

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

E3. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE TEJINA

ÍNDICE

1. AUH-0301: LA ASOMADA -----	5
1.1. Delimitación y descripción general-----	5
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	5
1.3. Ordenación estructural -----	7
1.3.1. Categorización de suelo-----	7
1.3.2. Elementos estructurantes -----	8
1.4. Ordenación de áreas existentes-----	9
1.4.1. Trama urbana-----	9
1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	10
1.4.3. Condiciones de la edificación -----	11
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	12
1.5. Áreas nuevas -----	13
1.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Camino Níquel-----	14
1.5.2. Ámbito de gestión sistemática de La Asomada Oeste -----	14
2. AUH-0302: LOMO LAS RÍAS -----	16
2.1. Delimitación y descripción general-----	16
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	17
2.3. Ordenación estructural -----	17
2.3.1. Categorización de suelo-----	17
2.3.2. Elementos estructurantes -----	18
2.4. Ordenación de áreas existentes-----	19
2.4.1. Trama urbana-----	19
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	20
2.4.3. Condiciones de la edificación -----	21
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	21
2.5. Áreas nuevas -----	22
2.5.1. Ámbito de gestión sistemática Camino La Plata-----	22
3. AUH-0303: EL CARDONCILLO -----	24
3.1. Delimitación y descripción general-----	24
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	25
3.3. Ordenación estructural -----	26
3.3.1. Categorización de suelo-----	26
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 -----	29
3.4.3. Condiciones de la edificación -----	29
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	30
3.5. Áreas nuevas-----	31
3.5.1. Ámbito de gestión sistemática al Oeste de calle Cardonal -----	31
3.5.2. Ámbito de gestión sistemática al centro del AUH-----	32
4. AUH-0304: EL RAMAL-----	34
4.1. Delimitación y descripción general.-----	34
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	35
4.3. Ordenación estructural -----	35
4.3.1. Categorización de suelo-----	35
4.3.2. Elementos estructurantes -----	36
4.4. Ordenación de áreas existentes-----	37
4.4.1. Trama urbana-----	37
4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	39
4.4.3. Condiciones de la edificación -----	39
4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	40
5. AUH-0305: TEJINA OESTE-----	42
5.1. Delimitación y descripción general-----	42
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	43
5.3. Ordenación estructural -----	43
5.3.1. Categorización de suelo-----	43
1.3.2. Elementos estructurantes -----	44
5.4. Ordenación de áreas existentes-----	45
5.4.1. Trama urbana-----	45
5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	46
5.4.3. Condiciones de la edificación -----	47
5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	48
5.5. Áreas nuevas -----	49
6. AUH-0306: LA PALMITA-----	50
6.1. Delimitación y descripción general-----	50
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	51
6.3. Ordenación estructural -----	51
6.3.1. Categorización de suelo-----	51
6.3.2. Elementos estructurantes -----	52
6.4. Ordenación de áreas existentes-----	53



6.4.1. Trama urbana-----	53
6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	54
6.4.3. Condiciones de la edificación -----	55
6.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	56
6.5. Áreas nuevas -----	56
7. AUH-0307: MILÁN -----	57
7.1. Delimitación y descripción general-----	57
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	58
7.3. Ordenación estructural -----	58
7.3.1. Categorización de suelo-----	58
7.3.2. Elementos estructurantes -----	59
7.4. Ordenación de áreas existentes-----	60
7.4.1. Trama urbana-----	60
7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	60
7.4.3. Condiciones de la edificación -----	61
7.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	62
7.5. Áreas nuevas -----	62
8. AUH-0308: CAMINO CARDÓN -----	63
8.1. Delimitación y Descripción general-----	63
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	64
8.3. Ordenación estructural-----	64
8.3.1. Categorización de suelo-----	64
8.3.2. Elementos estructurantes -----	65
8.4. Ordenación de áreas existentes -----	65
8.4.1. Trama urbana-----	65
8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	65
8.4.3. Condiciones de la edificación -----	66
8.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	67
9. AUH-0310: EL PICO-----	68
9.1. Delimitación y descripción general-----	68
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	69
9.3. Ordenación estructural -----	70
9.3.1. Categorización de suelo-----	70
9.3.2. Elementos estructurantes -----	70
9.4. Delimitación de áreas existentes -----	71
9.4.1. Trama urbana-----	71
9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	72

9.4.3. Condiciones de la edificación -----	72
9.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	73
10. AUH-0311: CAMINO ARICO-----	74
10.1. Delimitación y Descripción general -----	74
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	75
10.3. Ordenación estructural -----	75
10.3.1. Categorización de suelo -----	75
10.3.2. Elementos estructurantes -----	76
10.4. Ordenación de áreas existentes-----	76
10.4.1. Trama urbana -----	76
10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	76
10.4.3. Condiciones de la edificación -----	77
10.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	77
11. AUH-0312: CASAS DE MILÁN -----	78
11.1. Delimitación y Descripción general -----	78
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	79
11.3. Ordenación estructural -----	80
11.3.1. Categorización de suelo -----	80
11.3.2. Elementos estructurantes -----	80
11.4. Ordenación de áreas existentes-----	81
11.4.1. Trama urbana -----	81
11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	82
11.4.3. Condiciones de la edificación -----	83
11.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	83
11.5. Áreas nuevas -----	84
11.5.1. Ámbito de gestión sistemático Avenida Milán. -----	84

1. AUH-0301: LA ASOMADA

1.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH se sitúa en el borde sureste del núcleo de Tejina, por donde discurre la vía principal de entrada principal al mismo. Se trata de una zona residencial, en su gran mayoría unifamiliar, donde la edificación se ha ido consolidando, predominantemente, a lo largo de la Carretera General y del Camino del Huroncillo, que ha dejado una gran extensión de suelo sin desarrollar en su interior. Dicho esto, se delimita como sigue:

- a) Al norte, limita con el AUH-0304: El Ramal, a través de la calle de la Fuente.
- b) Su límite sur está definido por el trazado de la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13), que a su vez es borde del AUH-0302: Lomo Las Rías.
- c) Al este, por el suelo rústico de protección hidrológica, correspondiente al cauce del Barranco Aguas de Dios.
- d) Al oeste, el límite viene definido por el cauce del Barranco de las Cuevas.



Figura 1.1: Delimitación del AUH

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La mayor parte de la problemática existente en esta AUH viene derivada del crecimiento espontáneo y ajeno a la planificación urbanística, mediante el cual, se ha venido desarrollando el área de La Asomada. A continuación se describen sus manifestaciones más evidentes:

- a) Por un lado, la existencia de una trama urbana heterogénea y discontinua, donde se localiza una gran extensión de suelo vacante en su zona central, entre la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13) y el Camino del Huroncillo.



- b) Por otro, las deficiencias dimensionales y de servicios en algunos tramos de la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13), siendo la vía principal de acceso al área, a partir de la cual se estructura la trama urbana. Actualmente, se organiza con una calzada con doble sentido de circulación, desprovisto de aparcamientos y banda peatonal en algunos de sus márgenes.
- c) Asimismo, el Camino del Huroncillo y las vías transversales con las que conecta, presentan idéntica problemática que en el caso anterior. El crecimiento espontáneo ha propiciado la ubicación descontrolada de la edificación, dando como resultado, secciones variables del viario, con ausencia generalizada de zonas de aparcamiento.
- d) Una problemática distinta, es la que se produce en la parte baja de la Urbanización Tamarco, situada al sur de esta AUH, derivada de la inclusión de los terrenos ubicados entre la Calle Cueva Jurada y el Camino Real, en dos municipios diferentes, por lo que, aparecen ordenados en el PGO de Tegueste y de La Laguna.



Figura 1.2: Ordenación pormenorizada de la Adaptación Básica D.L. 1/2000 del PGO-Tegueste

Los objetivos de ordenación para esta área urbana se establecen con la finalidad de solucionar los problemas anteriormente reseñados, y consisten en:

- a) Se delimitan los suelos vacantes situados en la zona central del área y se incluyen en un sector, en el que se establece como uso principal el residencial. La ordenación propuesta se estructura en base a un eje central que discurre por el área completando la red viaria existente. Los nuevos espacios libres propuestos se organizan a lo largo de esta vía hasta conectar con el gran parque ubicado en la entrada sur del núcleo.
- b) Mejorar las condiciones dimensionales y de servicio de la Carretera TF-13 Tejina-La Laguna, proporcionando una sección adecuada que permita la ubicación de bandas de aparcamientos y aceras, con la finalidad de mejorar el tráfico peatonal.



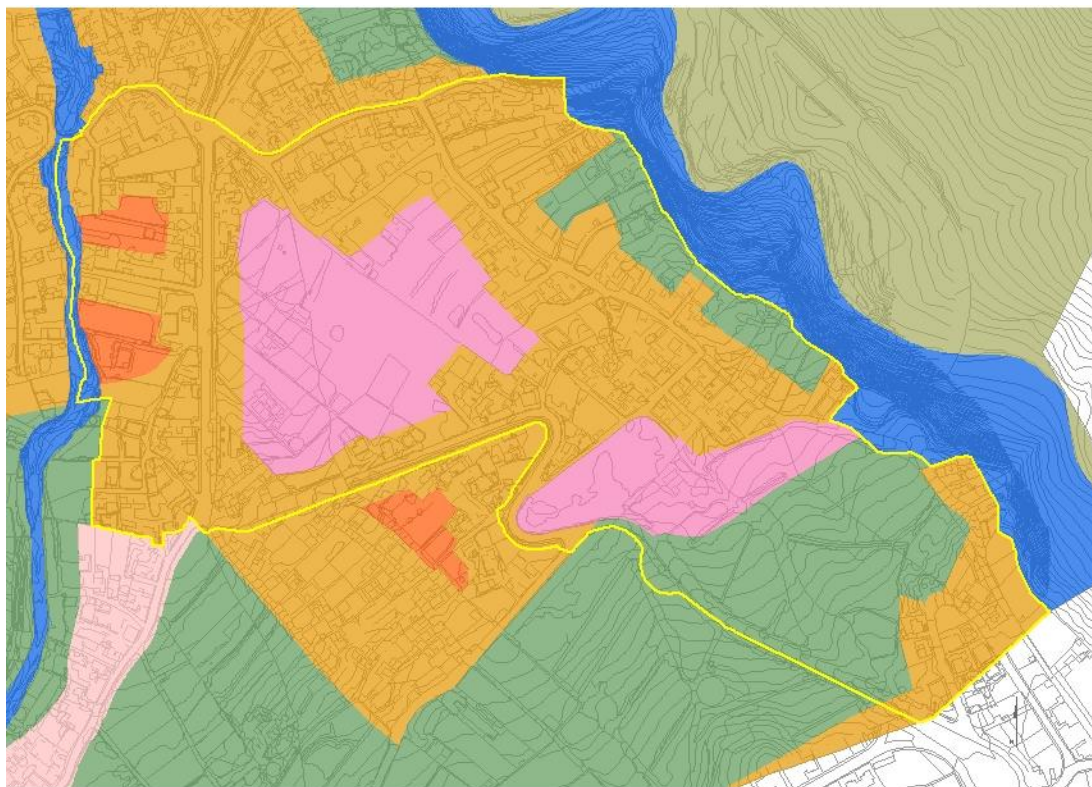
- c) Mejorar las condiciones dimensionales del Camino del Huroncillo y sus transversales, además de plantear una vía de borde del barranco que complete la trama existente y proporcione continuidad al viario.
- d) Plantear una ordenación de la parte de la Urbanización Tamarco situada en el Municipio de La Laguna acorde con la ordenación del PGO de Tegueste.
- e) Plantear el desarrollo de un sistema general de espacios libres, vinculados al uso terciario al sur del AUH, en el límite con el Municipio de Tegueste.

1.3. Ordenación estructural

1.3.1. Categorización de suelo

La trama urbana de esta AUH, categorizada como suelo urbano consolidado, se muestra de forma discontinua, por la existencia de extensas áreas vacantes repartidas por la misma. Estos suelos sin desarrollar, se categorizan como urbanizables sectorizados no ordenados, como en el PGO-2004, salvo dos ámbitos situados al noroeste, categorizados en ambos casos como suelo urbano no consolidado.

Se incluyen en la delimitación del AUH, al este, una franja de terreno, lindando con el Barranco Aguas de Dios, categorizada como suelo rústico de protección agraria, y al oeste, parte del cauce del Barranco de Las Cuevas, suelo rústico de protección hidrológica.



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 1.3: Categorización de suelo



1.3.2. Elementos estructurantes

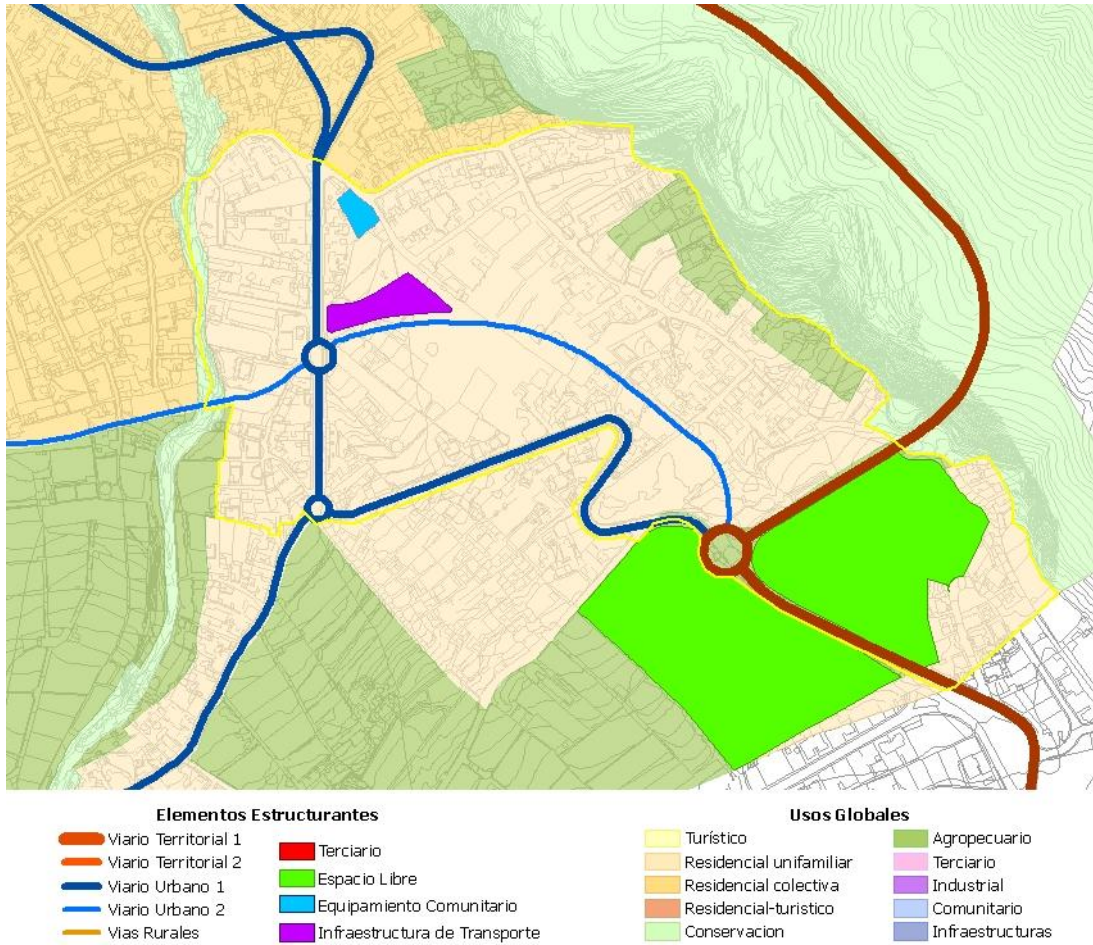


Figura 1.4: Elementos estructurantes

La trama urbana de esta AUH se organiza en base a una red de vías territoriales y urbanas de carácter estructurante. Estos son, la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13), la variante de Tejina, y el nuevo eje viario que estructura la zona central del AUH.

El tramo inicial de la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13), vía territorial de nivel 1, constituye la entrada sur del núcleo desde Las Mercedes. Por medio de ella se accede al AUH, hasta llegar a la glorieta que conecta con otras tres vías estructurantes. La variante de Tejina, también vía territorial de nivel 1, parte de la misma glorieta y discurre hacia el este, hasta llegar a Bajamar y La Punta del Hidalgo. Estos dos ejes territoriales, se ordenan con sección S.02, con calzada de doble sentido de circulación y arcenes en ambos lados.

La Carretera Tejina-La Laguna, partiendo de la misma glorieta, discurre por el límite sur del AUH y su posterior desvío hacia el norte, como viario urbano de nivel 1, con una sección tipo S.07, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras en ambos lados. En el tramo hacia el norte, después de la glorieta adyacente a la estación de servicio, se dispone un carril bici, eliminando una banda de aparcamiento.

El presente PGO plantea un nuevo eje, viario urbano de nivel 2, que estructura la zona central del área, completando la trama existente. Esta vía discurre por dos sectores de suelo urbanizable, partiendo de la glorieta de acceso a la variante de Tejina, al sur del AUH, prolongándose hacia el noroeste hasta el Barranco de las Cuevas. Este viario, en su tramo inicial hasta la glorieta adyacente a la estación de servicio, se ordena con sección S.12, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus extremos, sin posibilidad de aparcamientos por disponer del carril bici, y en el tramo hacia el oeste, con sección S.08, que dispone de aparcamientos, al desviarse el carril bici.

En esta AUH se califican los elementos estructurantes que a continuación se describen:

- a) El espacio libre propuesto en la entrada sur del núcleo que conforma un gran parque, junto con el espacio libre situado en el AUH Lomo las Rías.
- b) El Sistema General de Espacio Libre donde se ubica una plaza vinculada al cementerio de San Sebastián de Tejina, ambos situados al norte del área.
- c) El Equipamiento Comunitario que recoge el Cementerio existente de San Sebastián de Tejina.

También se propone un Sistema General de Infraestructura de Transporte vinculado a los ejes viarios principales. Se trata de un intercambiador, con aparcamiento público y estación de guaguas.

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH se organiza a lo largo de los ejes viarios principales, donde se ha ido concentrando la edificación, originando una discontinuidad en el tejido existente. Los pocos viarios transversales carecen de continuidad, son de escasa sección o no cumplen con los requisitos mínimos de urbanización.

A los elementos viarios estructurantes descritos anteriormente, se suma una red de vías locales principales, que organiza los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local último.

La ordenación de estas vías se realiza mediante una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea según el ancho disponible de la vía y aceras en sus laterales.

Estos viarios, además de estar destinados a albergar los tráficos motorizados principales, conforman agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanizas”, donde se ubican los viarios locales secundarios, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario. Para este viario local interior de las macromanizas se propone una sección tipo S.16 de coexistencia.

Debido a las deficientes condiciones dimensionales y de servicio que caracterizan la trama urbana consolidada, se definen varias rectificaciones de alineaciones con la finalidad de regularizar la sección de las vías existentes. No obstante, estas rectificaciones no implican actuaciones directas sobre las propiedades afectadas, estando vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal definido en esta AUH es el residencial de vivienda unifamiliar, si bien, coexiste con algunas piezas destinadas a vivienda colectiva y unifamiliar agrupada. Se incluyen los dos equipamientos comunitarios anteriormente descritos donde se ubican el Cementerio de San Sebastián de Tejina y el nuevo Cementerio de Tejina y, un tercero, destinado a uso docente en el Camino del Huroncillo.

