaptación de la edificación en las parcelas dada la pendiente de los terrenos.
- c) Para la pieza con uso residencial unifamiliar, situada al borde de la TF-13, se ha establecido para futuras subdivisiones una superficie de parcela mínima de 500 m²s (cumpliendo las determinaciones del PTOTT) y una longitud mínima a lindero frontal de 15 m. La disposición de la edificación se regula con una separación mínima a lindero frontal de 5 m y posterior y lateral de 3 m. Se fija el porcentaje máximo de ocupación por la edificación en un 30% y una altura máxima en número de plantas.
- d) La mayoría de las piezas destinadas a uso de equipamiento comunitario y espacio libre se regulan únicamente con la edificabilidad máxima, establecida en 1,35 m²c/m²s, lo que proporciona una gran flexibilidad compositiva. Como excepción cabe destacar la pieza de uso público, situada en el pasaje Los Huaracheros, definida con las mismas determinaciones que las establecidas en las piezas colindantes, ya que se encuentra inmersa en la trama urbana consolidada. De este modo, se regula la línea gráfica de disposición obligatoria, obligando al adosamiento lateral. Se define una altura máxima en número de plantas.

Las piezas en primera línea del paseo marítimo están parcialmente afectadas por la línea de servidumbre de protección (20 m a suelo urbano) de la Ley de Costas (Ley 22/1988). En estos casos la Ley de Costas apunta una salvedad en la Disposición Transitoria Tercera, donde define la situación de los terrenos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, por lo que se respetarán los usos y construcciones existentes y las autorizaciones ya otorgadas. Por tanto, las piezas afectadas se justifican dentro de esta excepción y, se establece para ellas líneas de disposición obligatoria.

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en el suelo consolidado de esta AUH, se delimitan los siguientes ámbitos de gestión asistemáticos:

- a) El ámbito de gestión asistemática modalidad A2, con la finalidad de obtener y ejecutar las obras de mejora y ampliación de la Carretera General TF-13, en el tramo que discurre desde la avenida del Gran Poder, hasta la rotonda propuesta en el extremo sur de la AUH Lagunamar-Achimencey. Este tramo incluye la variante que conforma el límite sureste del área colindante y los elementos viarios necesarios para resolver los accesos mediante nuevas glorietas.
- b) Para la obtención del suelo y la ejecución de un espacio libre en la zona de servidumbre de costas, junto a las piscinas, se delimita un ámbito de gestión modalidad A4. El espacio libre incluido en este ámbito, funciona como una pieza de conexión entre la Avenida del Sol y el paseo marítimo a través de la ladera.

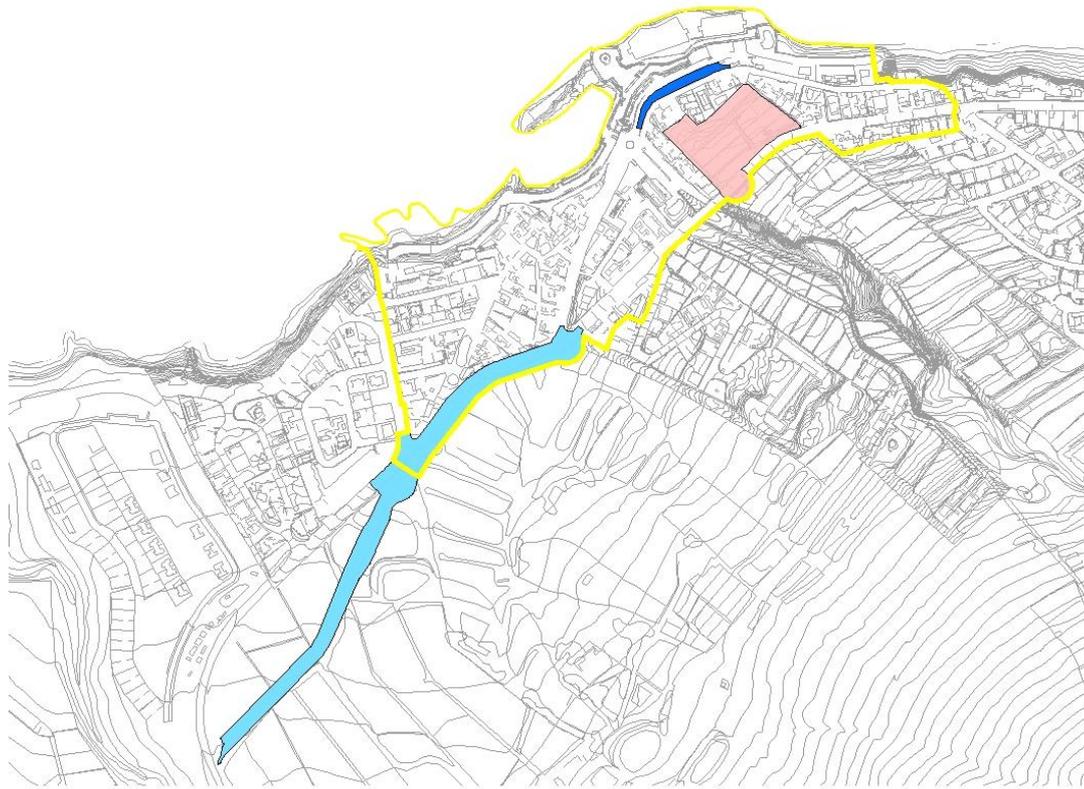


Figura 4.6: Esquema ámbitos de gestión

4.5. Áreas nuevas

Se delimita un ámbito de gestión sistemática en el extremo central-este del AUH, que proviene del PGO-2004 (antiguo ámbito BM2), conservando su delimitación. Las condiciones de ordenación se describen y justifican en el siguiente apartado.

4.5.1. Ámbito de gestión sistemática: Avenida El Sol

Este ámbito, situado en el extremo centro-este del AUH, comprende los terrenos situados entre la Carretera General TF-13 y la Avenida del Sol, localizándose en un entorno privilegiado de vistas al mar. El carácter inequívoco de este “ámbito interior” hace que el destino de los terrenos se vincule al desarrollo urbano del AUH, basando los criterios de ordenación a la situación de centralidad que generarán las nuevas piezas dentro del núcleo Bajamar Casco. La ausencia de urbanización y requerimientos urbanísticos delimitan estos terrenos como un sector de suelo urbano no consolidado, categorizado en el PGO-2004 también como SUNC, aunque su perímetro se modifica ligeramente. El sector abarca una superficie total de 10.654 m²s.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de una adecuada red viaria que, proporcione unas condiciones óptimas de conexión entre la Carretera Gral TF-13 y la avenida del Sol. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver esta problemática, asignando un aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito. Se pretende, por otro lado, que la ordenación armonice con su entorno próximo, cuidando la orografía existente y adecuando la edificación a tales características.



En base a lo anterior, la nueva trama urbana queda estructurada por una vía que circunda una manzana central y, que da acceso a otra, donde se ubica se ubica la Ermita de San Juan. Esta vía definida con categoría local principal, conecta con la TF-13 mediante una rotonda incluida en el ámbito y, con la avenida del Sol, a través de la prolongación de una calle pública, ya urbanizada. La nueva vía circundante se organiza con una sección del tipo 12, con único sentido de circulación y amplias aceras con vegetación. La prolongación de la calle que conecta con la avenida El Sol se ordena con sección tipo S.11.

En cuanto a la ordenación de la edificación, se localiza una pieza próxima a la Carretera General, para la que se establece como uso principal, el comercial. Se regulan las condiciones que proporcionen una alta densidad edificatoria, con la finalidad de liberar suelo para destinarlo a uso público que resuelva el entorno de la Ermita de San Juan, actualmente en abandono.

Las piezas lucrativas que se obtienen se regulan buscando su adaptación con el entorno y orografía y son las que se describen a continuación:

- a) En la pieza con uso principal comercial, localizada a borde de la Carretera General TF-13, se ha establecido una superficie de parcela mínima de 1.000 m²s. No se regula la disposición de la edificación dando así más libertad a la edificación. La altura queda definida por la altura máxima en número de 3 plantas y la altura máxima en 14 m para conseguir una mejor adaptación de la edificación a los terrenos, dada la pendiente que presentan. Se limita por último la edificabilidad máxima.
- b) La Ermita de San Juan queda incluida en una pieza con uso principal equipamiento privado, para al cual se ha definido únicamente, la edificabilidad máxima. Además, se deberán respetar las condiciones establecidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico en el que está incluida la edificación.

Dentro del ámbito de gestión, se localizan unas piezas destinadas a espacio libre público, equipamiento e infraestructuras, en cumplimiento con lo exigido legalmente. Quedan organizadas en una franja colindante con la pieza comercial de la siguiente manera:

- a) Sobre rasante, un equipamiento privado y un espacio libre público que vincula todos usos, generando un espacio de esparcimiento tipo plaza que potencia la perspectiva visual del paisaje litoral
- b) Bajo rasante, un aparcamiento incluido dentro de los sistemas generales de infraestructuras de transportes. Los costes de urbanización de este aparcamiento se han incorporado a los costes de la unidad de actuación con el fin de que se ejecute conjuntamente con la urbanización del espacio libre.
- c) Otro espacio libre y un peatonal propuestos, vinculados a la Ermita de San Juan, generando un entorno apropiado al uso y al valor arquitectónico de la edificación.

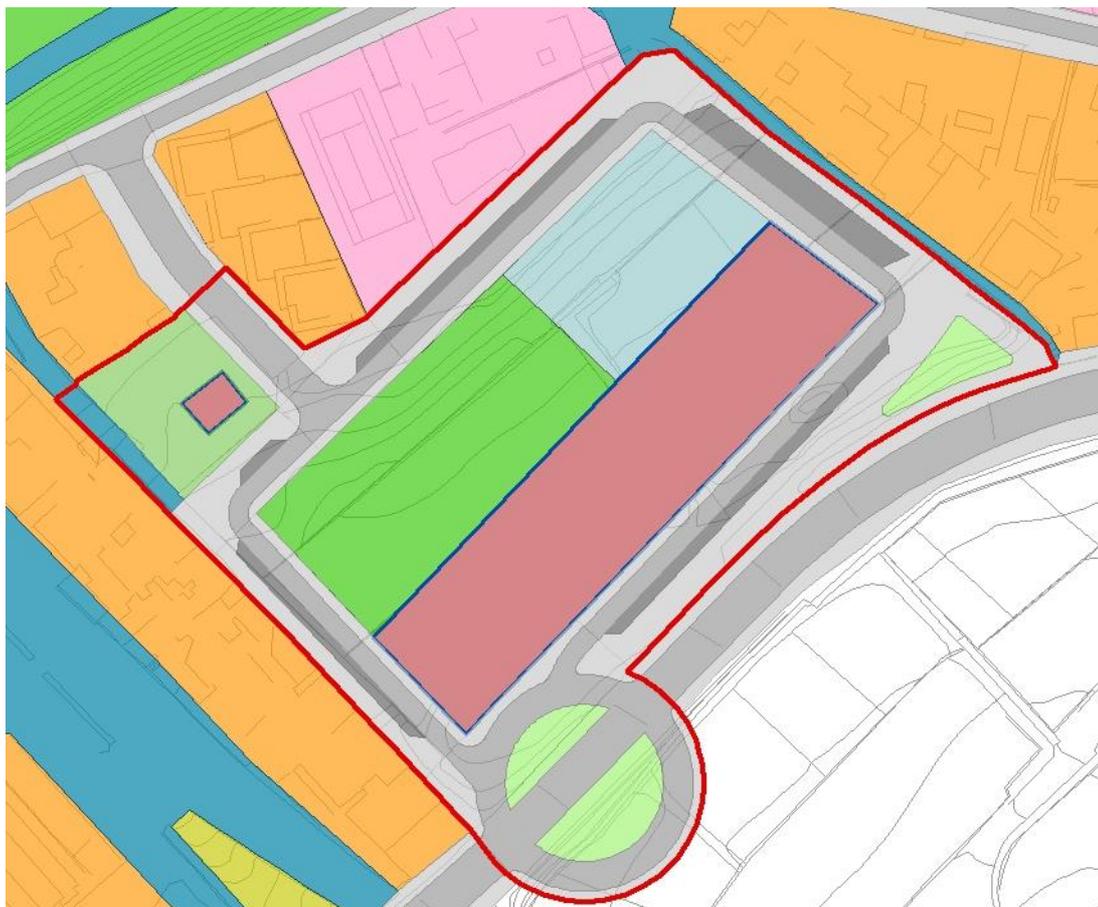


Figura 4.7: Imagen de ordenación del ámbito de gestión Avenida El Sol



5. AUH-0205: MONTALMAR

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea AUH-Montalmar, se dispone en el extremo noreste municipal, en el núcleo de Bajamar. Está conformada por urbanizaciones desarrolladas de manera ajena al núcleo originario, Bajamar Casco. Estas son las urbanizaciones turísticas más recientes, junto con Urbanización Lagunamar, realizadas entre los años 70-90. Se caracteriza por la coexistencia de conjuntos residenciales y turísticos. Queda definida como sigue:

- a) Al este, terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, en torno al Barranco de San Juan.
- b) Al oeste, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria (finca El Palmeral de Bajamar).
- c) Al sur, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y el límite con el Parque Rural de Anaga.
- d) Al norte, el eje territorial Bajamar-Punta del Hidalgo TF-13.