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

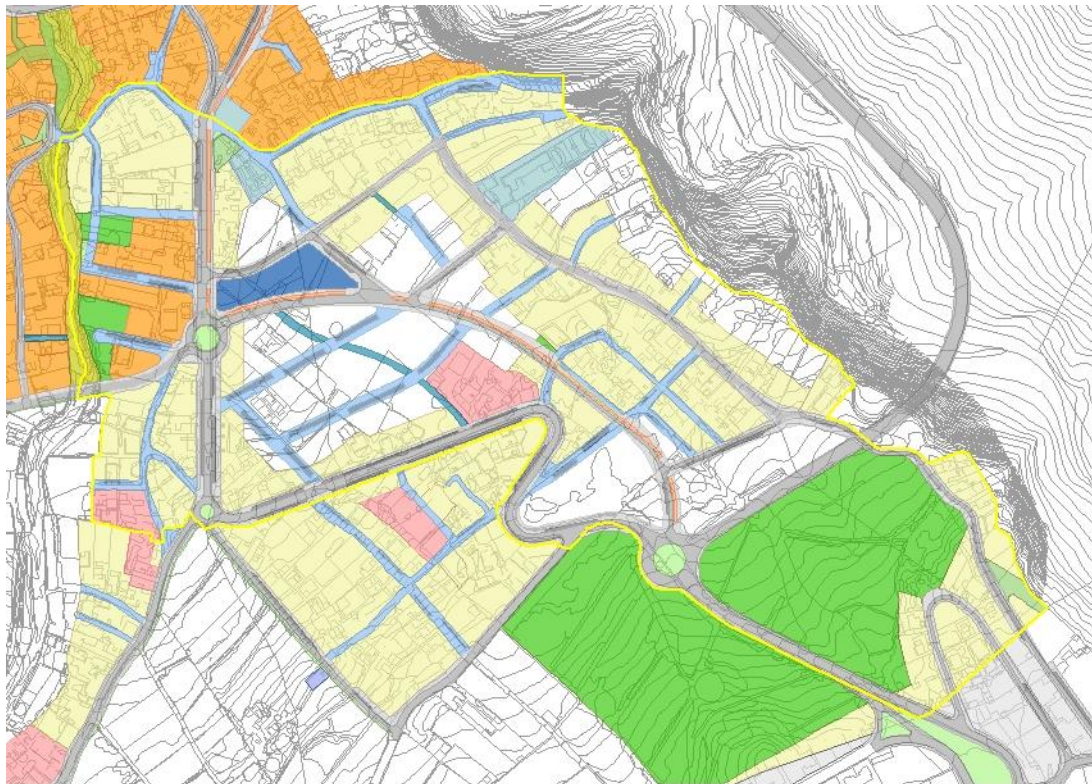


Figura 1.5: Ordenación pormenorizada

1.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales consolidadas se han mantenido las características de edificación existentes mediante los parámetros establecidos en base a los usos diferenciados:

- a) En la mayoría de las piezas del AUH-La Asomada se determina el uso de vivienda unifamiliar independiente, para las que se establecen las siguientes condiciones:
 - a1. Con la finalidad de evitar futuras segregaciones de parcelas con tamaños excesivamente reducidos y, ajustándose a la realidad existente, se ha establecido la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela con valores que varían entre 100 y 350 m²s.
 - a2. La trama urbana consolidada está conformada en su mayoría por manzanas cerradas con viviendas unifamiliares alineadas a los viarios. Por lo que se ha regulado la disposición de la edificación, mediante la línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación, salvo en el entorno del Camino del Huroncillo y la Carretera General, donde se plantean jardines delanteros manteniendo los existentes. Así mismo, se obliga al adosamiento lateral en la mayoría de los casos, salvo raras excepciones donde se localizan viviendas aisladas. Es el caso de las piezas pertenecientes a la urbanización residencial que linda con Tegueste, para las que se han mantenido las condiciones establecidas en el PGO-2004.
 - a3 Para evitar la colmatación de las parcelas, se define un porcentaje máximo de ocupación, que varía entre 25% y 75%, según la morfología de las manzanas y del entorno. También, se ha definido el fondo máximo edificable en piezas de grandes dimensiones, permitiendo la ubicación de jardines traseros.
 - a4 Existe una pieza parcialmente afectada por la ampliación de la Carretera Tejina-La Laguna. Esta parcela tiene concedida licencia, sin embargo, no se ha iniciado el proceso de ejecución, por lo que, se modifica el uso definido por el PGO-2004, de vivienda colectiva a unifamiliar, predominante en la zona.
- b) Se definen dos piezas de vivienda unifamiliar agrupada, con el fin de reconocer grupos de parcelas que, teniendo un alto grado de consolidación, realizan su acceso a través de una serventía de uso comunitario que conecta con la vía pública. Se establece para ellas la parcelación vinculante con el objetivo de generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. En estos casos se limita el número máximo de viviendas, con el fin de regular futuras subdivisiones y, el porcentaje máximo de ocupación.
- c) Se definen dos piezas con uso residencial de vivienda colectiva para las que se ha limitado la longitud de lindero frontal y la superficie mínima de parcela evitando futuras segregaciones en parcelas de reducidas dimensiones. Se establecen 2 plantas de altura máxima, con la finalidad de mantener la homogeneidad en el área. Las condiciones sobre la edificación se determinan en base a la estructura de manzana cerrada característica en esta AUH, y se define línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria y el adosamiento lateral. En una de estas piezas actualmente existe una gasolinera, por lo que se permite dentro de la admisibilidad de usos.
- d) En las piezas de equipamiento comunitario, se define un solo parámetros, lo que permite una gran flexibilidad en la composición de la edificación. Se establece la altura máxima en metros en el caso del Cementerio de San Sebastián de Tejina, en base a lo existente y, la edificabilidad máxima en el Colegio San Bartolomé.



1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones planteadas en el suelo consolidado de esta AUH, se hace necesaria la delimitación de varios de ámbitos de gestión asistemáticos que se describen a continuación:

- a) Se delimitan tres ámbitos de gestión modalidad A2; para la obtención y ejecución de diversos tramos viarios, como son:
 - a1 La prolongación de la calle Ópalo, al suroeste del área, para completar la trama viaria de la zona, junto con otras actuaciones de mejora del viario existente.
 - a2 Paralela al camino El Huroncillo, se propone la prolongación del camino Diamante, actualmente sin salida, hasta su encuentro con el pasaje Cercado del Obispo, proporcionando así, la continuidad de una trama viaria inconexa.
 - a3 El ámbito para ampliación del camino Olivina, necesario para desarrollar el nuevo eje central propuesto en el tramo que discurre sobre suelo urbano consolidado, completando de este modo, la ordenación prevista en suelo no consolidado.
- b) Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática A4:
 - b1 En el Camino Real, en la parte baja de la Urbanización Tamarco, se califica una pieza de espacio libre con el fin de viabilizar la futura ejecución de una plaza a borde de barranco que se plantea en la ordenación del PGO de Tegueste. Por tanto, se delimita un ámbito de gestión para la obtención de los terrenos sobre los que se ubica el espacio libre.
 - b2 En el tramo de la Carretera Tejina-La Laguna hacia El Ramal, para obtener los terrenos en los que se ubica la infraestructura de transporte. Esta infraestructura se completará con la actuación prevista en la unidad de actuación colindante.
 - b3 Se delimita un ámbito para llevar a cabo un Sistema General de Espacio Libre en la zona de entrada al AUH, en el extremo sureste de Tejina.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, para conectar la trama existente con la ordenación propuesta en las áreas de desarrollo de esta AUH.
- d) Ámbitos de gestión de modalidad A6. Las deficientes condiciones en las que se encuentran algunos tramos del viario existente en el área, hace necesaria la delimitación de varios ámbitos, para completar y mejorar la urbanización de la trama en cuestión. Estas actuaciones se concentran en las proximidades del camino El Huroncillo, lindando con la zona no consolidada, y en el extremo suroeste, lindando con el AUH-Lomo Las Rías.

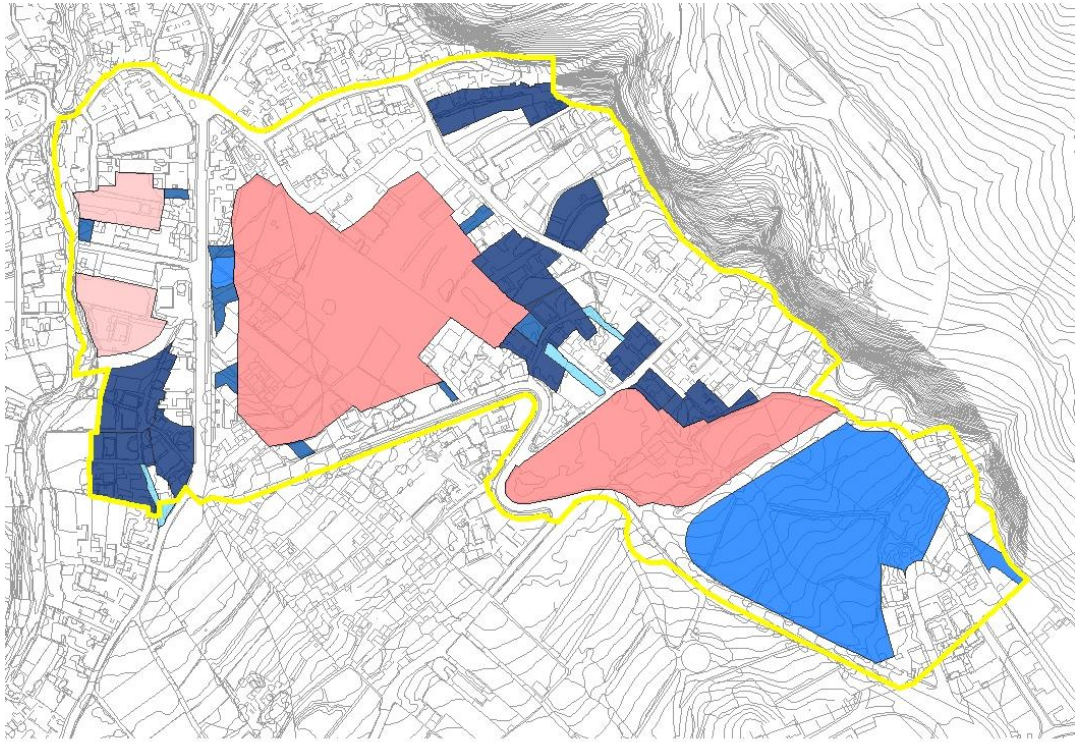


Figura 1.6: Esquema ámbitos de gestión

1.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo las actuaciones propuestas en las zonas sin consolidar, se han delimitado diversos ámbitos de gestión sistemática, que a continuación se describen.

- a) Se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática (S2), uno de ellos para el desarrollo de una unidad de actuación situada en suelo urbano no consolidado, entre la calle Níquel y la Carretera General (véase apartado 1.5.1), y el restante, el ámbito de La Asomada Oeste, localizado al sur del anterior, para el desarrollo de los suelos vacantes allí localizados (véase apartado 1.5.2).
- b) Se delimita el sector 0301_1 La Asomada entre la Carretera TF-13 y el Camino del Huroncillo, en suelo urbanizable sectorizado no ordenado, con uso predominante residencial, que será desarrollado a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en la ficha correspondiente en el documento B3. Desarrollo del PGO.

1.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Camino Níquel

Este ámbito de gestión en suelo urbano no consolidado, incluye las parcelas vacantes entre, la Calle Zurita, el Camino Níquel y la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13). Se caracteriza por la existencia de unas parcelas sin frente a viario público y por la falta de conexión del camino Níquel con la TF-13 y la calle Zurita. La ordenación planteada trata de solucionar esta problemática, mediante la prolongación del camino Níquel hasta la calle Zurita, y el trazado de una nueva vía transversal, de conexión con la Carretera TF-13.

A partir de esta trama propuesta, se organizan dos piezas en las que se establecen unas condiciones similares a las piezas que colmatan, manteniendo la imagen de manzana cerrada característica en el área. De esta manera se define el uso residencial con vivienda unifamiliar en la pieza situada al norte y, vivienda colectiva al sur. No obstante, se determina en ambos casos una longitud mínima de lindero frontal adecuada al uso establecido, la línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria y el adosamiento lateral.

Asimismo, se fija la altura máxima en plantas conforme a la existente. Además, para las viviendas colectivas se ha fijado un fondo máximo con el fin de permitir espacios libres interiores y la superficie mínima de parcela. Por último, se califican dos piezas de espacio libre, que completan la propuesta, en cumplimiento de lo establecido legalmente.

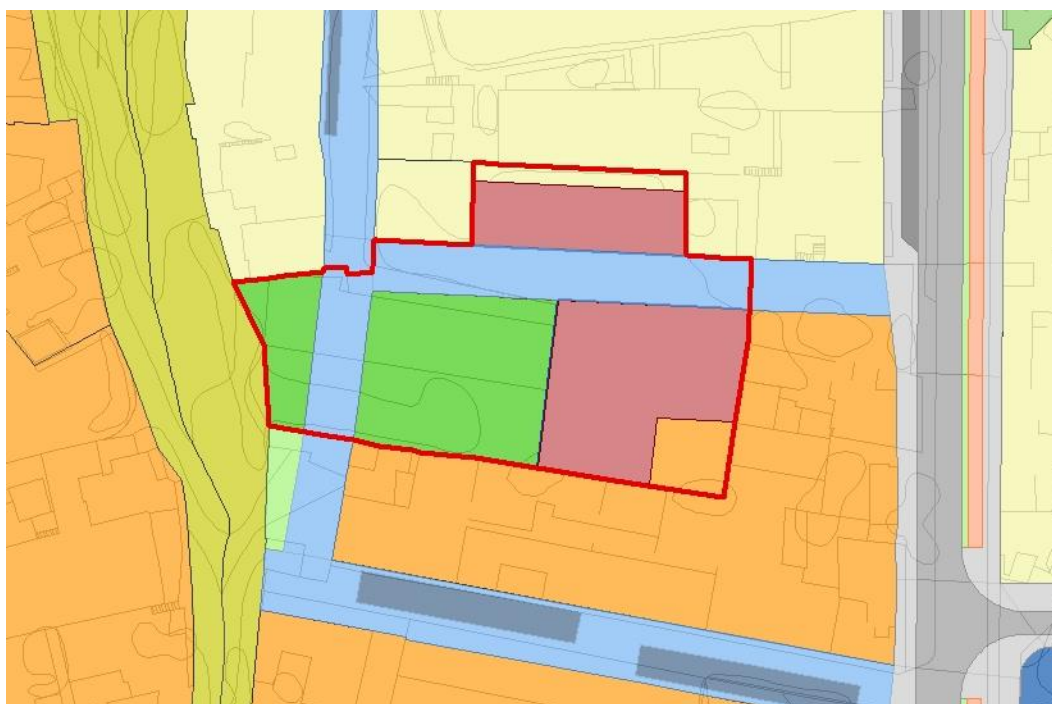


Figura 1.7: Ordenación del ámbito de gestión Camino Níquel

1.5.2. Ámbito de gestión sistemática de La Asomada Oeste

Esta unidad de actuación se localiza en los terrenos vacantes localizados en el extremo suroeste del AUH-La Asomada, que se categorizan como suelo urbano no consolidado.

La ordenación planteada se estructura a partir de una vía en fondo de saco, de coexistencia, que da acceso a dos piezas residenciales, una de las cuales, se plantea como remate de una manzana existente, por lo que, se establecen las mismas condiciones de edificación y parcelación que en las piezas colindantes.



La segunda pieza es exenta y se regula con una superficie mínima de parcela para evitar la excesiva subdivisión de las mismas. Dadas sus características formales y, con el fin de viabilizar la unidad, se permiten 2 plantas de altura máxima. En ambos casos, se obliga al adosamiento lateral de las edificaciones y a la disposición de la fachada coincidente con la alineación viaria.

Los espacios libres propuestos en cumplimiento de lo establecido legalmente, se localizan en el extremo oeste del ámbito, vinculado con el Barranco de Las Cuevas, si bien, computa en la totalidad del sector.

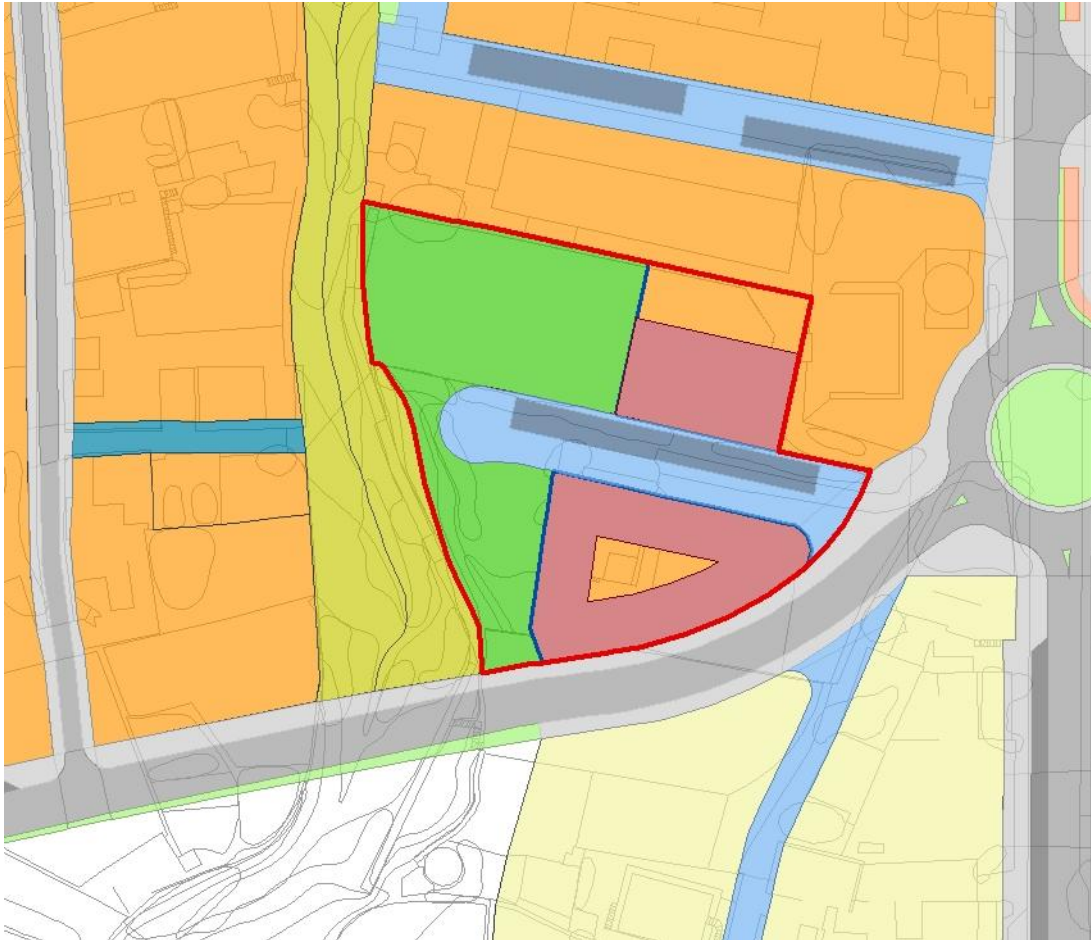


Figura 1.8: Ordenación del ámbito sistemático La Asomada Oeste



2. AUH-0302: LOMO LAS RÍAS

2.1. Delimitación y descripción general

Esta Área urbanística homogénea situada en el extremo sur del núcleo de Tejina, está configurada de la siguiente manera:

- a) Al norte, comprende las edificaciones existentes a lo largo de la Carretera Tejina-La Laguna, por donde linda con la AUH La Asomada y, prolongándose hacia el oeste por el camino Pico Bermejo.
- b) Al sur, limita con el Municipio de Tegueste.
- c) Al este, con el tramo inicial de la Carretera Tejina-La Laguna, por donde se accede al núcleo de Tejina.
- d) Hacia el lado occidental, se localizan suelos vacantes caracterizados por la presencia de una estructura agraria, aún vigente, que dividen al área en dos zonas colindantes con Suelo Rústico de Protección Agraria.

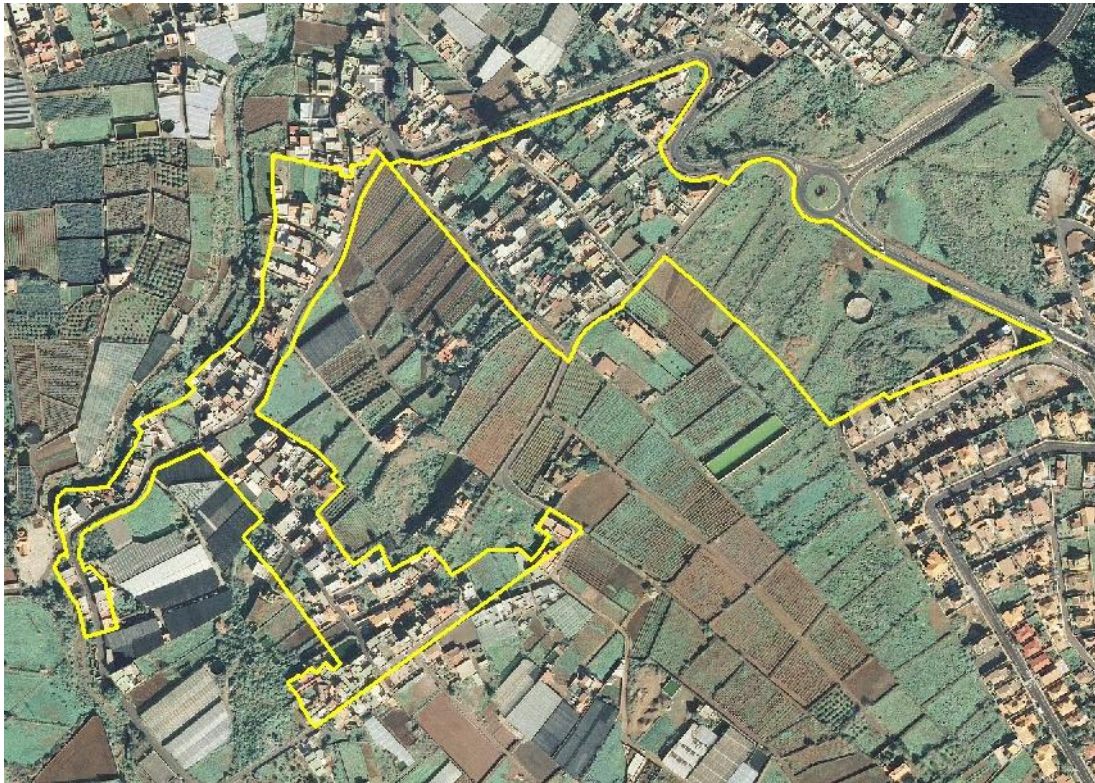


Figura 2.1: Delimitación del AUH

La característica principal que define el AUH Lomo Las Rías es su situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana planteada en el presente Plan General. Se trata de un área conformada en dos partes diferentes desde el punto de vista morfológico.

No obstante, existe una homogeneidad en el área en cuanto al uso predominante, estableciéndose mayoritariamente el residencial de vivienda unifamiliar.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH Lomo Las Rías deriva de la consolidación de una trama urbana desarrollada de forma espontánea y descontrolada, ajena a la planificación urbanística y, cuyas manifestaciones más destacadas se describen a continuación:

- a) De forma generaliza, la ubicación descontrolada de la edificación ha dado como resultado secciones variables del viario, con ausencia de zonas de aparcamiento, en gran parte de la trama viaria existente.
- b) La parte occidental del área se organiza a partir de los caminos Pico Bermejo, Pedrera, Tostado, Mostaza y Lomo las Rías conformando una red viaria con graves deficiencias dimensionales y de servicios, donde se entremezclan el tráfico rodado y el peatonal.
- c) Con idénticas características se localizan en la parte oriental del área los caminos El Mulato, Perla, de La Plata y, la prolongación de Lomo Las Rías.
- d) Por otro lado, la progresiva ocupación del territorio ha provocado la inexistencia de suelo reservado a espacio de uso público.

Los objetivos de ordenación propuestos en esta área urbana tratan de solucionar la problemática urbanística descrita anteriormente y consisten en:

- a) En general, se plantea la ordenación de todo el viario mediante la definición de secciones tipo y elementos que la conforman estableciendo una jerarquía que organice los tráficados en el área, para lo cual, se hace necesaria la mejora de las condiciones dimensionales y de servicio de las vías existentes.
- b) En la parte oriental, se proponen dos ámbitos de desarrollo que completarán la trama viaria existente proporcionando continuidad y, la ubicación de suelos destinados a uso público.
- c) Además, se define un Sistema General de Espacios Libres ubicados en dos AUH y divididos por la Carretera TF-13, Tejina-La Laguna, en su tramo de acceso al núcleo.