Figura 5.1: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del ámbito territorial de Bajamar-Punta del Hidalgo y está estructurada por el eje territorial TF-13. Se incluye dentro de las disposiciones normativas del PTOTT de aplicación sobre las denominadas “zonas turísticas” que lo delimita en tres zonas. Una zona, pertenece a la parte norte del AUH-0205: Montalmar, área colmatada de destino mixto denominada AT Bajamar 9. La zona central, corresponde al AT Bajamar 11, área turística, también colmatada. Por último, la zona sur del AUH-0205: Montalmar corresponde a un área colmatada de destino mixto AT Bajamar 8.



El eje estructurante que atraviesa esta “unidad territorial” conforma el área urbana, y su trazado se define de suroeste a noreste, desde Las Canteras hasta Punta del Hidalgo. La urbanización se extiende perpendicular a la TF-13, localizándose aguas arriba de la misma hasta el límite con el Parque Rural de Anaga y los terrenos agrícolas del Palmeral de Bajamar.

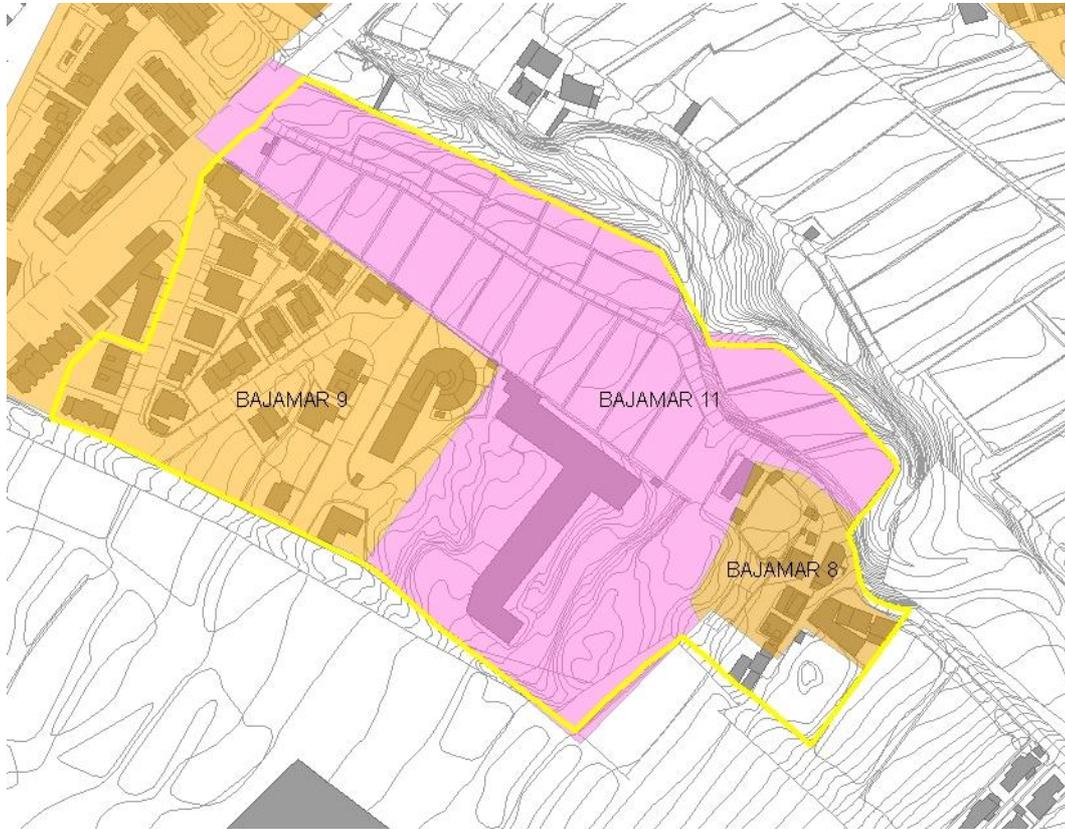


Figura 5.2: Esquema de áreas turísticas AUH 0205_Montalmar

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH deriva de la condición geográfica de un territorio con fuertes pendiente, aguas arriba de la TF-13, y de su localización en un entorno de alto valor paisajístico, próximo al Parque Rural de Anaga, al Palmeral de Bajamar y al Barranco de San Juan.

Por otro lado, el área se ha ido desarrollando desde la época de expansión turística de los años 70 hasta la actualidad, colmatando la zona sur del área, mientras que, en la zona norte, se mantienen, todavía, algunas reminiscencias de una actividad agrícola actualmente abandonada.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es cumplir la compatibilidad de los usos turísticos y residenciales (tal como lo expresa PTOTT), conservando la trama urbana consolidada existente. Esta compatibilidad de los usos residenciales está limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total (expresamente definido en el Artículo 5.1.1.4 del PTOTT).

Respecto a la ordenación de la edificación, el objetivo es homogeneizar las ya existentes adaptando las determinaciones al PTOTT y resolver el mejor acondicionamiento al territorio, tanto en la trama urbana existente como en el ámbito de desarrollo propuesto.



5.3. Ordenación estructural

5.3.1. Categorización de suelo

La parte del AUH que limita con Bajamar Casco está categorizada como suelo urbano consolidado, tal y como definía el PGO-2004. A continuación, la zona central del AUH se define como suelo urbano no consolidado. Lindando con el Barranco de San Juan, se encuentran, por un lado, un suelo urbanizable sectorizado no ordenado, con carácter de “área de ensanche”, y por otro, hacia el sur, los terrenos categorizados también como suelo urbano consolidado.

La propuesta de “área vacante de expansión”, localizada en el límite este del AUH, se recoge tanto en el PGO-2004 como en el Avance y se conserva en el presente Plan General. Se apuesta por una zona de desarrollo turístico para el núcleo Bajamar aprovechando su situación privilegiada a nivel paisajístico y de cercanía con el núcleo de Bajamar Casco.

Exteriores al AUH, lindando con el ámbito de gestión y la Urbanización Vernetta, se localizan los terrenos categorizados como suelo urbanizable no sectorizado, garantizando la reserva futura de suelo para el desarrollo de ambas urbanizaciones.

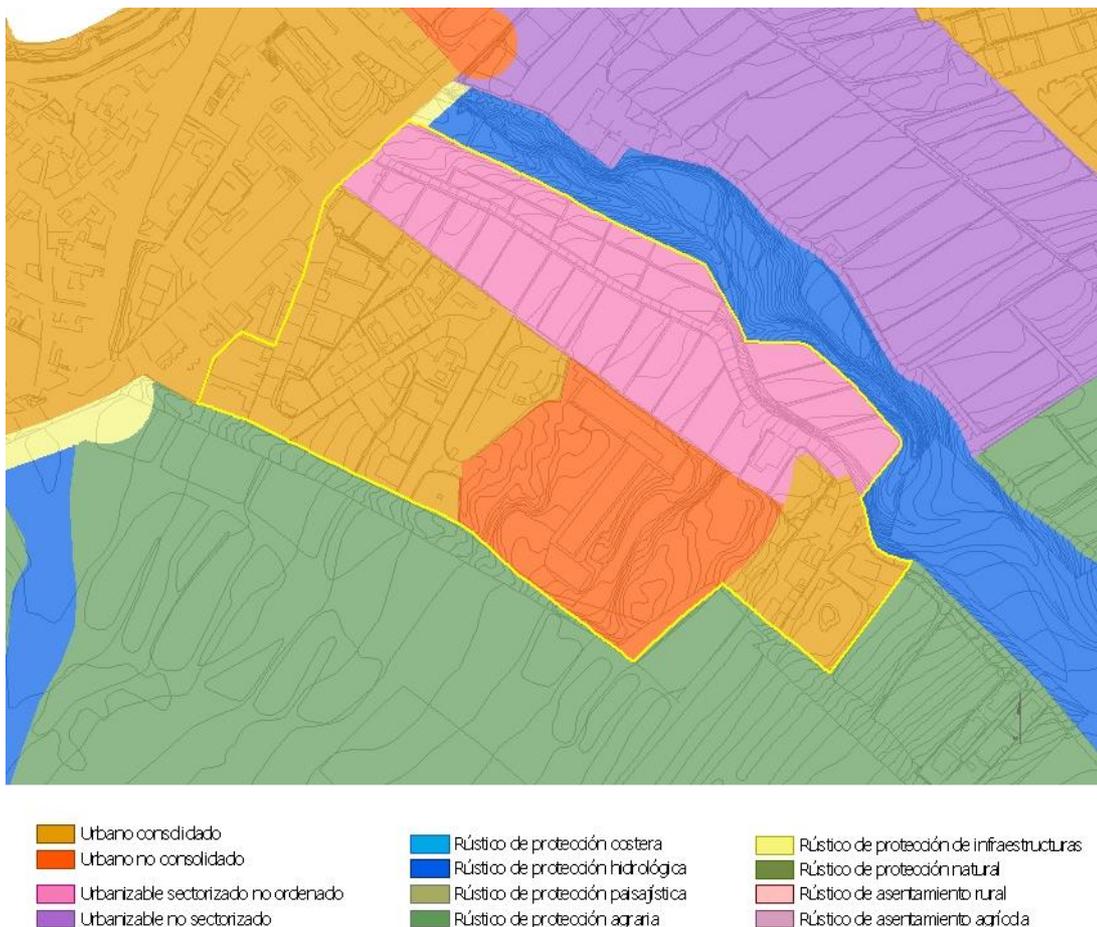


Figura 5.3: Categorización de suelo



5.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH no se incluyen sistemas generales ni vías estructurantes. No obstante, el límite oeste del área está conformado por la Carretera General TF-13, a partir de la cual se desarrolla la trama urbana.

5.4. Ordenación de áreas existentes

5.4.1. Trama urbana

El viario organizador del AUH comprende la Calle Montalmar y el tramo final del Camino de Isogue, que bordean prácticamente toda el área funcionando a modo de anillo y recogiendo los tráficos principales de la zona. La trama urbana del AUH se articula en base a este único viario de penetración desde la TF-13, que discurre por un tejido urbano “zigzagante”, adaptado a la abrupta pendiente y, carente de un viario transversal que articule una estructura mallada propia de núcleos urbanos consolidados. A continuación, se encuentra el tramo viario situado al sur del Camino de Isogue, que da acceso a las fincas rústicas y a las piezas edificadas que se encuentran descolgadas del anillo, en el asentamiento rural.

La ordenación de estas dos vías con categoría local principal se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) La calle Montalmar, se ordenan con una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea o en batería en función del ancho disponible y aceras en sus extremos. Se propone la disposición de vegetación en la banda de aparcamiento y, en caso de no disponer aparcamiento, se dispongan alcorques en las aceras, para que los recorridos peatonales estén provistos de vegetación
- b) Para la calle Isogue se propone una sección tipo S.05, con una calzada de doble sentido de circulación donde coexiste el tráfico rodado y peatonal, con apartaderos para el tráfico motorizado donde exista sección suficiente.

Se propone una vía de tipo local secundario que arranca de este anillo, conectándolo con la zona de expansión. Se ordena mediante una sección característica S.16 de coexistencia. Se localizan otras vías locales secundarias que arrancan perpendicularmente al camino de Isogue, para los que se propone una sección tipo S.18. El diseño de estos viarios garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso y las altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Casi la totalidad de las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales y, se rectifican las alineaciones en el Camino de Isogue, en el tramo viario del asentamiento rural, para darles unas secciones de entre 7 y 9 m de ancho (actualmente 4-5 m) a fin de garantizar el buen funcionamiento del mismo.