2.3. Ordenación estructural

2.3.1. Categorización de suelo

Esta AUH se caracteriza por estar constituida por dos partes diferenciadas y organizadas a partir de la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13) desde el tramo de acceso al núcleo hasta su posterior desvío y prolongación en el camino Pico Bermejo, donde se definen diversas categorías de suelo.

El suelo incluido en el AUH localizado en su parte occidental se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural. Mientras que en su parte oriental, se distinguen dos zonas: Una al norte, donde se localiza la trama existente, categorizada como suelo urbano consolidado, a excepción de unas parcelas vacantes en su interior, que se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado. El suelo vacante localizado al sureste, lindando con la vía de acceso al núcleo se categoriza como suelo rústico de protección agraria.

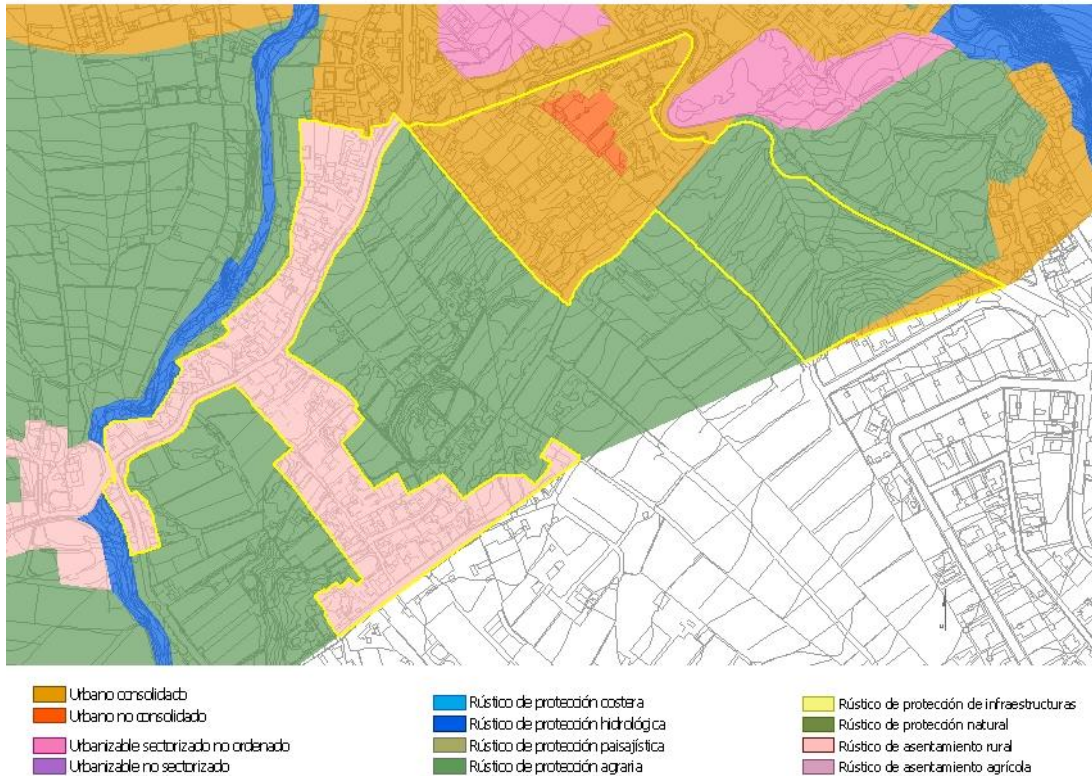


Figura 2.2: Categorización de suelo

2.3.2. Elementos estructurantes

El AUH de Lomo Las Rías, se organiza mediante dos viarios estructurantes de distinta categoría. Estos son:

- a) La Carretera General Tejina, que si bien no se incluye dentro de los límites de esta AUH, cabe destacar su presencia, a partir de la cual se organiza la trama urbana y por conformar el límite este y norte del AUH. Queda definida con sección tipo S.02 característica del viario territorial de nivel 1, en su tramo inicial de acceso al núcleo y, como viario urbano de nivel 1, con sección tipo S.07, en su discurrir hacia el norte y hacia el oeste.
- b) El Camino Pico Bermejo, viario urbano de nivel 1, discurre hacia el oeste como prolongación de la vía anterior. Para este viario se propone sección S.08, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras y sin posibilidad de incluir aparcamiento

En esta AUH se califica como elemento estructurante una parte del Sistema General de Espacios Libres propuesto en la zona de acceso al núcleo, y que se extiende hasta la AUH colindante La Asomada, quedando separados por la Carretera Tejina-La Laguna (TF-13).

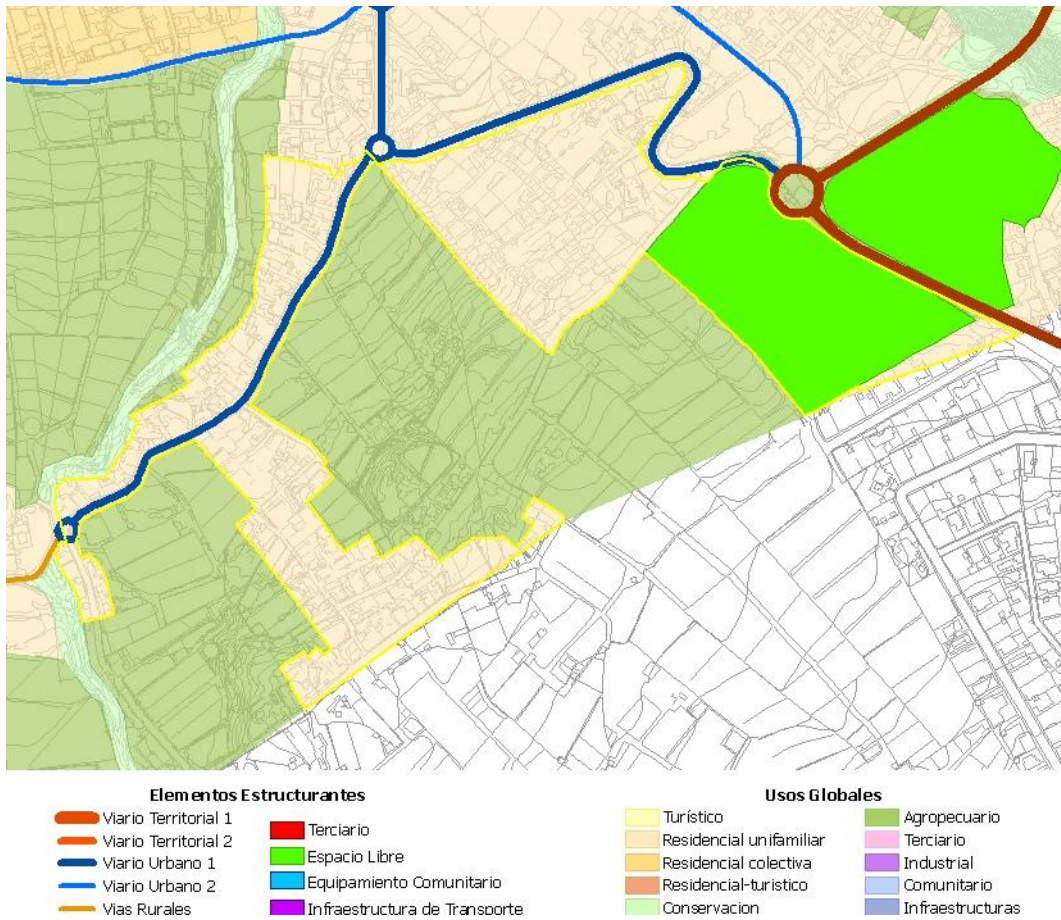


Figura 2.3: Elementos estructurantes

2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

A partir de los ejes estructurantes descritos anteriormente, conectan dos vías que organizan la trama interior que conforma la parte oriental de esta AUH, mientras que, en el asentamiento rural no se localizan elementos de este tipo. Se trata de unas vías locales principales cuya ordenación se realiza según las siguientes características:

- El camino El Mulato para el que se propone una ampliación de su sección que proporcione las condiciones dimensionales características de una sección del tipo S.12, con una calzada con único sentido de circulación, una banda de aparcamientos y aceras a ambos lados.
- Conformando una “L” junto con la vía anterior y, con idéntica sección tipo, discurre el camino Lomo Las Rías cuya ampliación propuesta está vinculada al desarrollo de la unidad de actuación colindante, por lo que se definen dos carriles en ambos sentidos de circulación que funcionan independientemente, separados por mediana central y una banda de aparcamientos.

El conjunto de esta red de vías organiza los tráficos dentro de esta AUH canalizándolos hasta el viario urbano local secundario. Además de estar destinada a albergar los tráficos motorizados principales conforma agrupaciones de manzanas, denominadas en este PGO “ma-

macromananzas” distinguiéndose, en el caso de esta AUH; dos, en la zona oriental y una, en la occidental (asentamiento rural).

En estas tres macromananzas se ubican los viarios locales secundarios con un tratamiento que da preferencia al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso y altas velocidades obligando al uso del viario secundario.

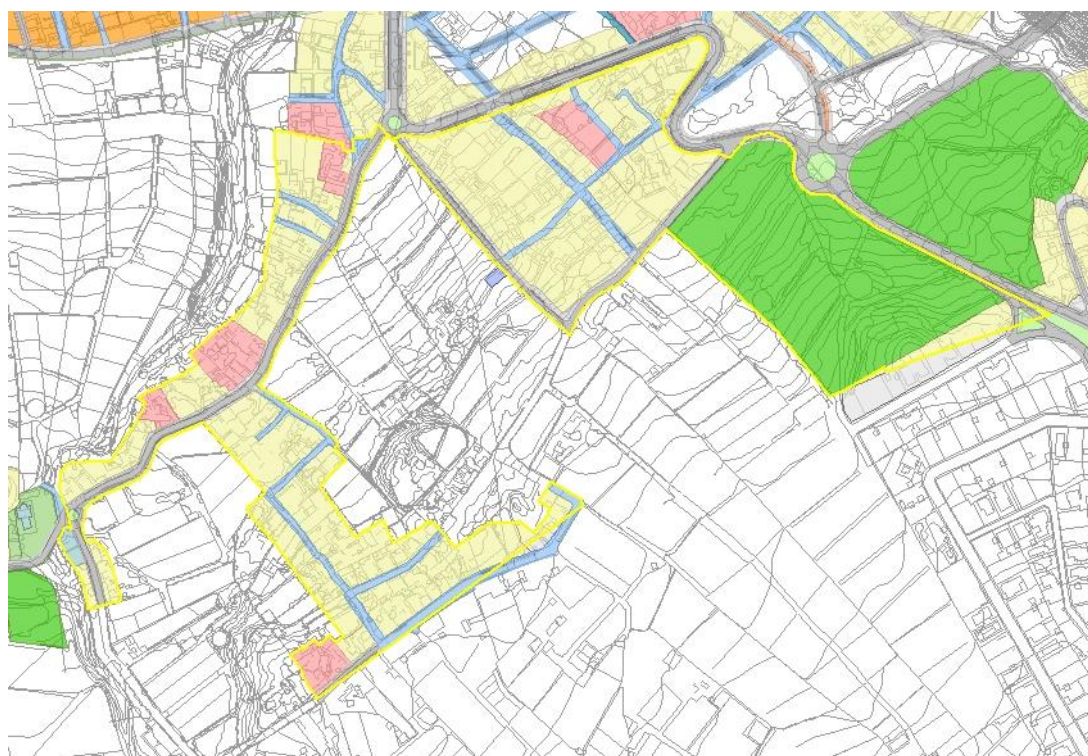
El viario local interior de las macromananzas se ordena mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas que eviten los tráficos de paso y las altas velocidades y se mejorará la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Para llevar a cabo las actuaciones de mejoras dimensionales propuestas en la trama viaria existente, se producen unas afecciones de alineaciones que no implican actuaciones directas sobre las propiedades afectadas estando vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, principalmente unifamiliar, coexistiendo la independiente y la agrupada.

Se califican dos piezas de equipamiento comunitario, entre las que se encuentra en el camino Pico Bermejo esquina camino Nácar la pieza destinada actualmente al Colegio Público San Bartolomé.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| Vivienda unifamiliar | Espacio libre | Turismo | Infraestructuras hidráulicas |
| Vivienda unifamiliar agrupada | Equipamiento | Oficinas | Infraestructuras de energía |
| Vivienda colectiva agrupada | Espacio libre protección | Comercio | Infraestructuras de telecomunicaciones |
| Vivienda protegida | | Industria | Infraestructuras de residuos |
| | | | Infraestructuras nodales de transporte |
| | | | Estacionamientos |

Figura 2.4: Imagen de ordenación del AUH

2.4.3. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la edificación y de la parcelación existente en el AUH, se han establecido los parámetros en base al uso al que se destina cada pieza. Estos son:

- a) Para las piezas con uso residencial de vivienda unifamiliar independiente se determina las condiciones de parcela mediante la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela. Existen dos casos en la zona del asentamiento rural en los que se define el círculo mínimo inscribible con la finalidad de permitir la ubicación de parcelas traseras con poco frente, debido a la morfología de piezas con mucho fondo. Los valores que regulan estas condiciones establecen parcelas de mayor tamaño en la zona oriental con la finalidad de permitir la ubicación de edificaciones aisladas con separaciones a linderos. Se regulan parámetros que ordenan jardines traseros mediante la limitación del fondo máximo en piezas de grandes dimensiones, así como, la separación a lindero posterior en las que lindan con otras piezas o con suelo rústico. Se permite en todos los casos una baja ocupación de las parcelas y dos plantas de altura máxima.
- b) Se establecen varias piezas destinadas a viviendas unifamiliares agrupadas con el fin de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una servidumbre de uso comunitario por la que se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas, para lo cual, se establece la parcelación vinculante. Se determina el número máximo de viviendas limitando el porcentaje de ocupación, lo que permite una gran flexibilidad en la disposición de las viviendas. Se limita la altura máxima a 2 plantas.
- c) Para las piezas de equipamiento comunitario, se establece la parcelación vinculante y la edificabilidad máxima como único parámetro para regular la edificación.

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones planteadas en el suelo urbano consolidado de esta AUH, se delimitan los ámbitos de gestión asistemáticos que a continuación se describen:

- a) Un ámbito de gestión de modalidad A2 para la obtención y ejecución de una vía prolongación del camino La Plata que conecta El Mulato y la Perla.
- b) Se delimita un ámbito de gestión de modalidad A3, coincidente con los límites del asentamiento rural, con el objetivo de mejorar las condiciones de la urbanización del camino Pico Bermejo y los transversales que derivan a él. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios en su conjunto.
- c) Se delimitan dos ámbitos de modalidad A5, con la finalidad de conectar la nueva trama viaria propuesta en el ámbito sin consolidar en torno al camino La Plata, con la Carretera Tejina-La Laguna, al norte y con el camino La Perla por el oeste.
- d) Se concreta un ámbito de gestión de modalidad A4, para ejecutar un Sistema General de Espacio Libre localizado en esta AUH, que complementa el definido al este de la Carretera Tejina-La Laguna, conformando conjuntamente un gran parque urbano.
- e) Ámbitos de gestión de modalidad A6, con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Se localizan; en la parte oriental, a lo largo del camino El Mulato y, en torno al camino la plata, lindando con SUNC y, en la parte occidental del área, las parcelas con frente a una perpendicular al camino La Pedrera.

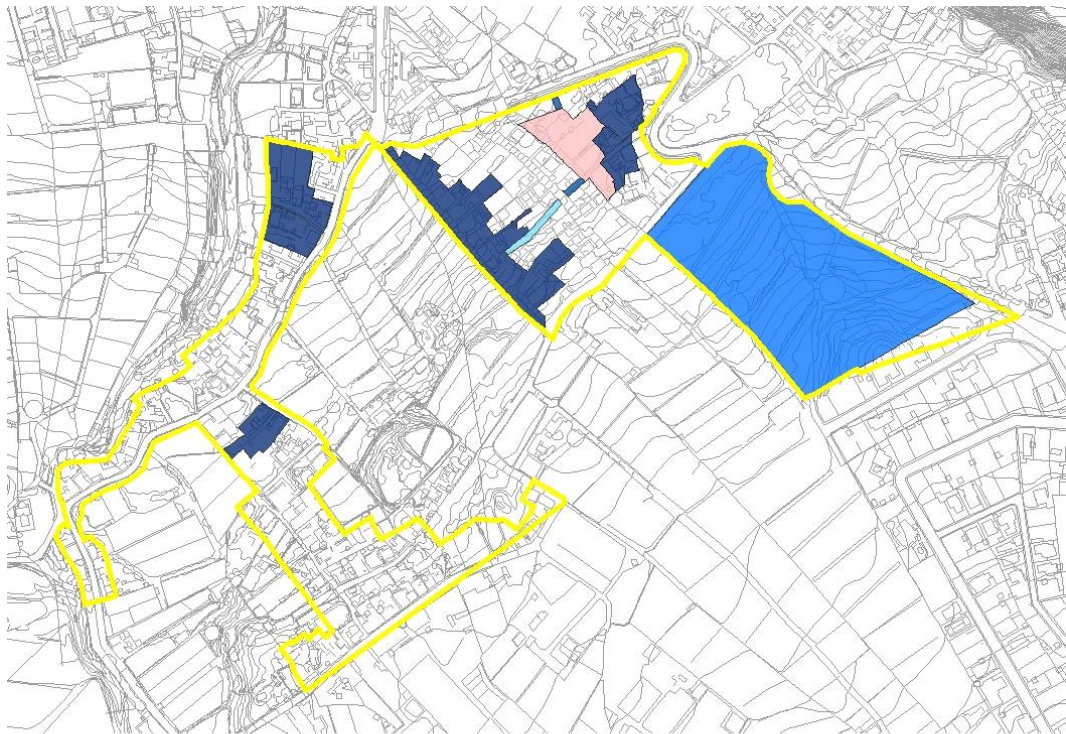


Figura 2.5: Ámbitos de gestión del AUH

2.5. Áreas nuevas

2.5.1. Ámbito de gestión sistemática Camino La Plata

El presente Plan general modifica la categorización de suelo urbano consolidado que planteaba el PGO-2004, en reconocimiento de las deficientes condiciones de urbanización que caracterizan el camino La Plata y la existencia de parcelas interiores, sin frente a viario público. Se establece para estos suelos la categoría de no consolidado, y se incluyen en una unidad de actuación a través de la cual se deberá desarrollar la ordenación propuesta.

Se plantea la prolongación del camino La Plata hasta su conexión; con el camino de la Perla y, con la Carretera Tejina-La Laguna, y se propone el trazado de una nueva vía perpendicular a la anterior, que conecta al norte con la Carretera Tejina- La Laguna, lo que proporciona accesibilidad a unas parcelas, actualmente interiores, sin frente al viario público. Estas vías garantizan la continuidad de una trama actualmente inconexa y su ordenación establece para ellas, una categoría local secundaria y, una sección tipo S.16 de coexistencia.



Figura 2.6: Ordenación de la unidad de actuación Camino la Plata

En base al viario propuesto se organizan tres piezas que completan las manzanas existentes, una de ellas a uso público, y a vivienda unifamiliar las restantes.

- a) Dada las características dimensionales de la pieza resultante, se permite la agrupación de viviendas unifamiliares que compartan zonas comunes, para lo cual se establece la parcelación vinculante. Se limita el número de viviendas y el porcentaje de ocupación, estableciendo separaciones a linderos para la ubicación de la edificación aislada. La altura se fija con el mismo número de plantas que en la colindante.
- b) Colmatando una manzana situada al sur del ámbito, se establece una pieza destinada vivienda unifamiliar independiente regulada mediante idénticas condiciones sobre la parcela y la edificación que las colindantes.

3. AUH-0303: EL CARDONCILLO

3.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea El Cardoncillo se localiza al norte del municipio, en el extremo suroeste en el núcleo de Tejina. El AUH comprende prácticamente la superficie total del área interior que origina el anillo viario formado por dos ejes estructurantes, el eje central de Tejina y el eje La Pova, en su extremo suroeste. Sus límites son los que siguen:

- a) Al norte, por la calle Felipe Castillo y la Calle de Arriba, que la separa del AUH-0306: La Palmita y del AUH-0304: El Ramal, respectivamente.
- b) Al este, por el barranco de las Cuevas, lindando con el AUH-0301: La Asomada.
- c) Los bordes al oeste los definen el camino de La Pova y su prolongación en el camino de La Mica, constituyendo el límite del área con el AUH-0305: Tejina Oeste.
- d) Al sur, limita con suelo rústico, roturado por huertas e invernaderos.

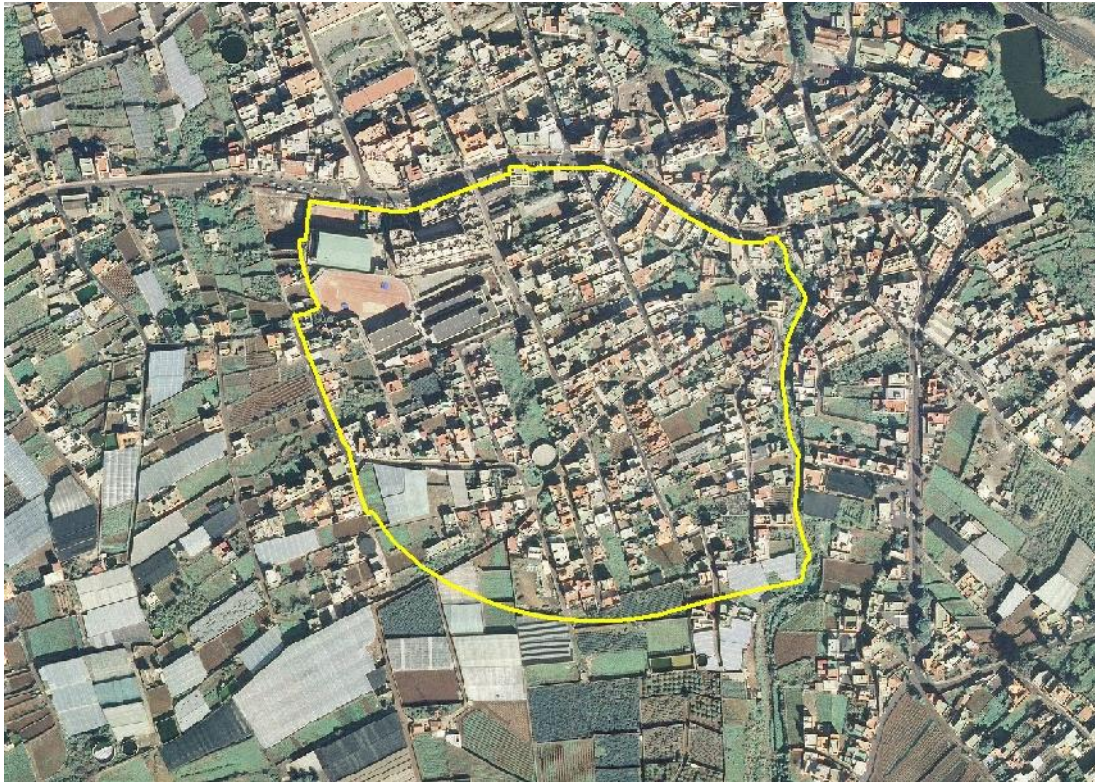


Figura 3.1 Delimitación del AUH

Este AUH forma parte del núcleo central de Tejina, localizado en la zona denominada Barrio Nuevo. El AUH tiene un uso predominantemente residencial, con edificaciones de baja altura de carácter tanto unifamiliar como plurifamiliar.

Se presenta una estructura reticular bastante densa, con secciones reducidas y calles orientadas mayoritariamente en sentido norte-sur, conformando manzanas largas con la misma orientación, y fondos de diversas dimensiones.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática de este barrio de Tejina, de historia reciente y marcado carácter popular, abarca diversos aspectos. Por un lado encontramos una trama urbana discontinua, formada por calles pequeñas con un grado de urbanización variable, que originan una deficiente conectividad del conjunto con el eje central Tejina (TF-16) y con la carretera general La Laguna-Punta del Hidalgo (TF-13). Muchas de las vías carecen de aceras debido a su escasa sección, principalmente los ejes transversales, que presentan un ancho claramente insuficiente. Encontramos numerosos casos de calles sin salida, en fondo de saco, principalmente al sur y al oeste del barrio.

Otro de los problemas detectados es la existencia de agrupaciones de viviendas interiores, accesibles desde serventías privadas de pequeña dimensión, transversales a los viarios principales y carentes de servicios urbanísticos. Estas parcelas no tienen la consideración de parcelas exteriores.

En el lado noroeste del barrio se sitúa el instituto de Tejina, IES Doctor Antonio González González. Los aspectos de movilidad asociados a esta dotación sobre la trama viaria y la TF-13 tampoco están lo suficientemente resueltos.

Otros aspectos a destacar en la problemática del barrio son la carencia de elementos dotaciones locales, al igual que de espacios públicos de referencia y la infrautilización de los interiores de grandes manzanas, donde se mezclan, junto a alguna pequeña huerta o zonas de matorrales, usos y actividades diversas.

Con el aumento del número de plantas permitidas por PGO-2004 existe el riesgo de la transformación del carácter amable y de pueblo de este enclave. El parcelario de origen rural, las huertas interiores de algunas manzanas, la escala menuda de la edificación y la sencillez de sus fachadas y patios, proporcionan a este barrio un carácter singular que se debe compatibilizar con las intervenciones necesarias en los interiores de manzanas.

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

- a) A escala territorial, es necesario reforzar la integración de la estructura viaria del conjunto de Tejina, para lo cual se ha incluido un viario de cierre que conecte la parte sur de Tejina con Tejina Oeste, dando salida simultáneamente a los fondos de saco existentes hacia el sur y el oeste del AUH.
- b) A escala de conjunto del AUH, se plantea completar la estructura viaria interior a través de varios ámbitos de gestión y propiciar las intervenciones urbanas en dos bolsas interiores situadas junto a la Plaza del Ramal, que suponen una gran oportunidad de reforma para el área.
- c) A escala local, las actuaciones se limitan a plantear la progresiva ampliación de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas.

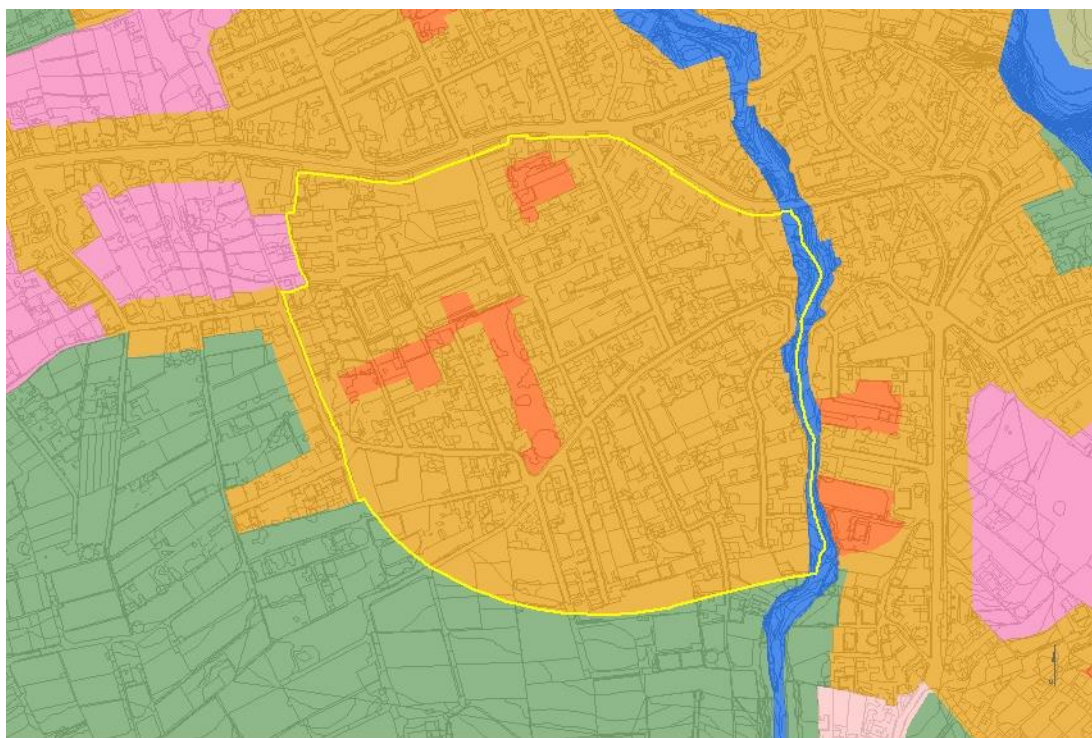
Respecto a la ordenación de la edificación, el objetivo es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH mediante la regulación de los parámetros de las futuras edificaciones.

3.3. Ordenación estructural

3.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del suelo interior del AUH se clasifica como suelo urbano consolidado, con una extensión similar al existente en el PGO-2004, si bien en la zona norte, este Plan modifica la delimitación de algunas áreas de suelo vacante, que se categorizan como suelo urbano no consolidado, a fin de completar la trama urbana y hacer viable su gestión.

El suelo limítrofe del AUH, definido por el barranco de Las Cuevas al este, se categoriza como rústico de protección hidrológica. Los bordes sur y suroeste del área, lindan con suelos rústicos de protección agraria, mientras que en el resto de los límites, norte y oeste, constituyen la conexión con el resto de la trama urbana del núcleo de Tejina.



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 3.2 Categorización del suelo

3.3.2. Elementos estructurantes

El AUH se organiza mediante dos ejes de carácter estructurante, el eje central de Tejina, calle Felipe Castillo (continuación de la TF-16), y el denominado camino de La Pova.

La calle Felipe Castillo, viario urbano de nivel 1, constituye el borde norte del área, condicionando en gran medida las piezas con frente a él. El camino de La Pova, viario urbano de nivel 2, con su prolongación a partir del enlace con el camino Barrio Nuevo, cierra la trama urbana por el borde sur del casco de Tejina, posibilitando la conexión entre la TF-13 y el extremo oeste de la calle Felipe Castillo.

Dentro del AUH se delimitan también dos piezas de carácter estructurante, correspondiente a sistemas generales. Estos son:

- El equipamiento comunitario docente existente, I.E.S. Doctor Antonio González González, en el extremo noroeste del área.
- Una nueva infraestructura de transporte (aparcamiento), localizada al norte en el interior del área, en una bolsa de suelo categorizado como urbano no consolidado.

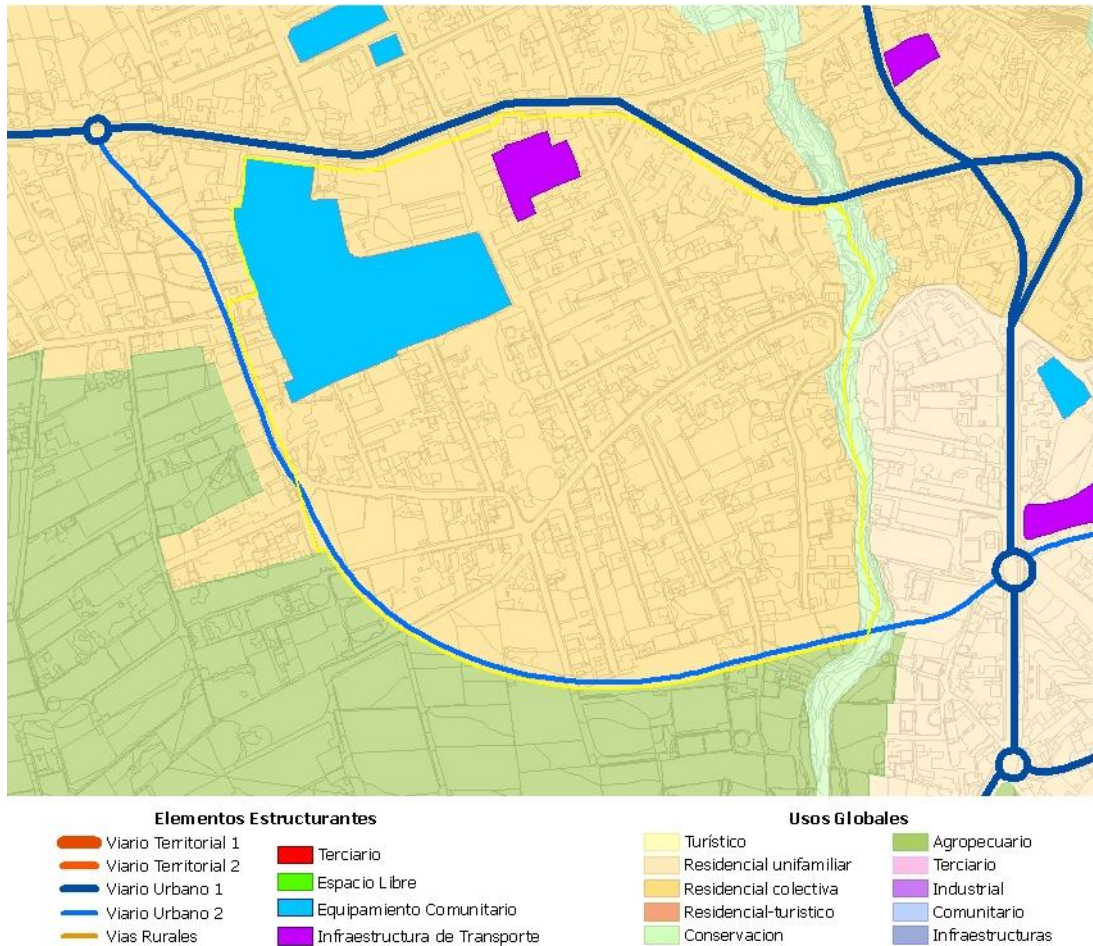


Figura 3.3: Elementos estructurantes

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

La trama urbana del AUH del Cardoncillo está configurada por los dos ejes estructurantes nombrados anteriormente, al norte, el eje central de Tejina y al oeste, el camino de La Pova que se continúa hacia el sur, cerrando el anillo que rodea el AUH.

La ordenación en el interior del AUH está conformada por viarios locales principales, que organizan la trama urbana interna del AUH canalizando el tráfico rodado hasta los viarios urbanos estructurantes. Estos viarios locales junto al viario urbano, conforman agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanizas”, que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.



Dos de estas vías, con una jerarquía de viario local principal y especial relevancia, son el camino Barrio Nuevo de Tejina y la calle San Sebastián de Tejina, que forman el eje central que divide el AUH en dos. Este eje interior cruza todas las calles del área con una orientación este-oeste y aunque no se modifican sus alineaciones, el carácter de eje principal dentro del AUH es claro, ya que configura la trama y permite las conexiones viarias, recogiendo el tráfico rodado de toda el área. Por su céntrica posición en este barrio alto de Tejina, se destina a plaza el cruce de las vías que conforman dicho eje central.

Otras vías consideradas como viario local principal, son los caminos El Esparragal y La Hulla, que en la zona sur del área, funcionan como ejes de salida y entrada respectivamente desde el nuevo viario de cierre. Al norte, la calle Cardonal y el camino Cremona, son los que dan al área, salida y entrada respectivamente desde la calle Felipe Castillo.

El resto de la trama urbana se desarrolla en el interior de las denominadas “macroman-zanas”, donde se ubican los viarios locales secundarios, con un tratamiento principalmente enfocado al peatón, a los usos de estancia y al aparcamiento. Se intenta desincentivar los tráficos rodados de paso, planteando sentidos enfrentados en la continuidad de las “macro-manzanas” adyacentes que obligan al uso del viario local principal.

El diseño interior viario se hace con los siguientes criterios:

- a) En viarios estructurantes se plantea sección S.08 (excepto para el primer tramo del camino de La Pova), que en este caso constarán de una única calzada de doble sentido y aceras amplias. Se dispone también, cuando es posible, de banda de aparcamiento en un lateral. En el tramo existente del camino de La Pova, se rectifica las alineaciones para permitir la ampliación del actual trazado, con el fin de conseguir sección S.11, garantizando como mínimo dos carriles, y aceras en sus laterales. Incluso con la rectificación de algunas alineaciones, la sección transversal es reducida, eliminando la banda de aparcamientos.
- b) Para los viarios locales principales, que constituyen los ejes locales principales del área se ha establecido una sección S.12, prevista para zonas de gran densidad de actividad y usos “tranquilos, de acceso peatonal” en los márgenes haciendo que sea precisa la disminución de la velocidad y una mayor dotación de aparcamientos. Esta sección posee, en general, una calzada con un único carril unidireccional de ancho, y aceras amplias. En los casos en que es posible, se incorporan bandas de aparcamiento en uno o en ambos márgenes.
- c) Al resto de la trama viaria del área (vías locales de carácter secundario) se le asigna una sección de coexistencia, de tipo S.16, consistente en una única plataforma sin separación física entre la movilidad peatonal y vehicular.

En la mayoría de los viarios existentes, incluyendo aquellos que no cuentan con todas las condiciones de urbanización necesarias, se mantienen sus trazados, si bien en muchos tramos dada la escasa dimensión de sus secciones, se rectifican las alineaciones para ampliarlos, evitando siempre afecciones a los edificios, que ha impedido en varios tramos lograr secciones suficientes. Estas rectificaciones no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales.

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas de suelo urbano del AUH, el uso predominante es el residencial colectivo, quedando, el régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados, establecido en la Memoria de Ordenación.

Las piezas de equipamientos público y de espacio libre son deficitarias, destacando entre ellas el sistema general educativo correspondiente al el IES de Tejina.

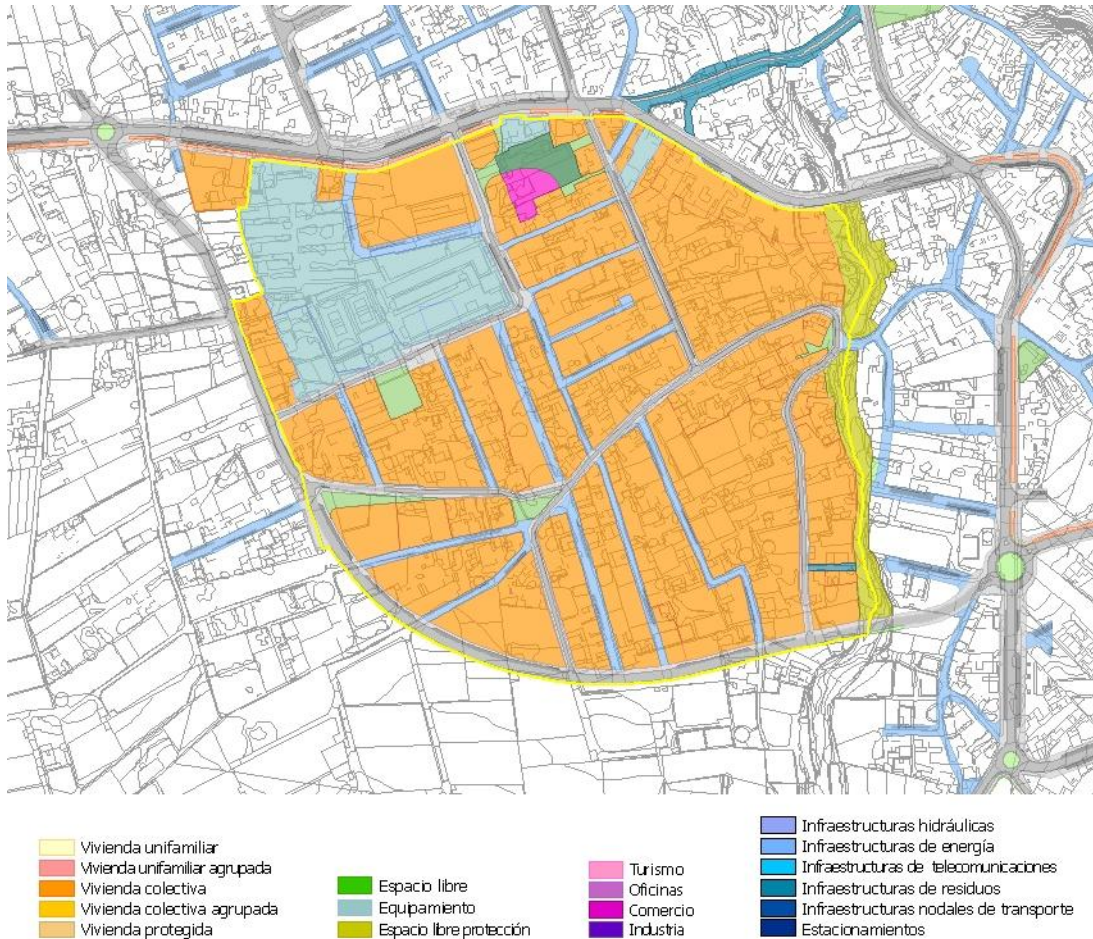


Figura 3.4: Usos pormenorizados del AUH

3.4.3. Condiciones de la edificación

Se trata de un AUH de uso predominantemente residencial, donde las piezas están destinadas a vivienda libre colectiva independiente. El resto de las piezas corresponden a espacios libres y equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación han sido establecidas atendiendo a las características consolidadas, su localización de dentro de la trama, la parcelación existente y la particularidad de cada una de las piezas.

En las piezas de vivienda colectiva, para regular futuras subdivisiones se fija mayoritariamente la longitud mínima del lindero frontal, estableciéndose además en algunas las piezas la superficie mínima de parcela. En las condiciones de la edificación se plantean en general línea gráfica de disposición obligatoria, excepto en dos piezas en las que, por su situación, no resulta necesario, y la altura máxima en número de plantas.



Existen algunas piezas donde, debido a la mayor profundidad de éstas, se establece un fondo máximo edificable que garantiza una dimensión suficiente de espacio libre en el testero de las mismas, mantenimiento de los espacios libres interiores privados. En general no se establece, para ninguna de las piezas, la obligación de una separación mínima a linderos laterales o posteriores, con la excepción de algunos casos, en las que debido al contacto con piezas de equipamiento, espacios libres o viarios estrechos resulta necesario establecer la separación mínima a lindero lateral o posterior.

Para ordenar las piezas de equipamiento, se les asigna en general la parcelación vinculante, y se establecen las demás determinaciones conforme a las particularidades de cada una de las piezas. Así, para las piezas que forman parte del I.E.S. de Tejina se establece separación mínima a linderos (frontal, posterior y lateral) y se fija la edificabilidad máxima. Para los demás equipamientos, el que ocupa el edificio histórico catalogado de la calle Felipe Castillo, y el que comunica la calle Cardonal y la calle Felipe Castillo, se disponen líneas de disposición obligatoria, acompañada de un área mínima no ocupable por la edificación (MANO), para preservar el jardín de la casa como bien protegido. Para el equipamiento localizado en el edificio histórico se fija también la edificabilidad máxima, en cambio en el segundo sólo se regula el número máximo de plantas de altura, en relación a las piezas residenciales colindantes.

3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en suelo urbano consolidado se delimitan varios ámbitos de gestión mediante procedimientos asistemáticos. Estos son:

- a) Se delimita un ámbito de gestión asistemática en modalidad A2, necesario para obtener el suelo que requiere la ejecución de viario de conexión entre el viario estructurante y la calle Barrio Nuevo de Tejina, que define el borde sur del AUH.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática en modalidad A4, necesario para obtener el suelo que requiere la ampliación del centro docente I.E.S. Doctor Antonio González González.
- c) Los ámbitos de gestión asistemático A6, se definen siete ámbitos de este tipo a lo largo del AUH, que tienen por objeto completar y mejorar la urbanización de aquellos tramos viarios que en la actualidad sirven de acceso a más de una parcela.
- d) Los recintos de gestión asistemática A5, se delimitan para llevar a cabo la obtención del suelo y ejecución de la urbanización de nuevos viarios que se encuentran suelo urbano consolidado, pero que son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente.