5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En las piezas del suelo urbano consolidado de esta AUH el uso principal definido es el residencial, distinguiéndose entre el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

Con la finalidad de cumplir con la compatibilidad de los usos turísticos y residenciales establecida por el PTOTT, se define el uso principal turístico en un ámbito localizado en suelo urbano no consolidado que, actualmente, se encuentra en fase de ejecución.

Se localiza una pequeña pieza destinada a uso público de espacio libre en la zona suroeste del AUH. Se ubican otras dos piezas en el área en fase de consolidación.

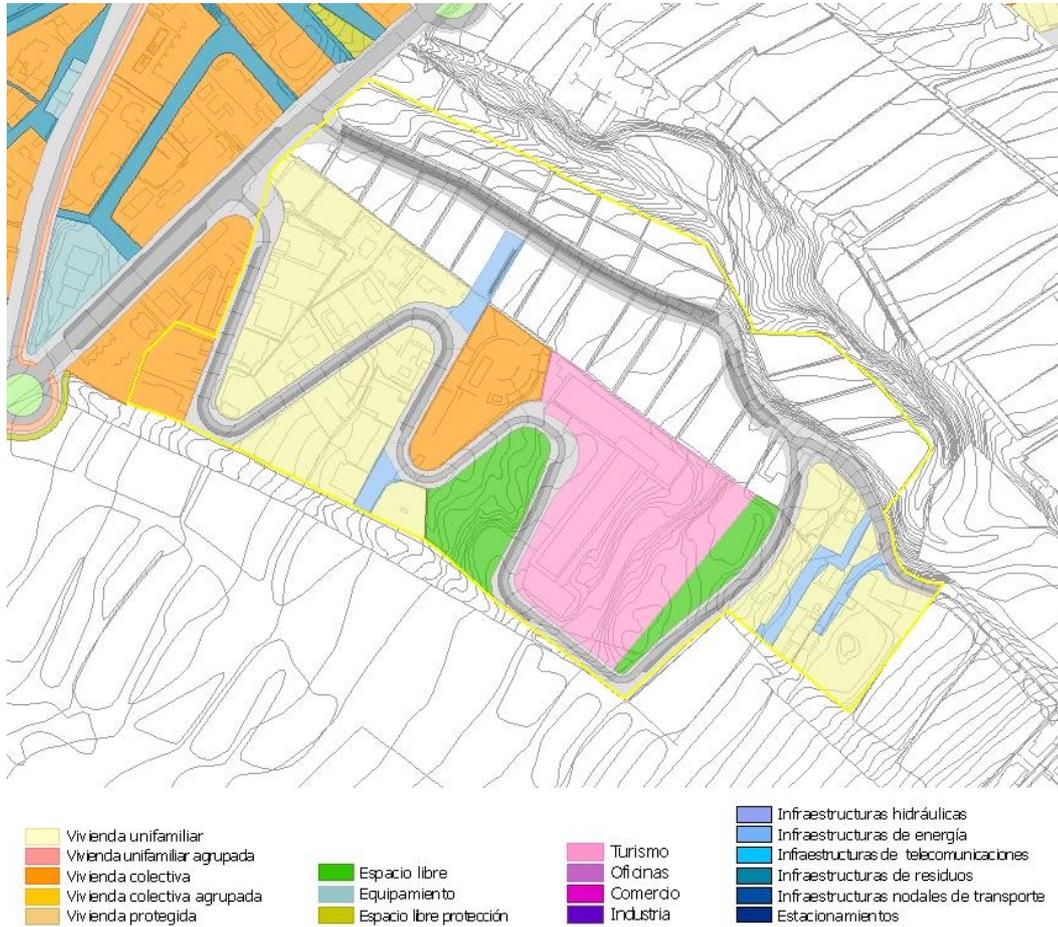


Figura 5.4: Ordenación pormenorizada

5.4.3. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en las parcelas ubicadas en esta AUH, se establecen los siguientes parámetros:

- En las piezas definidas con uso residencial colectivo, en cumplimiento con las determinaciones establecidas por el PTOTT, se ha determina una superficie de parcela mínima de 1.000 m²s. La disposición de la edificación se regula con las condiciones propias de la edificación abierta; separación mínima a linderos frontal, posterior y lateral de 5 m y, porcentaje máximo de ocupación del 40%. La altura máxima se establece en 4 y 6 plantas, con el objetivo de mantener las características existentes. Para la pieza integrada en la manzana que se incluye parcialmente en el AUH Bajamar Casco, se regula también la altura máxima en 11m para acondicionar la edificación a la pronunciada pendiente de la parcela.
- Para las dos piezas de uso residencial unifamiliar situadas próximas a la Carretera General, se fija la superficie mínima de parcela en base a las determinaciones del PTOTT, evitando futuras subdivisiones parcelarias inferiores a 500 m²s. Por otro lado, la disposición de la edificación se regula otorgando las condiciones características de la edificación aislada, por lo que se define; la separación mínima a linderos igual a 3 m, un 35% máximo de ocupación y, 2 plantas de altura máxima. Con el fin



de obtener parcelas con frentes óptimos sobre las que puedan desarrollarse las condiciones definidas, se ha regulado la longitud mínima a lindero frontal en una de ellas y, en la otra, el círculo mínimo inscribible, con valor de 12 m en ambos casos.

- c) Para las piezas unifamiliares situadas en el suroeste, se determinan las condiciones sobre la parcela y la edificación en base a las características existentes, de manera que, se fija en 180 m²s la superficie mínima de parcela y 12 m de lindero frontal mínimo. Se definen las características de la edificación aislada mediante el porcentaje máximo de ocupación del 35% y, la separación a linderos, si bien se permite el pareado lateral. El fondo máximo edificable se establece en 20 m, regulando así, las parcelas de mucha profundidad. La altura máxima se limita a 2 plantas
- d) Para la pieza destinada a establecimientos turísticos convencionales integrada en la unidad de actuación en régimen transitorio, se modifica el uso que determinado por el PGO-2004. No obstante, se mantienen las restantes determinaciones, tales como; separaciones mínimas a linderos de 5 m, un 40% de ocupación máxima, 6 plantas de altura máxima y una edificabilidad de 2 m²c/m²s. Se establece además una parcelación vinculante.