Dentro del perímetro del AUH encontramos un ámbito de gestión procedente del PGO-2004 (antiguamente denominada TJ4) que ya ha iniciado su ejecución, urbanizando un tramo de calle y edificando la parte destinada a equipamiento docente, por lo que se mantiene como ámbito sistemático transitorio (S5), en suelo urbano no consolidado.

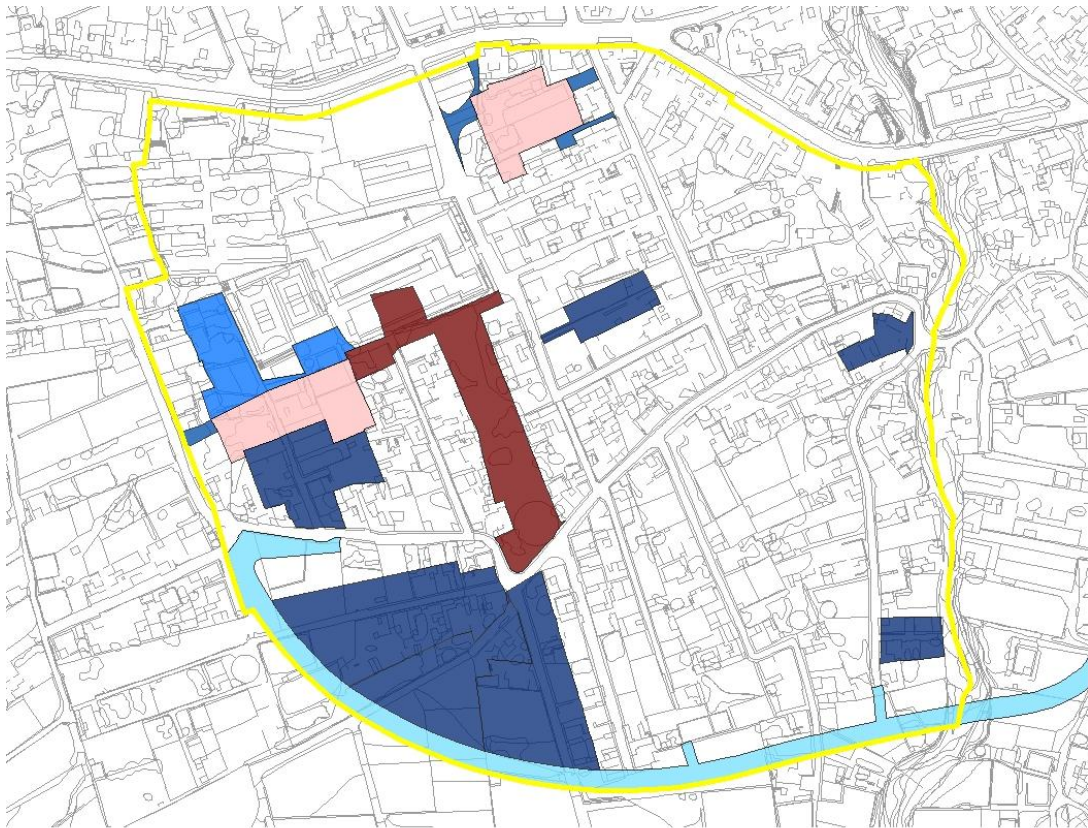


Figura 3.5 Ámbitos de gestión del AUH

3.5. Áreas nuevas

3.5.1. Ámbito de gestión sistemática al Oeste de calle Cardonal

El ámbito localizado al oeste de la calle Cardonal, introduce un espacio libre en el interior de la manzana, junto a la plaza de El Ramal, para facilitar la renovación urbana de la pieza y un mejor acceso al edificio histórico destinado a equipamiento y a los nuevos usos dinamizadores del centro del casco de Tejina.

Se plantean usos de comercial y oficinas, compatibles con residencial en planta alta y aparcamientos de uso público en el subsuelo de todo el ámbito.

La ordenación contempla la independencia entre los dominios de vuelo, subsuelo y superficie (este último para espacio libre). En el subsuelo se contemplan aprovechamientos lucrativos sólo para el uso de aparcamientos de uso público.

Se delimita una pieza destinada a uso terciario (comercial y oficinas), compatibles con residencial colectiva, cuando ocupen la totalidad de la planta alta. Se define parcelación vinculante, por su tamaño reducido y con el objetivo de facilitar la reforma urbana que plantea la ordenación. La edificación viene condicionada únicamente por una línea de disposición obligatoria y el número máximo de plantas de altura. Dentro del mismo ámbito de gestión se delimita una pieza destinada a aparcamiento de uso público, igualmente con la condición de parcela vinculante.



Figura 3.6: *Ámbito de gestión sistemática al Oeste de calle Cardonal*

3.5.2. Ámbito de gestión sistemática al centro del AUH

Este ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado, tiene el objetivo de completar la trama urbana existente ejecutando nuevas vías. Se plantea obtener y urbanizar la prolongación de la c/ Catalina, trasera el I.E.S. Doctor Antonio González González.

Esto resulta primordial para poder completar la trama residencial y solucionar los problemas de movilidad que genera el citado centro, en las calles Felipe Castillo y Cremona. Se propone además la necesaria apertura del fondo de saco de c/ Esparragal, incorporando un espacio libre en su extremo este, recuperando el borde del Barranco Las Cuevas.

Se han establecido las siguientes condiciones edificatorias para ordenar las piezas residenciales. Así, para futuras parcelaciones se fija la longitud mínima al lindero frontal. La edificación se ordena, en todos los casos, con línea de disposición obligatoria alineada a vial y altura máxima en número de plantas.



Figura 3.7: Ordenación del ámbito sistemático en calle Catalina



4. AUH-0304: EL RAMAL

4.1. Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea de El Ramal se sitúa al norte del municipio, en el núcleo de Tejina, y comprende el conjunto de edificaciones que se disponen en torno a los cuatro viarios que organizan la trama urbana. Estas vías son, al norte, el camino de La Cruz, la calle El Señor, el camino La Majada y la avenida Milán (que pertenece al primer eje estructurante del área, La Majada-Milán) y en el interior y suroeste de la zona, las calles Tomas González Rivero y la Calle de Arriba (que forman parte del segundo eje estructurante del área, el Eje Central de Tejina).

Quedando delimitada al este, por el Barranco Aguas de Dios, al norte por el AUH-0307: Milán, al sur por el AUH-0301: La Asomada, y al oeste, por el Camino de la Costa y el barranco de Las Cuevas, que separa este ámbito del AUH-0306: La Palmita y del AUH-0303: El Cardoncillo, respectivamente.

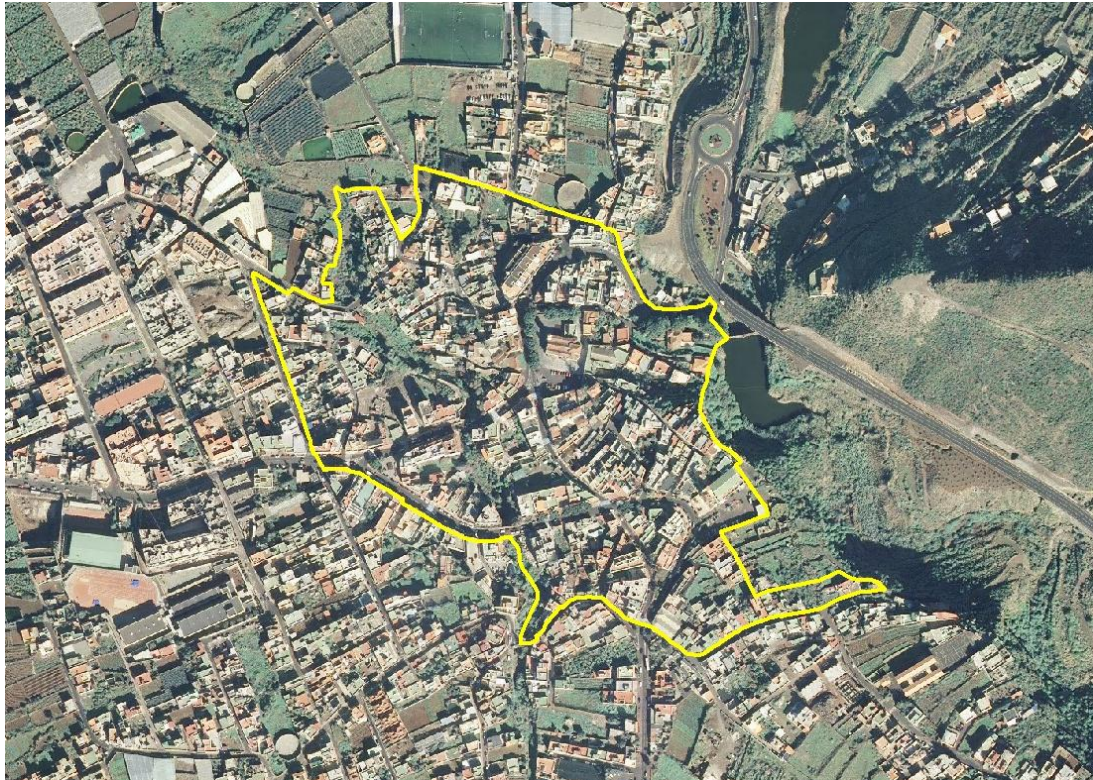


Figura 4.1 Delimitación del AUH

El barrio El Ramal se encuentra dividido en dos por el barranco de Las Cuevas, que atraviesa el área de norte a sur.

Este AUH, que forma parte del núcleo central de Tejina, se caracteriza por ser una zona con un uso predominantemente residencial, con presencia tanto de viviendas unifamiliares como colectivas. Dentro del área, con una ubicación central, quedan englobados también un número importante de dotaciones y equipamientos, como son el Colegio San Bartolomé, el Centro Ciudadano de Tejina, la Iglesia de San Bartolomé Apóstol y el Hogar Parroquial.



4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH El Ramal presenta una trama urbana viaria, en general, bien estructurada. Pese a ello existen en la zona grandes piezas con viarios sin salida, en fondos de saco y numerosas serventías privadas que originan bolsas interiores edificadas muy mal comunicadas con los viarios estructurantes.

Otro de los problemas del área es el que plantea la sección variable general del viario y en particular, la de los ejes que estructuran el área. Estas vías no tienen secciones homogéneas ya que en muchos tramos, la construcción de nuevas edificaciones coexiste con antiguas viviendas, algunas de ellas catalogadas, con distintas alineaciones. En los viarios transversales, al igual que en las vías sin salida con fondos de saco y en las serventías privadas, se detectan también deficiencias dimensionales importantes, con anchos claramente insuficientes y carencias notable de servicios urbanísticos.

Atendiendo a la problemática detectada se plantean criterios específicos de ordenación, con el objetivo de posibilitar las intervenciones necesarias para mejorar la trama urbana, garantizando su funcionalidad como soporte de los actuales usos y eventuales crecimientos.

El Plan propicia una serie de operaciones puntuales de ampliación de los viarios urbanos que organizan el AUH, la calle José Rodríguez Amador, calle del Señor, camino de La Cruz, camino de La Majada y su prolongación en la avenida Milán y la calle Tomás González Rivero, tratando de darles una sección más homogénea en todo su recorrido y rectificando alineaciones, cuando sea posible, para conseguir una correcta funcionalidad. Con la ordenación planteada se pretende mejorar también la sección y con ello, los servicios urbanísticos, de otras vías de la trama del área como son el camino de Venecia, calle del Drago, camino del Peligro, la calle del Señor, etc.

Con respecto a la ordenación de la edificación, el objetivo que se plantea es homogeneizar, en la medida de lo posible, las distintas zonas del AUH, regulando las condiciones de parcelación y los parámetros de las futuras edificaciones, sea cual sea su uso.

4.3. Ordenación estructural

4.3.1. Categorización de suelo

Este AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, manteniendo lo establecido por el PGO-2004, pero modificando en parte su delimitación. A excepción de la franja de suelo rústico de protección hidrológica correspondiente al barranco Las Cuevas que atraviesa el AUH de norte a sur.

El suelo limítrofe al este, definido por el barranco Aguas de Dios, se categoriza en su mayoría como suelo rústico de protección hidrológica, salvo un área de suelo rústico de protección agraria, en el extremo sureste. El resto de los bordes (norte, sur y oeste), lindan con suelos urbanos consolidados, excepto al noroeste, donde se localiza un área de suelo vacante, categorizada como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, incluido en el AUH vecina.

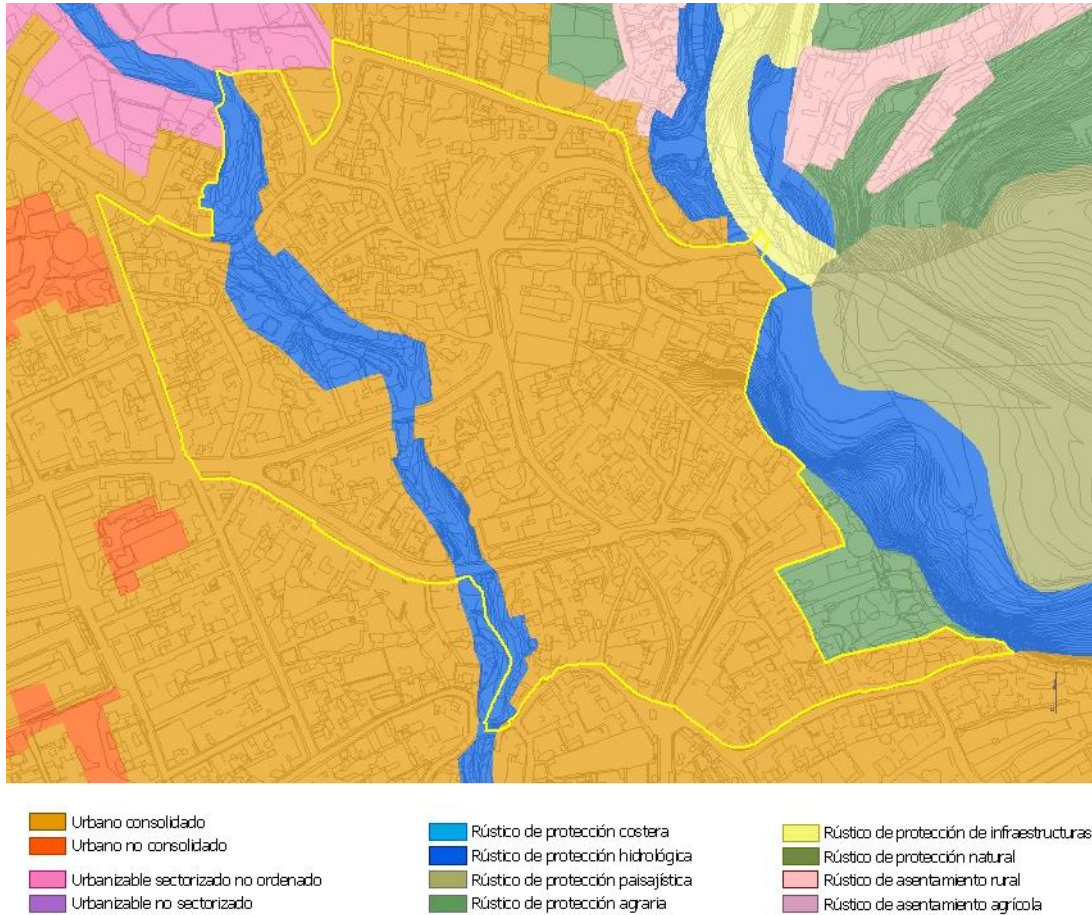


Figura 4.2 Categorización del suelo

4.3.2. Elementos estructurantes

El AUH El Ramal se organiza en función de una serie trazados principales, conformados por varias calles. Estos ejes estructurantes, son el eje central de Tejina, con una jerarquía de viario urbano de nivel 1, que con las calles Tomas González Rivero y la Calle de Arriba (continuación de la TF-16, carretera Tejina-Tacoronte que comunica al sur con la TF-13, carretera general Tejina-La Laguna), organizan la trama en el interior y suroeste del área, y el eje denominado La Majada-Milán, viario urbano de nivel 2, conformado en parte por el camino de La Cruz, la prolongación al oeste de la calle Magdalena Santos, la calle El Señor, el camino La Majada y la avenida Milán, que define el trazado norte de la zona, constituyendo el límite con el AUH La Palmita y el AUH Milán.

Dentro del AUH se delimita una pieza de carácter estructurante, correspondiente a sistema general. La nueva infraestructura de transporte, que resuelve la necesidad de aparcamiento público en la zona, que delimitada como una doble pieza (aparcamiento y equipamiento comunitario), se ubica en un punto estratégico en el interior del área, ocupando la parcela donde actualmente se localiza el Colegio San Bartolomé.

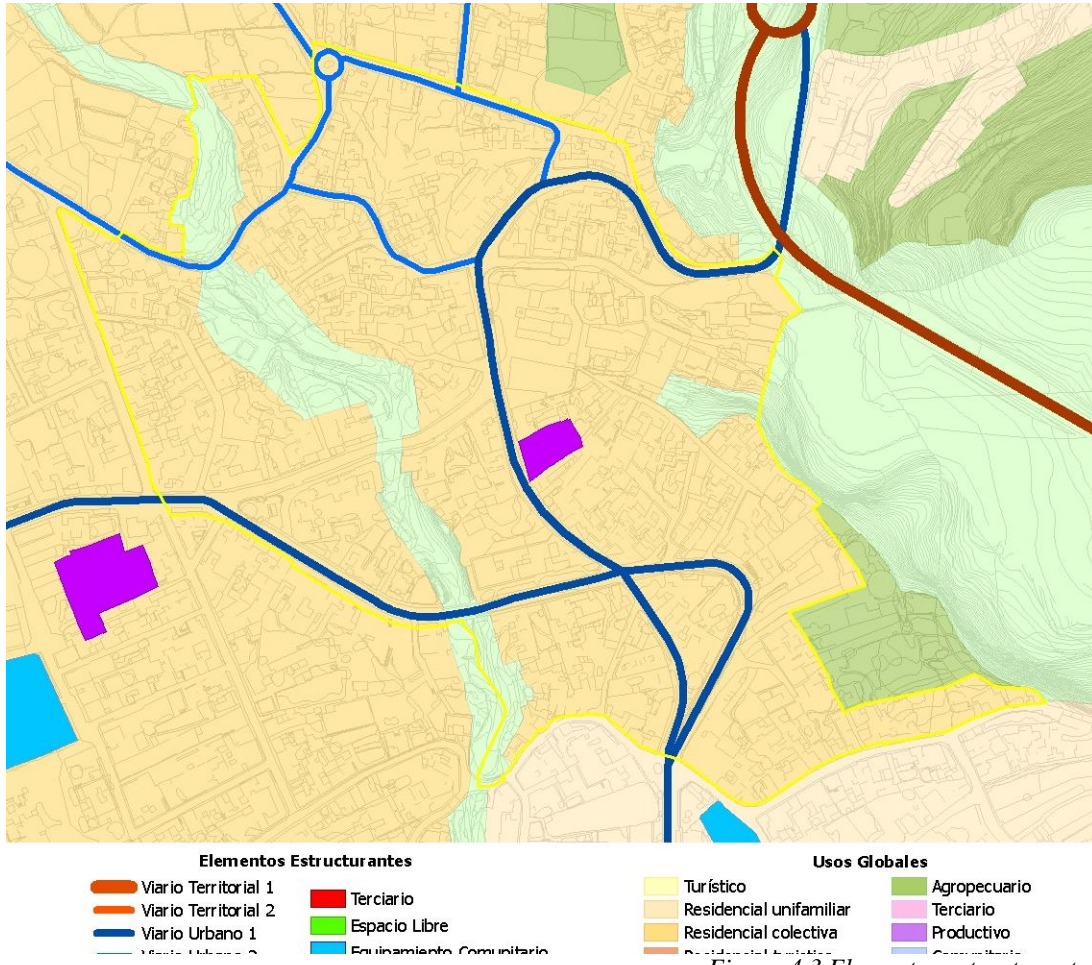


Figura 4.3 Elementos estructurantes

4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

La trama urbana del Ramal está configurada por dos ejes estructurantes, al norte, limitando el área, se encuentra el eje La Majada-Milán (viario urbano de nivel 2) y al suroeste, atravesando el interior del área, el eje central de Tejina (viario urbano de nivel 1).

A parte de los viarios estructurantes, la ordenación en el interior del AUH la conforman principalmente viarios locales secundarios, con la excepción de una única vía local de carácter principal, el camino de La Cruz, que une los dos ejes estructurantes conectando las calles José Rodríguez Amador y El Señor.

Esta vía local principal junto al viario de carácter urbano, conforman agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Dentro de estas “macromanzanas”, la citada red de vías locales secundarias, con un tratamiento principalmente enfocado al peatón, a los usos de estancia y al aparcamiento, organiza la trama interna, canalizando el tráfico rodado hasta los viarios urbanos.

Teniendo en cuenta las características de la trama existente y los objetivos de la ordenación planteada, se establecen las secciones tipo para cada una de las vías del área.

- a) Para los viarios estructurantes se plantea una sección tipo S.12 (excepto para el tramo norte de la calle José Rodríguez Amador y para el tramo de la Calle de Arriba que conecta las calles Felipe Castillo y Tomás González Rivero), destinada a zonas de gran densidad de actividad y usos “tranquilos, de acceso peatonal” en los márgenes, lo que hace necesario la disminución de la velocidad y una mayor dotación de aparcamientos. Este tipo de sección posee una calzada con un único carril unidireccional de ancho, mínimo de 3,00m y aceras con anchos superiores a 1,80 m, incorporándose, cuando sea posible, bandas de aparcamiento y alcorques en las aceras.
- b) Para los otros dos tramos de viarios estructurantes se establecen secciones tipo S.11 y S.10 respectivamente.
 - b.1) El tipo de sección S.11 (tramo norte de la calle José Rodríguez Amador) es una variante de la sección tipo 10 que se utiliza cuando es escasa la sección transversal. Esta sección se caracteriza por disponer de una única calzada de doble sentido o dos carriles de un único sentido con un ancho mínimo de carril de 3,00 m y aceras con anchos mínimos de 1,80 m, eliminándose la banda de aparcamientos.
 - b.2) La sección tipo S.10 (tramo de la Calle de Arriba que conecta las calles Felipe Castillo y Tomás González Rivero) se utiliza en zonas con mayor densidad de usos “con acceso peatonal” en sus márgenes, disminuyéndose la velocidad y proporcionando una mayor dotación de aparcamientos. Esta sección dispone de una calzada de doble sentido con un ancho mínimo de carril de 3,25 m, aparcamiento y aceras en ambos márgenes de ancho superiores a 1,80 m, colocando vegetación en forma de alcorques cuando sea posible.
- c) La sección establecida para la única vía local de carácter principal del área, el camino de La Cruz (que une los dos ejes estructurantes conectando las calles José Rodríguez Amador y El Señor), es de tipo S.12, como la mayor parte de los ejes estructurantes del AUH.
- d) El resto del viario, con jerarquía de vía local secundaria, tienen una sección de coexistencia tipo S.16, consistente en una única plataforma sin separación física entre la movilidad peatonal y vehicular. La calle José Rodríguez Amador, que comunica las calles Felipe Castillo y Tomás González Rivero, pasa a ser peatonal, potenciando en el centro de Tejina un eje comercial urbano que revitalice el núcleo urbano. Esta actuación es posible gracias a que el tráfico de paso se desvía, principalmente, hacia el viario estructurante.