5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en el suelo consolidado de esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos y que, a continuación se describen:

- a) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3, al suroeste, en el que se incluyen las parcelas con frente a viarios que, precisan mejorar las condiciones dimensionales y de servicio existentes. Se trata de vías con un bajo nivel de urbanización y, con unas condiciones dimensionales insuficientes, por lo que se hace necesaria su reurbanización y ampliación, de acuerdo a la sección de coexistencia establecida en el presente PGO. Con esta delimitación se pretende además, que se lleve a cabo la obtención y urbanización de un espacio libre.

Cabe destacar la delimitación de un ámbito de gestión transitorio modalidad (S5), que si bien se localiza en suelo urbano no consolidado, se encuentra en fase de ejecución, por lo que, se mantienen las condiciones definidas en el PGO-2004. Se trata de un ámbito localizado en el extremo centro-este del AUH, que proviene del PGO-2004 (antiguo ámbito BM4) y se encuentra en curso de ejecución. Conserva su delimitación con ligeras modificaciones en la ordenación para ajustarla a la realidad existente.

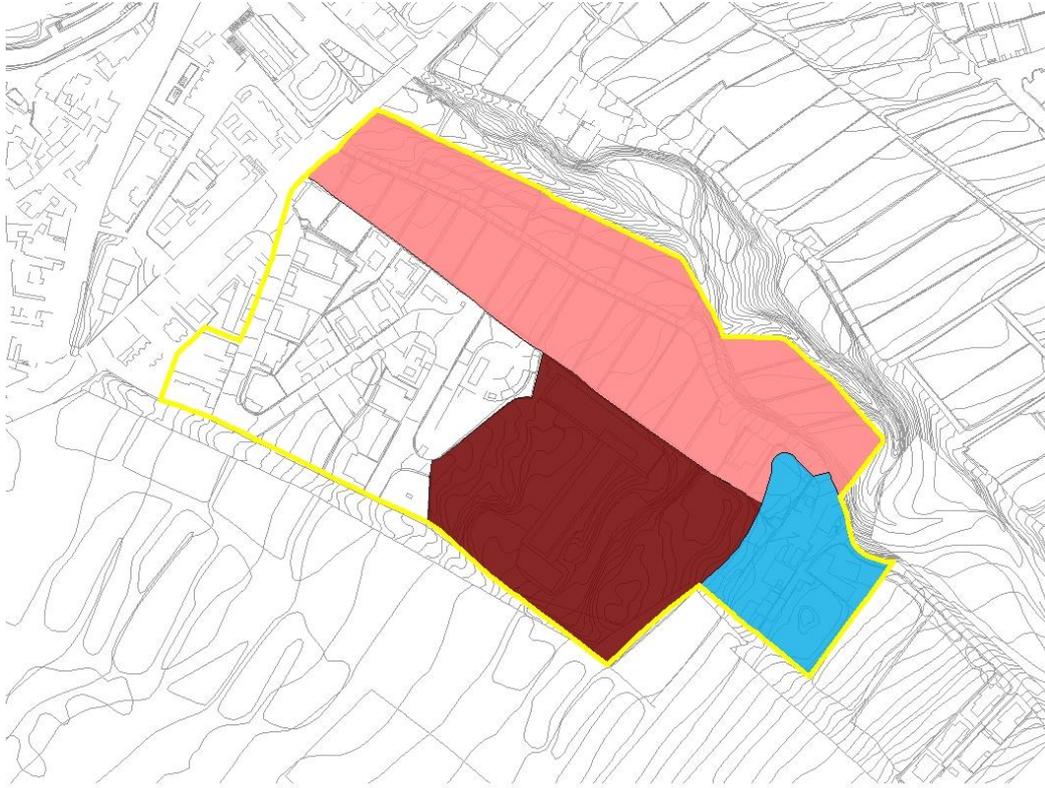


Figura 5.5: Esquema ámbitos de gestión

5.5. Áreas nuevas

En el extremo este del AUH, se delimita un ámbito de gestión sistemática (S2), que corresponde al Sector 0205_1 Montalmar, en suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Este ámbito proviene del PGO-2004 y conserva su delimitación. 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.

Asimismo, exterior al AUH, al noreste del anterior sector, limitando con el Barranco de San Juan, se localiza un ámbito de sectorización, en suelo urbanizable no sectorizado, que garantiza el desarrollo futuro de las urbanizaciones Montalmar y Vernetta.



6. AUH-0206: VERNETTA.

6.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea está situada en el extremo noreste municipal en el núcleo de Bajamar, y se ha organizado históricamente en torno a la Carretera General TF-13. Sobre esta línea estructurante se han ido apoyando vías perpendiculares que conectan tanto con el frente marítimo, como con las distintas urbanizaciones. Una de estas urbanizaciones es Vernetta, que se sitúa al sur de la Carretera General y se delimita como sigue:

- a) Al norte, con el acantilado Callao del Lobo y el mar.
- b) Al sur, linda con la Finca Tabares.
- c) Al este, con la Barranquera el Huevo.
- d) Al oeste, con el Barranco de San Juan.



Figura 6.1: Delimitación del AUH

Se distinguen dentro del AUH tres zonas diferenciadas:

- a) Zona norte, por debajo de la Carretera TF-13, donde se sitúan establecimientos turísticos convencionales.
- b) Zona central, que comprende la localización de las viviendas unifamiliares de más de 40 años de antigüedad.
- c) Zona sur, donde se ubican, al borde de la ladera, edificaciones colectivas de mayor densidad y altura.



6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH Vernetta se desarrolló durante la década de los 60 a lo largo de la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13), estructurando una trama urbana caracterizada por un alto grado de consolidación, con escasas parcelas vacantes, en la que coexiste el uso residencial con los establecimientos turísticos convencionales (hoteles, aparta-hoteles y apartamentos).

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) incluye a Vernetta como un área mixta, por lo que, su ordenación queda vinculada a las exigencias definidas en cuanto a la compatibilidad de usos turísticos y residenciales. Se plantea conservar la trama urbana consolidada existente y limitar la compatibilidad de los usos residenciales para alcanzar una capacidad teórica turística mínima del 30% del total del área (expresamente definido en el Artículo 5.1.1.4 del PTOTT).