En la mayoría de los casos, las alineaciones viarias se definen respetando las edificaciones existentes, no obstante existen tramos en los que dada la escasa dimensión de las secciones de los viarios o por su falta de continuidad, se hace imposible no afectar los espacios libres de parcelas y alguna edificación. En los casos en los que se modifican las alineaciones existentes las rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, sino que están vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

Prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales. No obstante, hay excepciones. Así, las alineaciones que delimitan la plaza de la Iglesia de San Bartolomé Apóstol, con la manzana residencial al sur, se consideran secundarias, evitando así nuevas parcelaciones con un lindero frontal único dando a la plaza. Del mismo modo, se consideran como secundarias las alineaciones posteriores de una de las piezas, con frente a la calle José Rodríguez Amador, que conforman la “macromanzana situada al norte del área, y delimitada por los dos ejes estructurantes y el viario local principal.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, predominando la vivienda colectiva, con posibilidad de uso comercial en planta baja. Asimismo, se define piezas de vivienda unifamiliar repartidas por el AUH. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados queda establecido en el título correspondiente, de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

En este AUH, existen varios espacios libres, como son, la plaza de Iglesia de San Bartolomé Apóstol y Plaza Manuel Hernández, así como varias piezas de equipamientos y dotaciones, como la Iglesia San Bartolomé Apóstol, el Hogar Parroquial y el Centro Ciudadano. A los que se suman las nuevas piezas delimitadas por el presente PGO, para solventar carencias existentes y cumplir así con la normativa vigente.

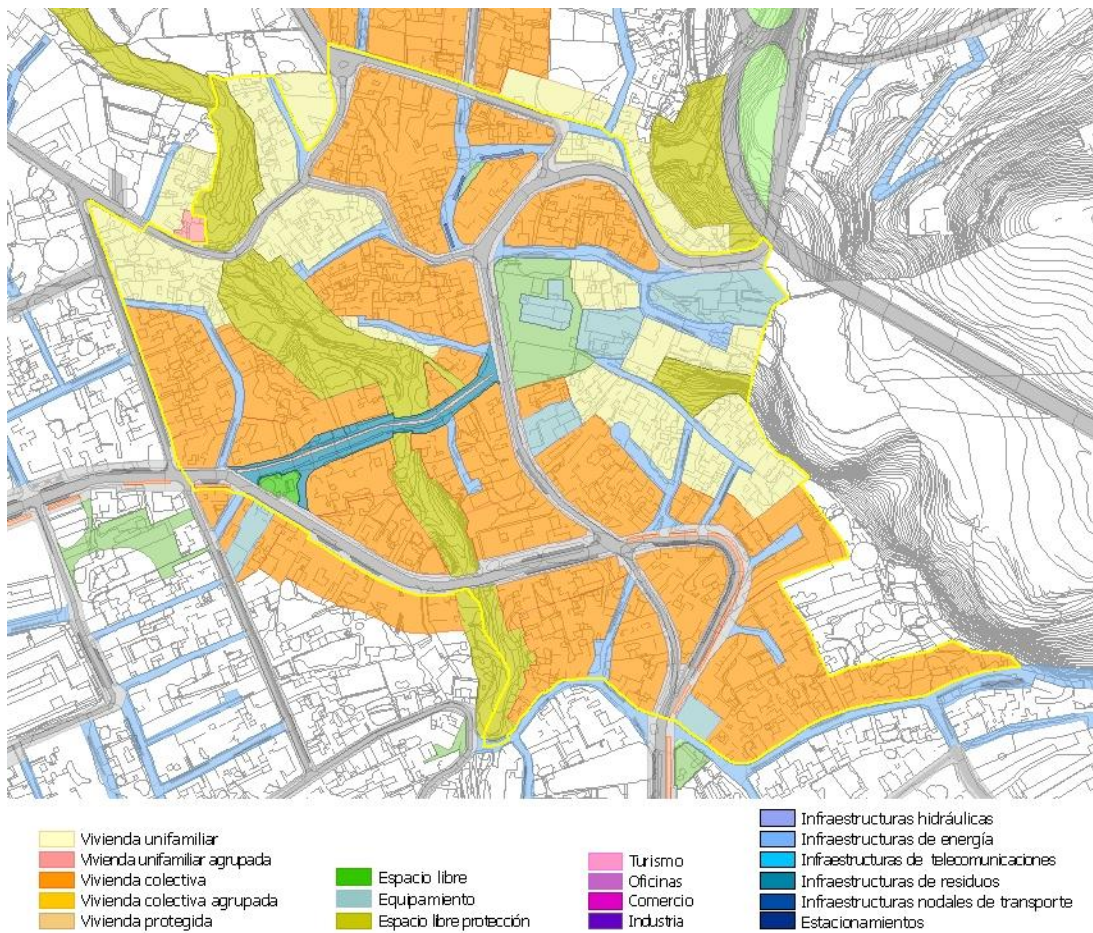


Figura 4.4: Usos pormenorizados del AUH

4.4.3. Condiciones de la edificación

En el suelo urbano consolidado con uso residencial se delimitan dos tipos de piezas, las de vivienda libre colectiva y las destinadas a vivienda unifamiliar. El resto de las piezas corresponden a espacios libres y equipamientos comunitarios.

Las condiciones normativas de la edificación han sido establecidas atendiendo a las características del núcleo, su localización de dentro de la trama, la parcelación existente y la particularidad de cada una de las piezas.

- a) En vivienda libre colectiva independiente, se ha considerado que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son, los de longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela. En las condiciones de edificación se plantean diversos tipos de parámetros. Así, en todas las piezas con frente al eje central de Tejina, se establece una línea de disposición obligatoria, coincidente con la alineación viaria. En algunas piezas, debido a la mayor profundidad de éstas, se establece también un fondo máximo edificable, que garantiza una dimensión suficiente de espacio libre en el testero de las mismas. La separación mínima a lindero frontal, en unos casos genérica y en otros se especifica para las últimas plantas, sólo se ha creído necesaria establecerla en un número reducido de piezas. En general no se establece, para ninguna de las piezas la obligación de una separación mínima a linderos laterales, con la excepción de algún caso, en las que debido al contacto con espacios libres o viarios estrechos resulta necesario. Sin embargo, si se ha considerado necesario fijar, para la mayoría de las piezas, una separación mínima al lindero posterior. Se fija la altura máxima en número de plantas y sólo en dos piezas se establece un porcentaje de ocupación máximo. En una de las piezas, situada al este del AUH que cierra de una vía sin salida, prolongación de la Calle de Arriba, se ha considerado necesaria la delimitación de un área mínima no ocupable (MANO).
- b) En vivienda libre unifamiliar, el parámetro para regular futuras parcelaciones es la longitud mínima del lindero frontal, excepto en tres casos en los que se fija un círculo mínimo inscribible, y la superficie mínima de parcela. En las condiciones de la edificación se establece para todas las piezas el número máximo de plantas, y en la mayoría, excepto en una que por su geometría y localización a borde de barranco no resulta necesario, el porcentaje máximo de ocupación y la separación mínima al lindero posterior. Sólo se define línea de disposición obligatoria en una pieza, obligando a la conformación de fachada en el contacto con un espacio libre público.
- c) En las piezas destinadas a equipamiento, se les asigna la parcelación vinculante y una edificabilidad máxima (excepto en una, que por su situación se considera más adecuado fijar el número máximo de plantas). Al igual que en las piezas de uso residencial, para los equipamientos con frente al eje central de Tejina (vía urbana nivel 1) se establece una línea de disposición obligatoria alineada a viario.

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se han delimitado varios ámbitos de gestión mediante procedimientos asistemáticos, con el objetivo de hacer viable la ordenación. Estos son:

- a) Ámbitos de gestión asistemático A2: dos ámbitos de gestión con los que se pretende dar continuidad y salida al pasaje Corazón, mejorar el acceso y facilitar la maniobrabilidad en el Camino el Peligro y obtener y urbanizar los caminos privados existentes en la “macromanzana situada al norte del área y delimitada por los dos ejes estructurantes y el viario local principal.
- b) Ámbitos de gestión asistemática A4, necesario para obtener el suelo que requiere el espacio libre de protección localizado al este del área en el pasaje El Lomo, y otro para obtener el suelo necesario para ejecutar el nuevo equipamiento comunitario localizado al este.

c) Ámbitos de gestión asistemática A6, para completar y mejorar la urbanización de aquellos tramos viarios que en la actualidad sirven de acceso común a más de una parcela. Estos recintos se localizan en el extremo norte del área, resolviendo la continuación de la calle El Señor, y en el este, mejorando las condiciones y servicios urbanísticos del camino Venecia.

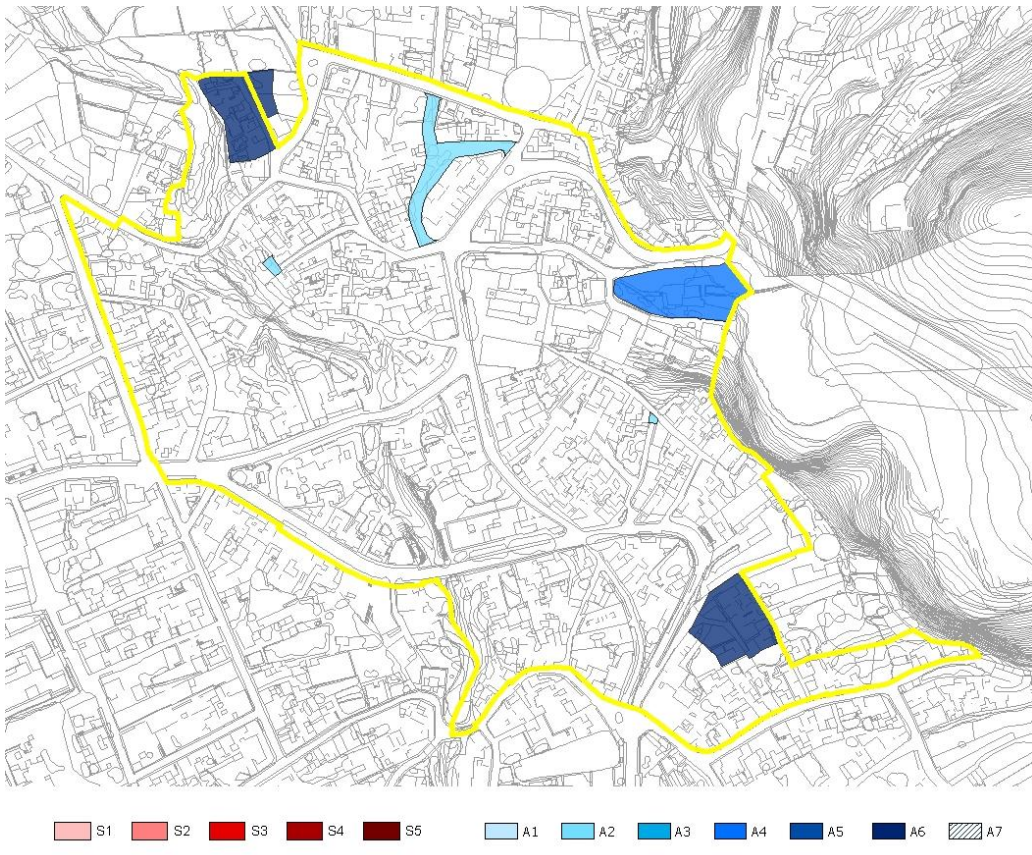


Figura 4.5.: Ámbitos de gestión del AUH



5. AUH-0305: TEJINA OESTE

5.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada en el borde oeste del núcleo de Tejina, se caracteriza por ser una zona predominantemente residencial unifamiliar, donde la edificación se desarrolla sobre todo a borde de los escasos viarios existentes. La delimitación del AUH se hace de la siguiente manera:

- a) Al norte, por el Camino San Remo y el Camino Palenzuela, que la separan de suelo rústico de protección agraria.
- b) Al sur, el Camino Barrio Nuevo, que lo separa de suelo rústico de protección agraria, incluyendo el suelo urbanizable sectorizado no ordenado y el suelo urbano consolidado, correspondiente al frente de las parcelas de Camino La Mica.
- c) Al este, por el Camino de la Palmita, coincidente con el borde del AUH-La Palmita, y por el Camino de la Pova y Camino Barrio Nuevo, límite con AUH-Cardoncillo.
- d) Al oeste, por el límite con suelo rústico de protección agraria, incluyendo igualmente el suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

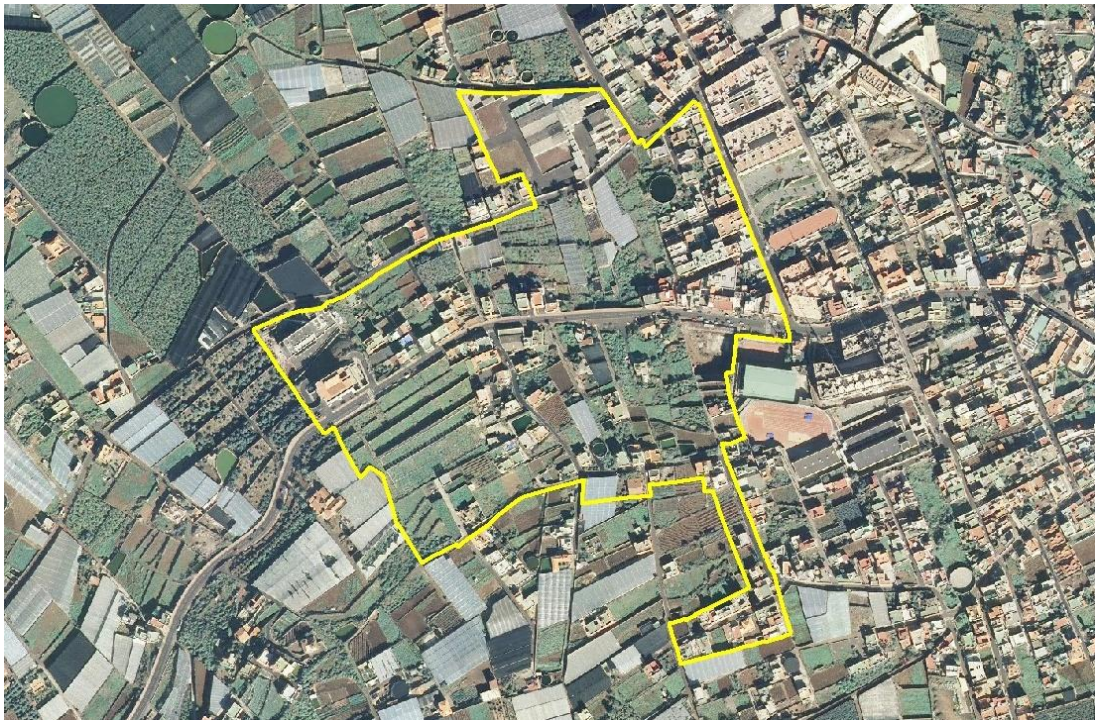


Figura 5.1: Delimitación del AUH

El AUH-Tejina Oeste presenta como característica principal, una excesiva pendiente entre los viarios principales, Camino Palenzuela y Calle Felipe Castillo, que ha provocado una falta de conexión norte-sur en la zona. El uso dominante es el residencial, de viviendas unifamiliares y colectivas, aunque existe una pieza con uso principal industrial, al norte.

El área se estructura en torno a dos viarios longitudinales, dirección este a oeste, Camino Palenzuela y Carretera Tejina-Tacoronte, y otro transversal, dirección sur a norte, Camino Barrio Nuevo Tejina. Todos ellos tienen continuidad con las AUHs colindantes, pero no existe conexión entre la zona norte y la zona sur, en la propia AUH.

Existen grandes extensiones de suelo vacante, sin desarrollo urbanístico, localizadas parcelas interiores y/o limítrofes con suelo urbano, al norte y al sur de los principales ejes viarios, que junto con la escasa trama viaria, hacen que esta AUH se caracterice por no estar excesivamente colmatada.

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática de Tejina Oeste reside en la pronunciada pendiente del terreno en el que se asienta, y la situación de la Carretera Tejina Tacoronte, eje estructurante que cruza el área de manera centralizada, dividiéndola en dos zonas, al norte y al sur de esta vía.

Esta AUH muestra al norte una trama urbana más reticular y ordenada, con niveles de urbanización aceptables, en el punto de contacto con el área colindante AUH-La Palmita, que se realiza a través de la calle Palermo y el Pasaje de la Charca, sin excesivas pendientes. La zona sur no posee una trama urbana propiamente dicha; la edificación se ha ido desarrollando en torno al Camino Barrio Nuevo Tejina, el cual se encuentra asfaltado, pero mostrando en algunos tramos sección deficitaria y ausencia de aceras.

Los usos públicos se presentan de forma un tanto deficitaria, localizándose tanto los equipamientos existentes como los que están por ejecutar, en relación con el eje estructurante Carretera Tejina-Tacoronte, que atraviesa el AUH.

Dicho esto, los principales objetivos de ordenación en el AUH-Tejina Oeste son:

- a) Plantear mejoras de los niveles de urbanización en viarios existentes (dimensionales y de servicios), tanto en vías estructurantes como en vías locales. Como en la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16) a su paso por esta AUH, donde se plantean un cambio de jerarquía, pasando a travesía, rediseñando su sección viaria e incorporando un carril bici, que se prolonga hasta Valle de Guerra, en uno de sus laterales.
- b) Mejorar la conexión entre la zona norte y la zona sur del AUH, mediante la ejecución de nuevos elementos viarios, de distinta categoría (urbanos y locales). Como el tramo prolongación del Camino Barrio Nuevo Tejina hasta la calle Felipe Castillo, atravesando el ámbito sistemático definido en este lugar.
- c) Desarrollar la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable, mediante la definición de distintos ámbitos sistemáticos, que se plantearán con uso predominantemente residencial.

5.3. Ordenación estructural

5.3.1. Categorización de suelo

La trama urbana de esta AUH, categorizada como suelo urbano consolidado, se concentra fundamentalmente en torno a los viarios estructurantes, Carretera Tejina-Tacoronte (que se prolonga en calle Felipe Catillo), el Camino Barrio Nuevo Tejina, y parte del Camino Palenzuela, así como en el extremo noreste, en el límite con el AUH-La Palmita.

La delimitación del AUH, incluye grandes extensiones de suelo sin urbanizar, correspondientes a parcelas interiores y/o limítrofes a la trama urbana existente, al norte y al sur de la Carretera Tejina-Tacoronte. La totalidad de este suelo se categoriza como urbanizable sectorizado no ordenado.

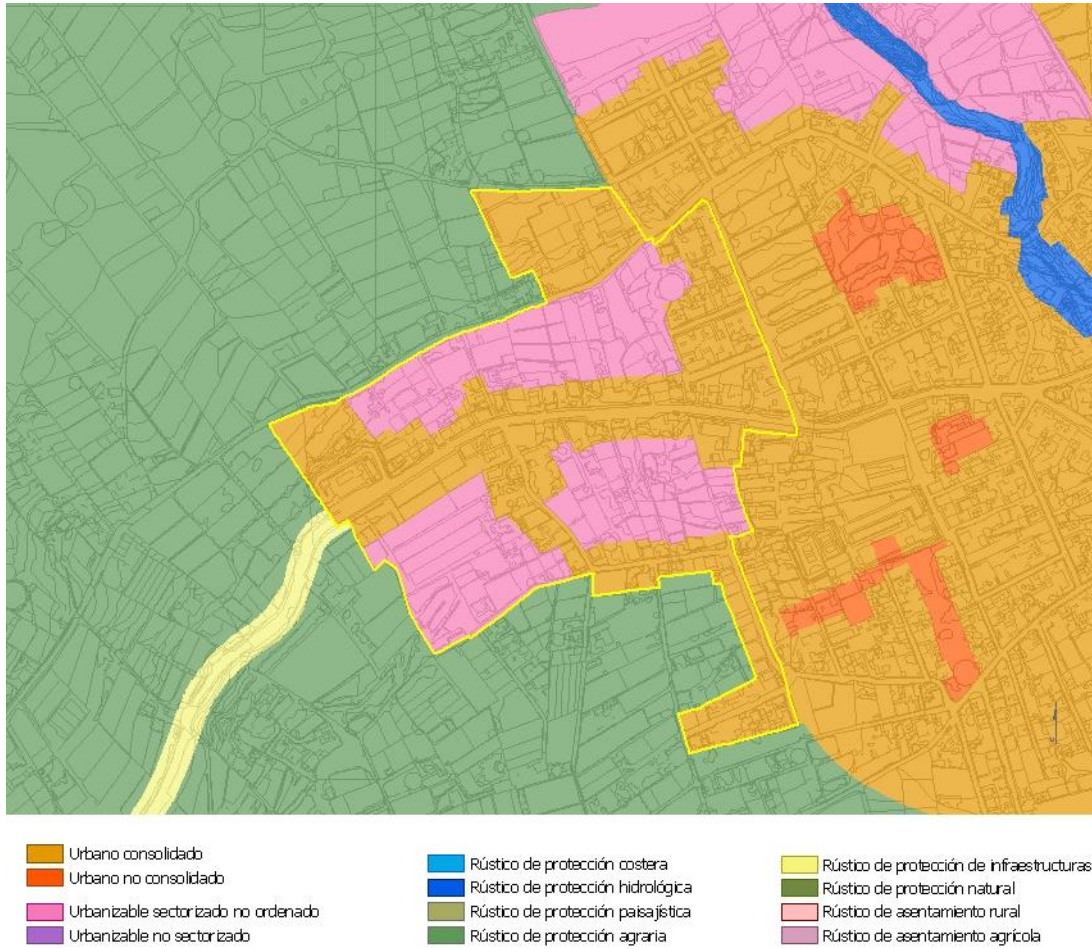


Figura 5.2: Categorización de suelo

1.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de Tejina Oeste se organiza en base a tres viarios urbanos de carácter estructurante, la carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), el Camino Palenzuela y Camino Barrio Nuevo Tejina, incluyendo su tramo de prolongación hacia el norte.

- La Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), vía urbana de nivel 1, que se prolonga en la calle Felipe Castillo, cruza el área de forma centralizada, proveniente de Valle Guerra.
- El Camino Palenzuela, vía urbana de nivel 1, discurre por el borde norte del AUH, separándola de suelo rústico de protección agraria, proveniente del núcleo de Valle Guerra y continuando hacia el este, cruzando las AUHs de La Palmita y Milán.
- El viario urbano de nivel 2, Camino Barrio Nuevo Tejina, que discurre por el borde este del AUH, y su tramo de prolongación, por ejecutar, que atraviesa el ámbito sistemático definido en suelo urbanizable hasta enlazar con Calle Felipe Castillo.

En esta AUH se califican como elementos estructurantes, tres piezas correspondientes a sistemas generales de equipamientos comunitarios. Estas son, la pieza existente localizada al noroeste, que alberga el Centro Sociosanitario de Tejina y el Centro de Salud de Tejina. Y al sur de la anterior, la pieza por ejecutar destinada a equipamiento deportivo, para desarrollar una piscina municipal, incluida en parte en un ámbito sistemático (S3).

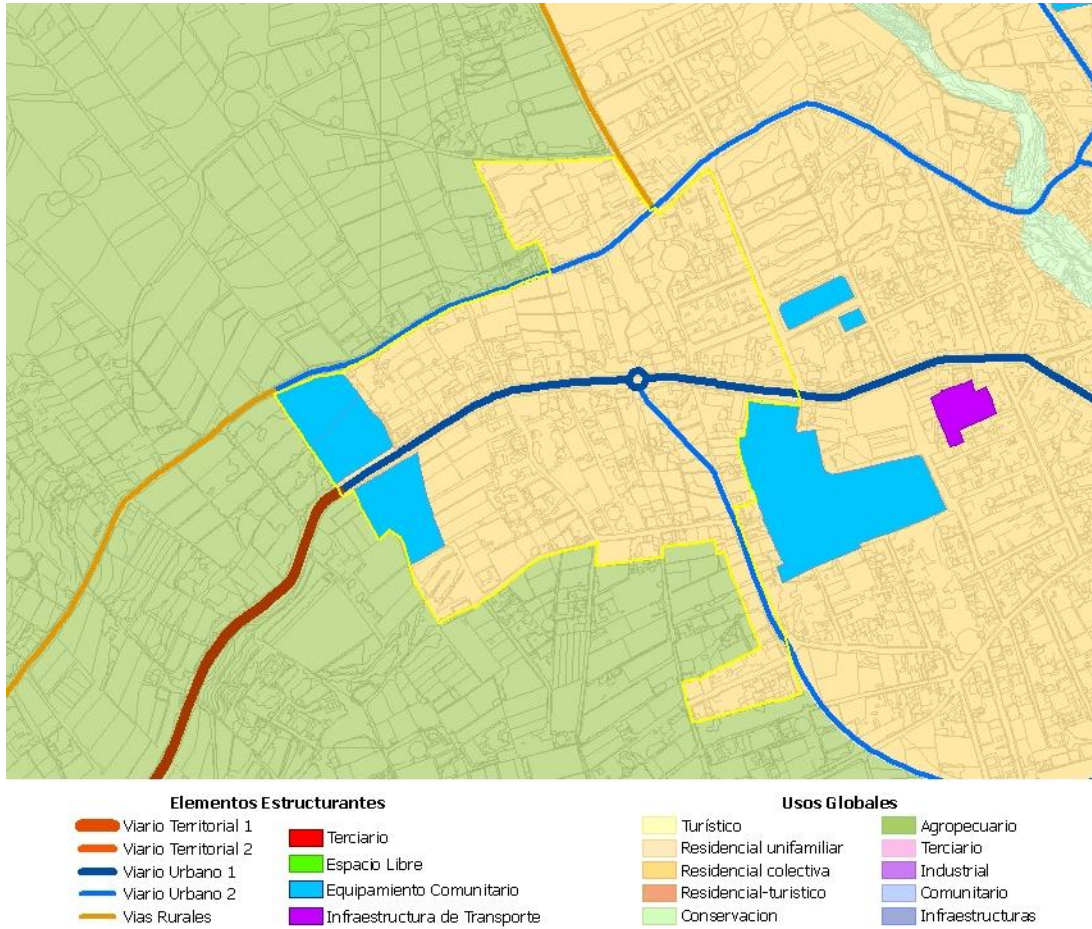


Figura 5.3: Elementos Estructurantes

5.4. Ordenación de áreas existentes

5.4.1. Trama urbana

Como se ha dicho en la trama urbana de esta AUH se distinguen dos zonas, localizadas al norte y al sur de la Carretera Tejina Tacoronte. Al norte se presenta una trama urbana más ordenada y reticular, mientras que al sur, no existe prácticamente trama viaria, y la edificación se dispone actualmente dando frente a los viarios estructurantes existentes.

En este AUH se proponen rectificaciones de las alineaciones, de manera puntual, para ampliar y homogeneizar la sección viaria. Desatan entre ellas, las que se plantean en viarios urbanos estructurantes, como Carretera Tejina-Tacoronte, calle Felipe Castillo y Camino Barrio Nuevo Tejina, entre otros, y en algunas vías locales principales, como el tramo oeste de Camino Barrio Nuevo. Estas rectificaciones al ser en su mayoría no programadas, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

La trama urbana, se organiza mediante viarios urbanos estructurantes, citados en el apartado anterior, y viarios locales principales, que se encargan de canalizar los tráficos hasta el viario local secundario. Entre los viarios locales principales destacan: el tramo oeste del Camino Barrio Nuevo Tejina, el nuevo viario prolongación del anterior, que atraviesa el ámbito sistemático hasta conectar con la Carretera TF-16, y el otro nuevo viario, que conecta Camino Palenzuela con la Carretera TF-16, incluido en el ámbito sistemático al norte del AUH.



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

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) En viario territorial de nivel 1, Carretera Tejina-Tacoronte antes de atravesar el AUH, se organiza con sección S.02, con calzada de doble sentido de circulación, ar- cenes y franja ajardinada en contacto con suelo rústico, incorporando carril bici en un lateral, entre Tejina y Valle de Guerra, que se prolonga dentro del AUH.
- b) En viario urbano de nivel 1, Carretera Tejina-Tacoronte y Camino Palenzuela se plantea sección tipo S.08, pero mostrando distintas particularidades.
 - b.1. El Camino Palenzuela se ordena con sección S.08, con calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales, sin posibilidad de aparcamiento al no tener sección suficiente.
 - b.2. La Carretera Tejina-Tacoronte, o calle Felipe Castillo, con sección S.08, con calzada de doble sentido de circulación, amplias aceras y aparcamiento en línea, en ambos lados cuando la sección lo permita. Se dispondrá además un carril bici, en la acera situada en el margen sur de la calzada, como continuación del que proviene de Valle de Guerra.
- c) En viario urbano de nivel 2, la prolongación del Camino Barrio Nuevo, hacia el norte, se plantea sección S.11, con una calzada bidireccional y aceras en sus laterales.
- d) En viario local principal, el tramo oeste de Camino Barrio Nuevo y los nuevos via- rios incluidos en los ámbitos sistemáticos, se ordenan con sección S.12, con un úni- co sentido de circulación, aceras y aparcamientos en un lateral, en los tramos donde se dispone de ancho suficiente. En el nuevo viario entre el Camino Palenzuela y la calle Felipe Castillo, se dispone de doble franja de aparcamientos en línea.
- e) Por último, el viario local secundario, se ordena con secciones tipo S.16 y S.18, de coexistencia, donde el diseño de la calle garantizará la adopción de medidas neces-arias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de esta AUH es el residencial, con predominio de la vivienda colectiva. No obstante, existen algunas piezas que se definen con el uso principal de vivienda unifami- liar, localizadas fundamentalmente al sur, en torno al Camino Barrio Nuevo.

Al norte del AUH existe una pieza con uso principal de Industria Ligera, que alberga ac- tualmente las Destilerías San Bartolomé de Tejina (COCAL).

El uso de equipamiento comunitario también está definido, en dos piezas ubicadas al no- reste, frente a la Carretera de Tejina Tacoronte, que por su carácter estructurante han sido descritas en el apartado anterior de la presente memoria de AUH. No se definen piezas de espacio libre de uso público.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los crite- rios que se establecen en el título correspondiente, para cada uno de los usos principales.

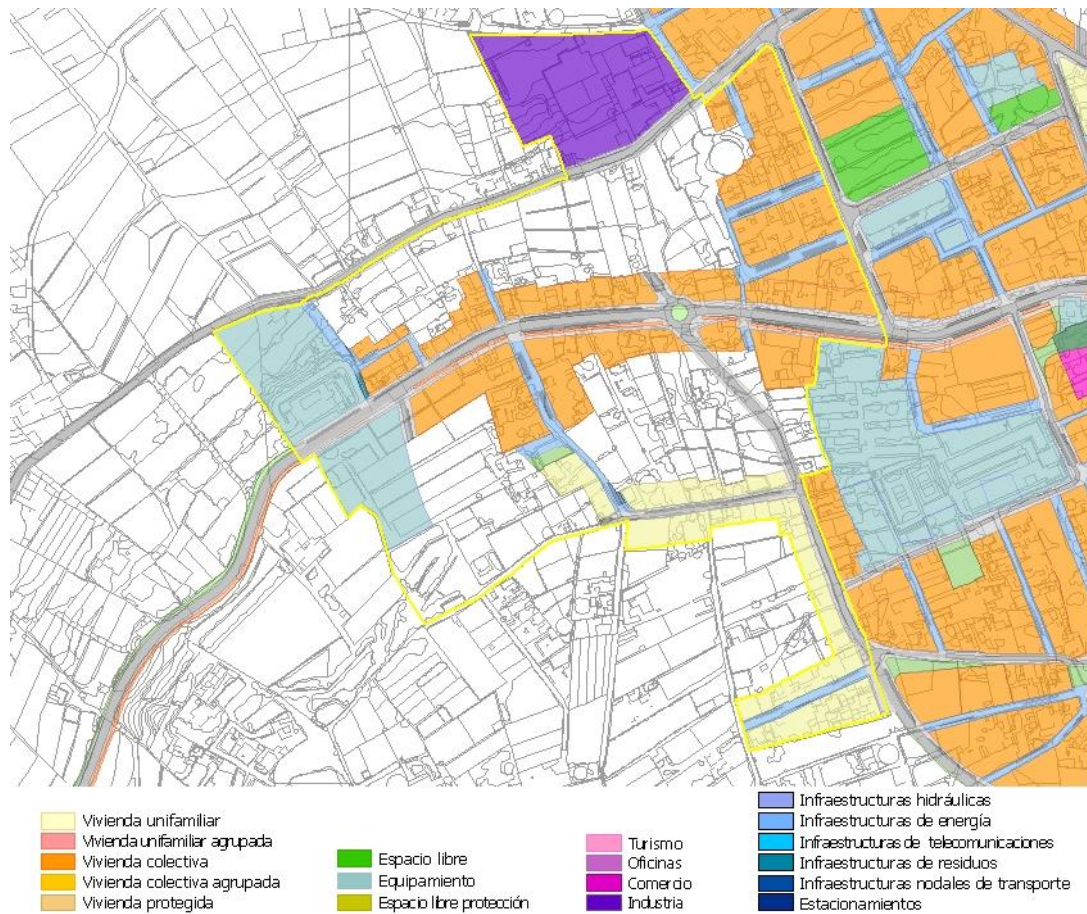


Figura 5.4: Ordenación Pormenorizada

5.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales existentes se ha mantenido el carácter de la zona, mediante parámetros basados, en la medida de lo posible, en las características consolidadas en cada lugar. Si bien, se plantean modificaciones de los mismos, en los casos que el PGO estime necesario, con el fin de homogeneizar y mejorar las características de los inmuebles. Dicho esto, las piezas de uso residencial se ordenan como sigue:

- En vivienda libre unifamiliar independiente, se regula la parcelación con longitud mínima de lindero frontal y superficie mínima de parcela. Los parámetros de disposición, se fijan en base a la edificación consolidada, entre medianeras o aislada. Existen casos donde se fija sólo el porcentaje máximo de ocupación, y otros, donde no se establecen parámetros, dando libertad a la disposición y ocupación. Existe una pieza donde se fija la línea de disposición obligatoria, obteniendo una imagen homogénea de las fachadas. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas.
- El resto de piezas residenciales se definen como vivienda libre colectiva independiente, siendo compatible el uso unifamiliar cuando las condiciones de parcela lo hagan posible. Para regular la parcelación, se fija longitud mínima de lindero frontal y superficie mínima de parcela. Respecto a disposición, se fija mayoritariamente línea de disposición obligatoria y adosamiento lateral, dando continuidad a la alineación y configurando manzana cerrada. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas. Existen dos piezas que lindan usos públicos, donde se fija además un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.



En la pieza con uso principal industria ligera, para regular la parcelación, se fija longitud mínima de lindero frontal y superficie mínima. Respecto a disposición, se establece separación mínima a linderos (frontal y posterior), garantizando el retranqueo a suelo rústico, y al viario, dado que se localiza en una zona residencial, y se limita el porcentaje máximo de ocupación y la edificabilidad, así como la altura máxima en nº de plantas.

En las piezas destinadas a equipamiento comunitario, localizadas al oeste del AUH se establece parcelación vinculante, con el fin de configurar una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, se fija únicamente la edificabilidad máxima, dando libertad al diseño y disposición de la edificación.

5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se delimitan una serie de ámbitos de gestión asistemática, en suelo urbano consolidado, para llevar a cabo las actuaciones de mejora urbanística planteadas por este PGO. Son los que siguen:

- Ámbito de gestión asistemática A2, para la obtención del suelo y posterior ejecución de un viario, colindante al equipamiento existente, al norte del AUH.
- Ámbito de gestión asistemática A4, para obtener y ejecutar parte del equipamiento comunitario definido frente a la carretera de Tejina Tacoronte, al oeste del AUH.
- Ámbitos de gestión asistemática A5: se definen ocho ámbitos para obtener y ejecutar los tramos viarios necesarios, en suelo urbano consolidado, vinculados a los ámbitos sistemáticos, para conectar los mismos con la trama urbana existente.
- Ámbito de gestión asistemática A6, al norte de la carretera Tejina-Tacoronte, para completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada.

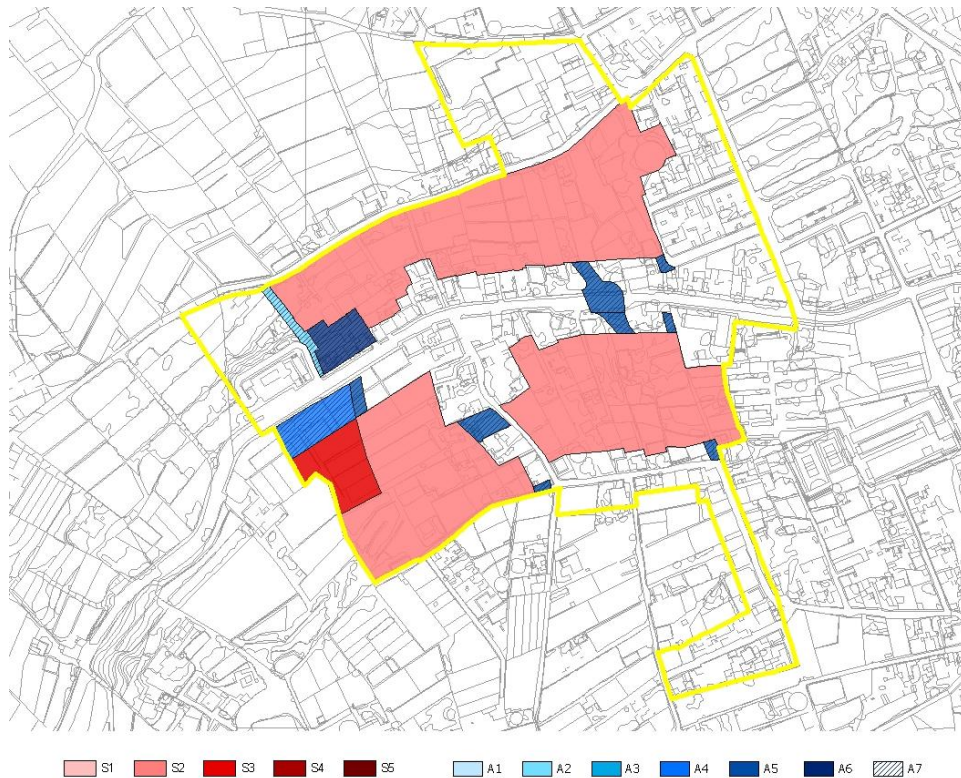


Figura 5.5: Ámbitos de gestión del AUH

5.5. Áreas nuevas

En las áreas de suelo vacante de este AUH, suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se definen distintos ámbitos de gestión sistemáticos que constituyen un único sector 0305_1 Tejina Oeste, a fin de resolver su ordenación. Se trata de un sector de uso residencial, que será desarrollado a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones edificatorias se describen en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO.



6. AUH-0306: LA PALMITA

6.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se encuentra situada en el borde norte del núcleo de Tejina, quedando delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, el borde queda definido por la estructura parcelaria de uso agrícola situada en suelo rústico de protección agraria, incluyendo los suelos vacantes categorizados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
- b) Al sur, limita con el AUH-Cardoncillo a través del elemento viario conformado por la calle Felipe Castillo (TF16).
- c) Al este, limita con el AUH Milán, mediante el barranco de las Cuevas, y con el AUH El Ramal, a través del camino La Costa.
- d) Su límite oeste está configurado por el camino La Costa, mediante el cual linda con parcelas rústicas de protección agrícola y el camino de la Palmita, que la separa del AUH-Tejina Oeste.

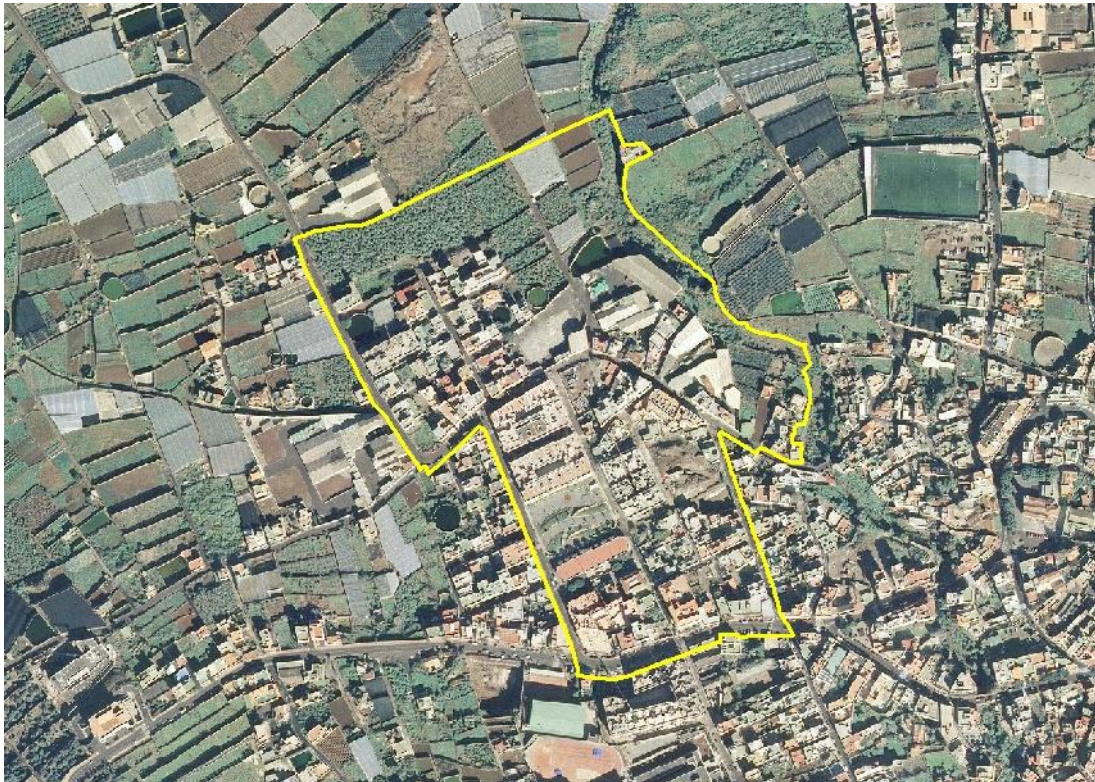


Figura 6.1: Delimitación del AUH

Desde el punto de vista de la consolidación, se distinguen dos zonas que conforman el AUH La Palmita. La zona sur, donde la trama urbana existente tiene una estructura predominantemente reticular, articulada en torno a tres viarios norte-sur (camino La Palmita, calle Marina González González y camino La Costa) y dos viarios que discurren por el área de este-oeste (la calle Felipe Castillo y el camino La Cruz). Mientras que al norte, se localizan parcelas vacantes donde se mantiene vigente una estructura agraria abancalada ligada a los caminos rurales.