6.3. Ordenación estructural

6.3.1. Categorización de suelo

El AUH Vernetta, presenta una trama urbana ordenada y consolidada, por lo que en consecuencia se categoriza la totalidad de la misma como suelo urbano consolidado, en base a los criterios sobre categorización y clasificación del suelo recogidos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

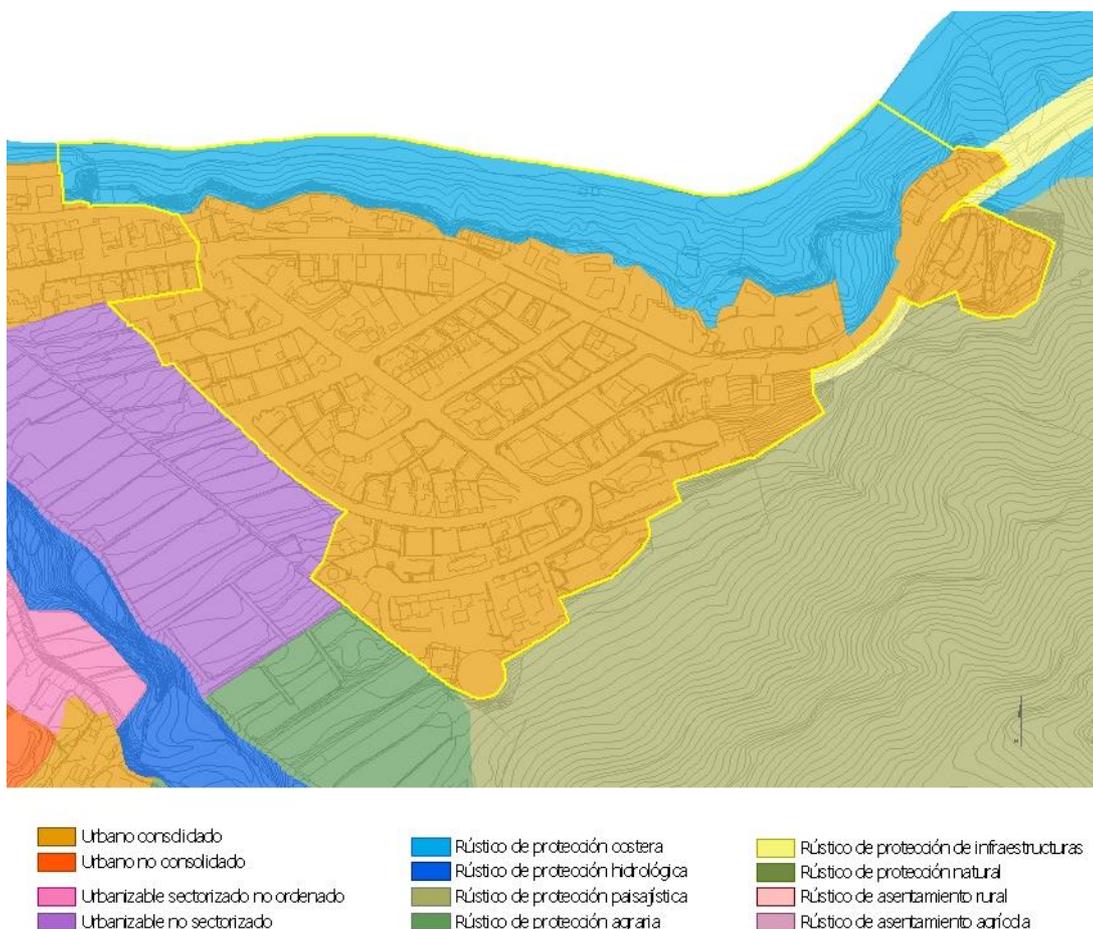


Figura 6.2: Categorización de suelo

6.3.2. Elementos estructurantes

El viario que estructura el AUH está conformado por la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo (TF-13) que recorre toda la “unidad territorial” paralela a la línea de costa. El tramo que discurre por esta AUH queda definido como viario territorial de nivel 1 y se ordena mediante una sección tipo S.03, con una calzada de doble sentido, aceras en sus márgenes y sin posibilidad de establecer aparcamientos.

En el AUH existe un único elemento estructurante, se trata de el Depósito de Agua de Bajamar, en el extremo sur del área, en contacto con la ladera de la Finca Tabares.

6.4. Ordenación de áreas existentes

6.4.1. Trama urbana

La trama urbana consolidada se organiza a través de un eje central interior, la avenida Rafael González Vernetta, estableciéndose como un elemento vertebrador en el que se apoyan los restantes viarios locales interiores de la urbanización. Se trata de una vía local principal, ordenada con una sección tipo S.10, de doble sentido circulatorio y con aparcamiento en línea en un lateral.

La estructura urbana desarrollada se organiza a partir de este eje central, que canaliza el tráfico hacia el viario último, el local secundario, con sentido único y configurado de tres maneras diferentes: de los cuales, tres desembocan al este, conectando con el viario territorial TF-13, Carretera General y, por el oeste, se configuran en anillo o en forma de saco.

Al este, las calles Las Palmeras, La Tabaiba y El Cardón que conectan con la Carretera General Bajamar-Punta del Hidalgo, definidas con una sección del tipo S.14, con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento y aceras en sus extremos.

Al oeste, la calle de los Cactus que conecta en sus extremos con el eje central conformando un anillo de cierre. Se organiza con igual sección y elementos que las tres calles anteriores. También hacia el oeste, y en el extremo sur del eje central, se localizan unas vías locales secundarias sin salida (fondo de saco). Se trata de las calles La Aulaga, Altavista y El Alto definidas con una ordenación de coexistencia, sección S.16, al no poderse garantizar la existencia de aceras mínimas, aparcamiento y circulación de vehículos en dos sentidos.

La red viaria existente está dotada de un alto grado de urbanización, proporcionando todos los servicios urbanos, a excepción de mobiliario urbano y vegetación. Por tanto, se plantea la dotación de vegetación en las bandas de aparcamiento de los viarios locales cada tres aparcamientos (aproximadamente cada 15 metros).

Las alineaciones se definen respetando las actuales, salvo una afección existente en el depósito de Bajamar, en la calle Altavista, que se hace necesaria para llevar a cabo la regularización de la sección de la vía. Prácticamente, todas las alineaciones de los tramos viarios se consideran principales, salvo algunas situadas en la trasera de esta misma calle definidas como secundarias con el objetivo de limitar la altura de las edificaciones ubicadas entre dos vías con gran diferencia de cota.



6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Esta AUH se caracteriza por la heterogeneidad de los usos, dada la coexistencia de: vivienda unifamiliar en edificación aislada (independiente o agrupada), vivienda colectiva y el alojamiento turístico convencional. Por otra parte, se define una pieza destinada a infraestructura hidráulica, que se localiza al sureste del AUH.