El uso característico del área es el residencial de viviendas unifamiliares en coexistencia con las colectivas. Asimismo, se reconoce una presencia destacable de equipamientos comunitarios en la zona central del AUH-La Palmita, donde se localiza el Centro de Educación de Adultos, la Tenencia de Alcaldía, la Policía Local y, un espacio libre (Jardines de Tejina).

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta AUH está conformada por dos zonas con diferente grado de consolidación, lo que origina la discontinuidad de la trama urbana consolidada al sur, en su contacto con parcelas agrícolas situadas en la parte norte. La red viaria queda interrumpida, provocando la falta de conexión de algunas vías, lo que complica la fluidez del tráfico en la zona.

La progresiva expansión que ha venido sufriendo el territorio, realizada en ocasiones de manera espontánea y sin planificación urbanística, ha producido la irregularidad dimensional de algunas vías, como por ejemplo algunos tramos de la Carretera General (TF-16), organizada en base a una sección heterogénea, lo que resulta insuficiente para el tráfico de la zona.

Para solucionar los problemas urbanísticos descritos, se plantean los siguientes objetivos de ordenación para esta área urbana que consisten en.

- a) La ordenación viaria determinando la sección tipo y organización de los elementos que la conforman para lo cual, se hace necesaria la rectificación de algunas alineaciones viarias localizadas en su mayoría en la calle Felipe Castillo y en el camino La Cruz y sus transversales. Estas afecciones están vinculadas a la solicitud de nuevas licencias y tienen como finalidad homogeneizar las vías existentes en base al carácter definido en cada una de ellas.
- b) La ordenación del suelo urbanizable, localizado en los extremos norte y este del AUH, con la finalidad de solucionar la discontinuidad de la trama consolidada.

6.3. Ordenación estructural

6.3.1. Categorización de suelo

En el AUH La Palmita se distinguen distintas categorías de suelo que a continuación se describen. En la zona sur, se categoriza fundamentalmente como suelo urbano consolidado, si bien, se define en su interior un área de suelo urbano no consolidado, que proviene del PGO-2004.

Al norte y este del área, lindando con suelo rústico de protección agraria, se localizan terrenos vacantes, categorizados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Y por último, al este, se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica el suelo correspondiente al cauce del barranco de las Cuevas.

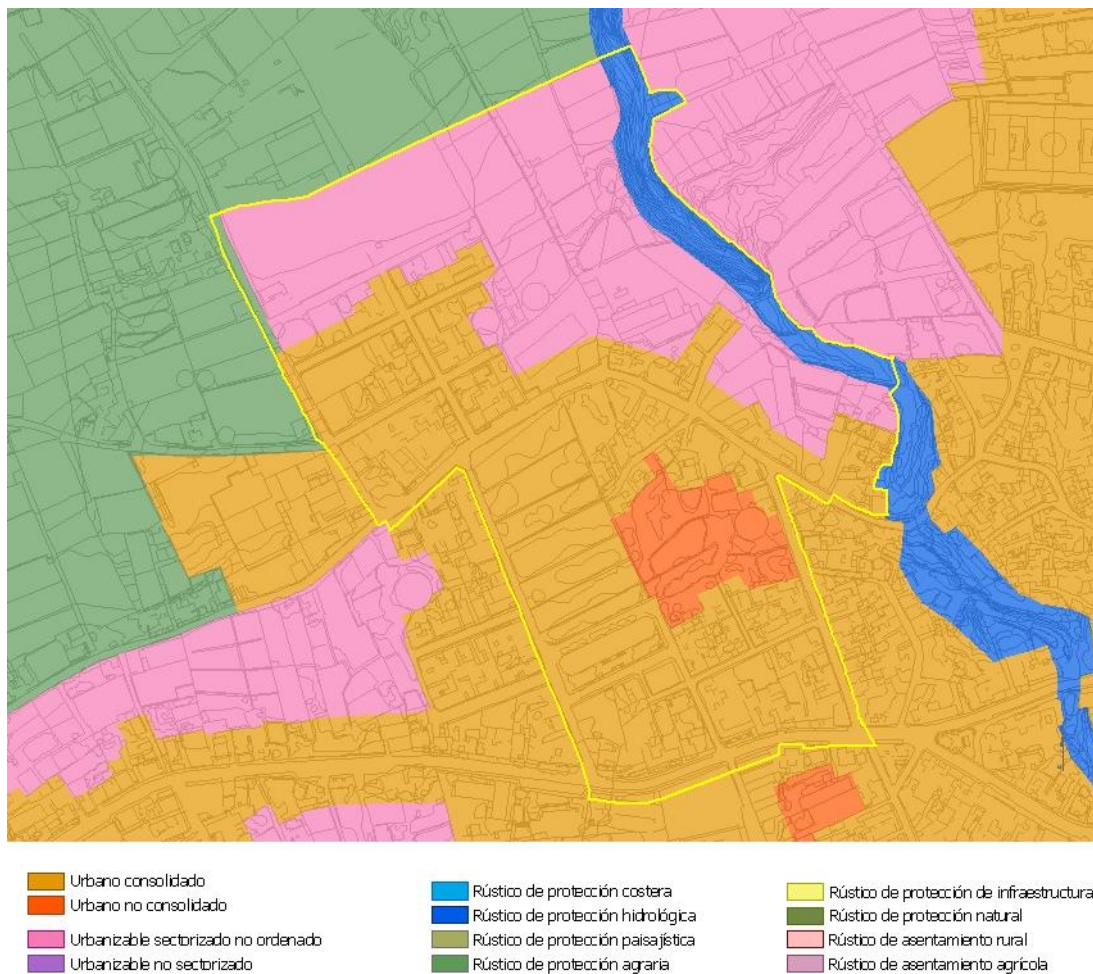


Figura 6.2: Categorización de suelo

6.3.2. Elementos estructurantes

Este PGO plantea dos únicas vía de carácter estructurante en esta AUH, categorizada como vías urbanas de nivel 1 y 2, en torno a la cuales se estructura la trama del área.

- El camino Palenzuela, vía urbana de nivel 2, que discurre por la zona central del área de este a oeste, dividiéndola en dos partes, conecta con el antiguo casco de Tejina, el Barrio de la Cruz, situado en el AUH colindante El Ramal.
- La calle Felipe Castillo (TF-16), vía urbana de nivel 1, que discurre paralela a la anterior, conformando el límite sur del AUH. Este viario atraviesa el núcleo de Tejina y conecta con dos ejes territoriales, la Carretera Tejina-Tacoronte, al oeste, y la Carretera Tejina-Punta del Hidalgo, al este.

Las vías urbanas de nivel 1 y 2, se ordenan con secciones tipo S.08 y S.07, respectivamente, con calzada de doble sentido de circulación, aceras amplias con aparcamiento en un lateral, o en ambos, según la sección disponible. En la calle Felipe Castillo, el ancho de acera será el suficiente para ubicar vegetación, espacios estanciales y carril bici.

En la zona sur de esta AUH se definen dos elementos estructurantes no viarios, correspondientes a Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario (con categoría institucional):

- La pieza ubicada en la calle Guillermo González, que alberga la Tenencia de Alcaldía, el Tanatorio Municipal y el Centro de Educación de Adultos.
- La pieza en la Calle Músico Pedro González, que se corresponde con la Policía Nacional.

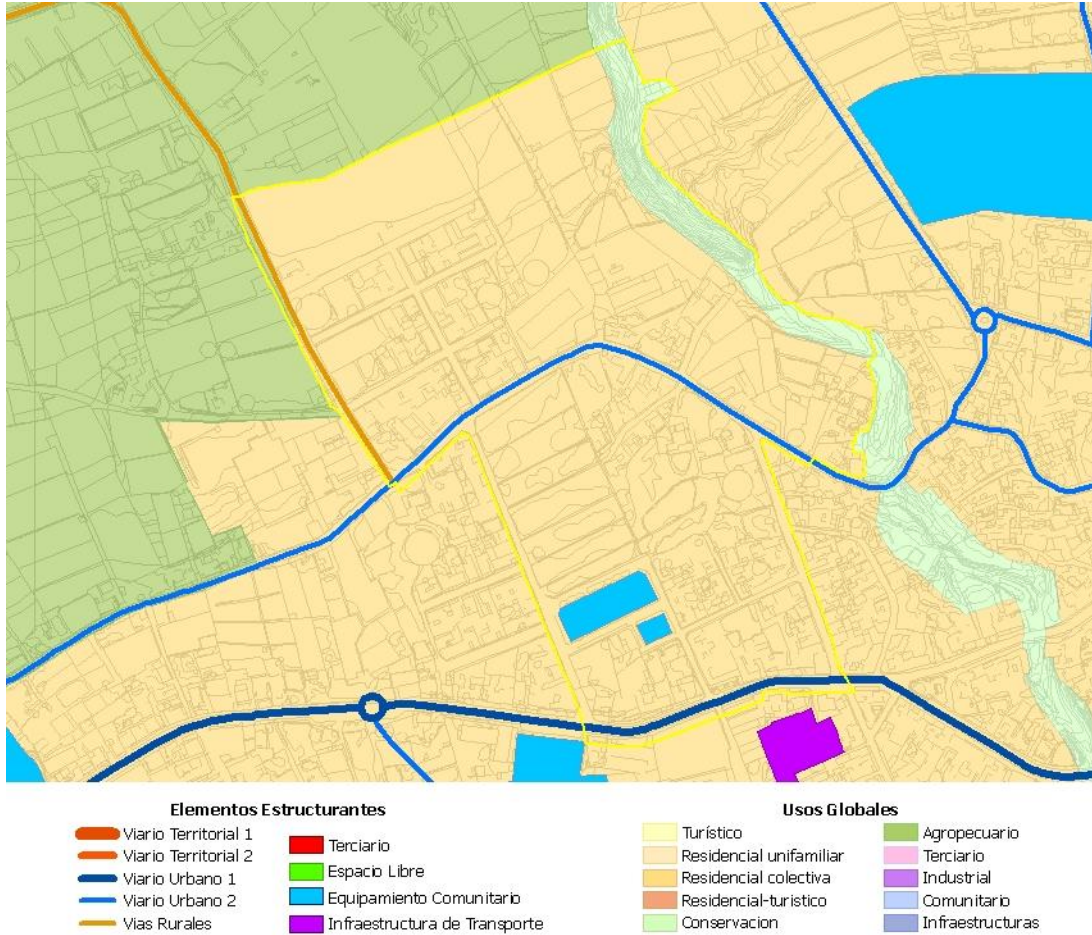


Figura 6.3.: Elementos estructurantes

6.4. Ordenación de áreas existentes

6.4.1. Trama urbana

La trama urbana interior del AUH-La Palmita está conformada fundamentalmente por viarios locales principales, que parten del viario urbano anteriormente definido y que es el encargado de organizar y canalizar los tráficos hasta el viario local último.

Al sur de esta AUH destacan, el camino La Palmita y una vía de prolongación del Camino La Costa, que conforman los límites oeste y este respectivamente, y que conectan dos vías locales principales que discurren por el AUH. Estas son, el camino Palenzuela, en su zona central, y la calle Felipe Castillo, al sur. Estas vías locales se organizan con sección tipo S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos, donde existe ancho suficiente.

Conectando estas vías de forma transversal, se localiza la calle Guillermo González donde se plantea sección tipo S.11, con calzada de dos carriles, en ambos sentidos de circulación, y sin posibilidad de aparcamientos.

Esta red de vías locales principales, junto con el viario urbano, conforma agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanizas”, por donde discurre el viario local secundario, dando prioridad al peatón, los usos estanciales y los aparcamientos. No se fomentarán los tráficos de paso, que tendrán sentidos enfrentados a lo largo de los trayectos que unen las macromanizas adyacentes, obligando al uso del viario secundario. Este viario local interior de las macromanizas se ordena con sección S.16 de coexistencia, donde el diseño de la calle mejorará el entorno, con vegetación y elementos urbanos, y evitando altas velocidades.

Como regla general se mantiene la sección viaria existente, si bien, se hace necesaria la mejora de las condiciones dimensionales de algunas vías, lo que produce la rectificación de alineaciones. Estas rectificaciones están vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

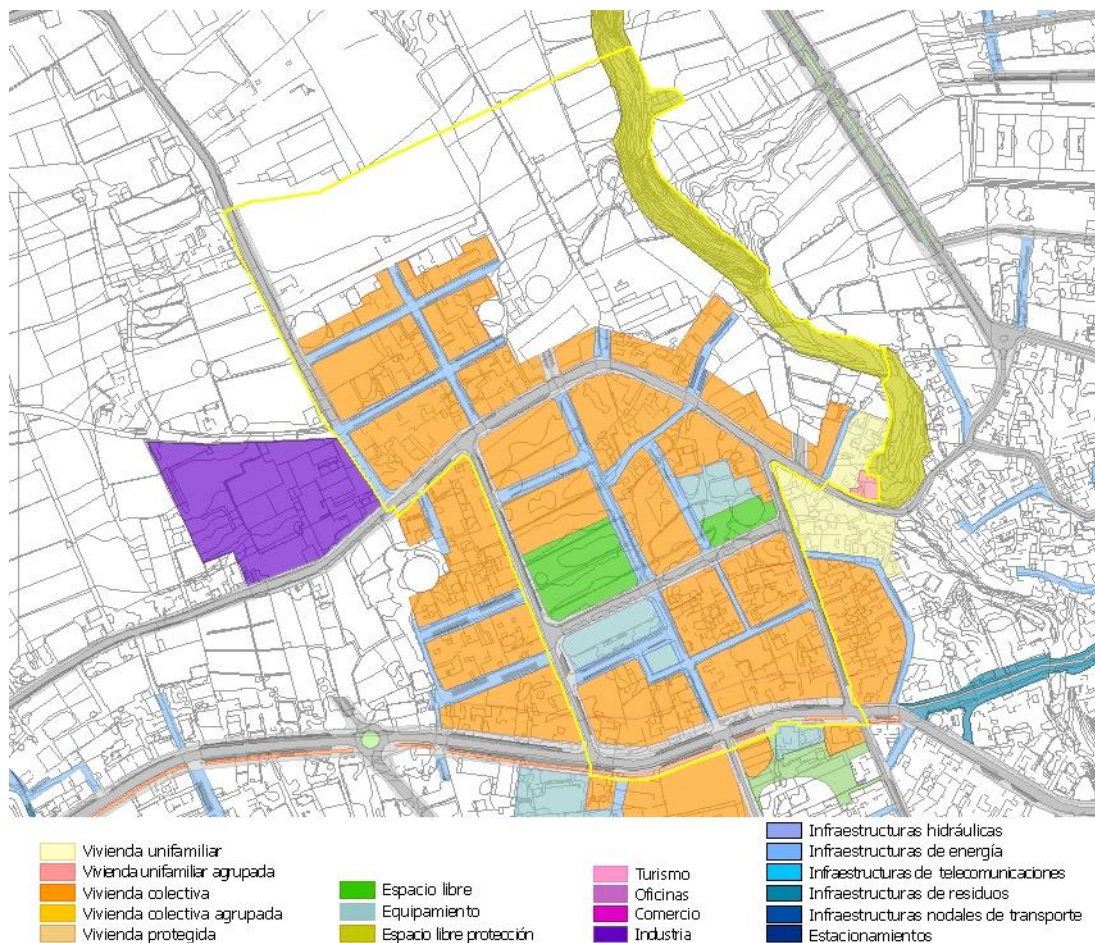


Figura 6.4: Ordenación pormenorizada

El uso principal de esta AUH es el residencial, con predominio de vivienda colectiva. No obstante, se definen dos piezas residenciales unifamiliares (una independiente y otra agrupada) localizadas al este del AUH, lindando con el Barranco Las Cuevas.

Además de los sistemas generales de equipamientos comunitarios definidos anteriormente, se define una pieza destinada a equipamiento comunitario que se incluye en suelo urbano no consolidado, si bien se encuentra actualmente en periodo de ejecución.

En la zona central del AUH, incluidos en el ámbito de gestión transitorio, se encuentran los Jardines de Tejina y otro espacio libre, actuando como elementos de apertura de una trama urbana caracterizada por su compacidad.

6.4.3. Condiciones de la edificación

Con la finalidad de mantener las características presentes en la trama urbana de esta AUH, se establecen las siguientes condiciones sobre la parcela y la edificación:

- a) La edificación de uso residencial de vivienda colectiva se desarrolla en parcelas de pequeño tamaño definidas mediante la regulación de la longitud de lindero frontal y la superficie mínima. Con carácter general, se ha establecido la disposición de la edificación alineada al viario, conformando manzanas cerradas de fachada continua, por lo que también se obliga al adosamiento lateral. La altura máxima establecida en la mayoría de los casos es de 3 plantas, excepto en las piezas con frente a la calle Felipe Castillo, donde se permiten 4 plantas. Se limita un fondo máximo edificable en las piezas más profundas. En las piezas situadas en la zona central, incluidas en el ámbito de gestión transitorio, se mantienen los valores definidos en el PGO-2004, ya que se encuentra en proceso de ejecución.
- b) En la pieza con uso unifamiliar independiente, en el extremo este del área, lindando con el barranco Las Cuevas, se definen unas condiciones de parcela idénticas a las de vivienda colectiva, si bien, se establece la separación a lindero frontal y se limita su ocupación, lo que permite la ubicación de jardines dentro de cada parcela. La altura de la edificación queda limitada a 2 plantas.
- c) La pieza de uso unifamiliar agrupada, se define con la finalidad de recoger la realidad existente, de parcelas interiores cuyos accesos se realizan a través de serventías privadas de uso común. Por tanto, todas las parcelas quedan vinculadas incluyendo las zonas comunes, limitando la ocupación y el número de viviendas permitidas. Se determina el número máximo de plantas característico del uso unifamiliar.
- d) Las piezas de equipamiento comunitario de uso público, se ordenan como sigue:
 - d1 Las dos piezas ubicadas en las calles Guillermo González y Pedro González, se ordenan con parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, se fija en ambos casos la edificabilidad máxima, como única condición, dando libertad a una futura disposición edificatoria.
 - d2 El equipamiento incluido en el ámbito de gestión transitorio, mantiene los parámetros del PGO-2004, por encontrarse en proceso de ejecución. En este caso, se regulan la disposición de la edificación, mediante línea de disposición obligatoria, coincidente con la alineación en su lindero frontal, para dar continuidad a la fachada existente con la que linda, y la altura máxima en nº de plantas.

6.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones previstas en el suelo urbano consolidado, se hace necesaria la delimitación de diversos ámbitos de gestión de modalidad asistemática, como son:

- Se delimitan varios ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, con el fin de obtener y urbanizar los terrenos de titularidad privada necesarios para realizar las conexiones de la trama viaria existente con el ámbito de desarrollo.
- Se delimitan dos ámbitos de gestión de modalidad A6, en el camino La Cruz y el camino Capri, con el fin de completar y mejorar la urbanización de de estos viarios. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que dan servicio dichas vías.

Por otro lado, en suelo urbano no consolidado en la zona central del AUH, se delimita un ámbito de gestión transitorio (S5), derivado del PGO-2004, que se encuentra en curso de ejecución, por lo que se mantienen sus condiciones de ordenación.

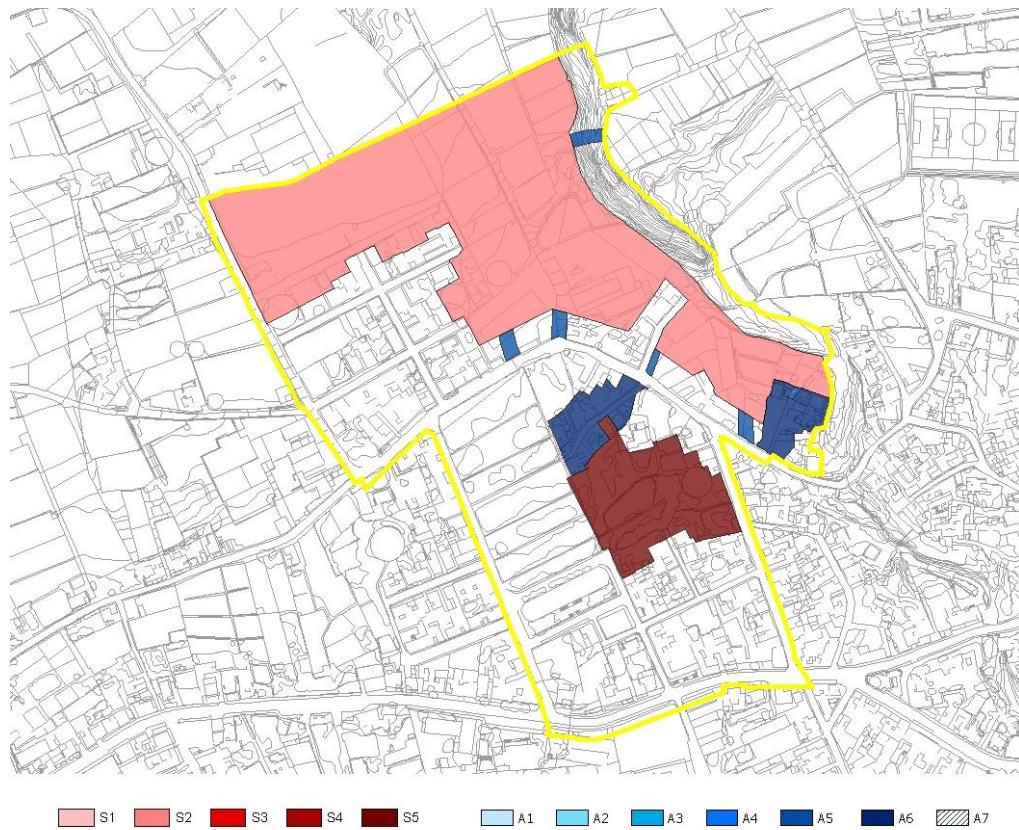


Figura 6.5: Ámbitos de gestión del AUH

6.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo la ordenación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado localizado al norte y al este del AUH, se delimita el sector 0306_1 La Palmita, cuyo objetivo es desarrollar la nueva zona de uso residencial propuesta a lo largo del barranco Las Cuevas. Se desarrollará a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en la ficha correspondiente en el documento B3. Documento de