El PGO-2004 establecía el uso residencial colectivo en algunas piezas, que el presente Plan General ha modificado y pasado a uso turístico. Se trata de unos antiguos establecimientos de Bajamar, en la calle Altavista, al borde de la ladera y en la Carretera Gral. TF-13, lindando con la costa. Este cambio de uso responde al reconocimiento tipológico de la edificación (bloques abiertos con zonas comunes y estructuras tipo estudio-apartamento. Las piezas turísticas propuestas desde la ordenación cumplen con el 30% de la capacidad teórica turística del total del área (condición expresa del PTOTT para áreas con destino mixto).

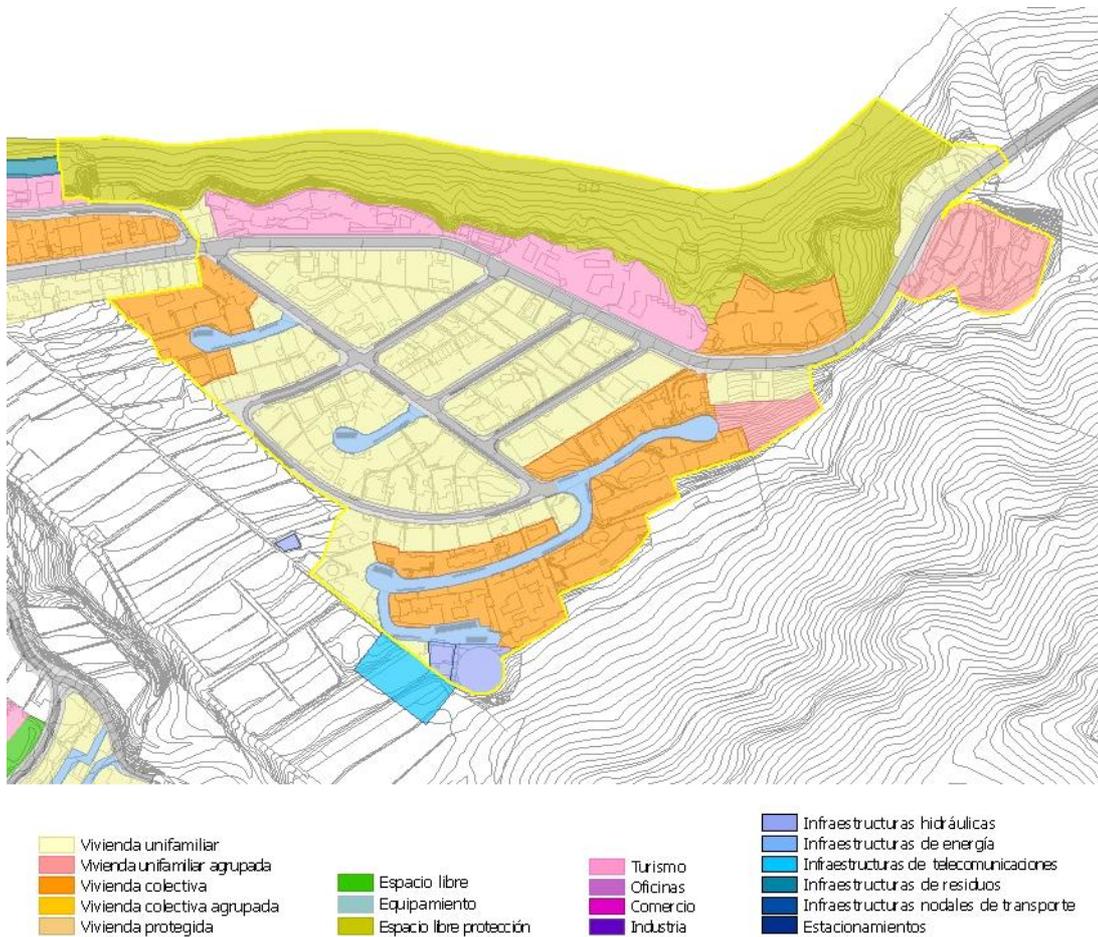


Figura 6.3: Ordenación pormenorizada

6.4.3. Condiciones de la edificación

Dadas las características del área en cuanto a su regulación impuesta por el PTOTT, las condiciones de la edificación y parcelación han sido adaptadas a tal cumplimiento. Por tanto, en la ordenación del uso residencial dentro de las áreas con destino mixto, las determinaciones y condiciones de compatibilidad de dicho uso dentro de las zonas turísticas quedan expresamente reguladas en el Artículo 4.3.2 del PTOTT.

De esta manera, se establece la parcela mínima de parcela carácter general en 500m²s para la vivienda unifamiliar aislada, 1000m²s para la vivienda colectiva independiente y en 2.000m²s para los establecimientos turísticos convencionales.

La parcelación se establece vinculante en las piezas destinadas a infraestructuras, en los casos de vivienda unifamiliar agrupada por tener zonas comunes y, como excepcionalidad, en dos piezas con vivienda colectiva independiente situadas en la Carretera General, lindando con la costa, para evitar segregaciones parcelarias en el futuro, entendiéndose el conjunto residencial como una unidad a lo largo del eje territorial TF-13

El tipo edificatorio característico del área es la edificación abierta, por lo que, independientemente del uso al que se destinen, se establece, en todos los casos, la separación mínima a linderos y un porcentaje de ocupación. Se dispone un mayor retranqueo de las edificaciones con frente a la Carretera General, con la finalidad de respetar las separaciones mínimas en travesías urbanas.

Para la mayoría de las piezas de uso residencial, la altura máxima de la edificación se fija en 2 plantas, si bien, en las viviendas colectivas situadas en las calles Altavista y El Alto, aumenta a 3, además de limitarla en metros, debido a la pendiente del terreno.

Para la edificación de uso turístico se establece la altura en 4 plantas, además de fijarla en metros en la pieza situada en la ladera, con la finalidad de evitar el escalonamiento y mantener la imagen de conjunto. Para ésta última, además, se establece la edificabilidad máxima.

6.4.4. Condiciones de gestión urbanística:

En esta área urbana homogénea no se delimitan ámbitos de gestión. El alto nivel de urbanización y consolidación, hace innecesaria la mejora de las condiciones urbanísticas.

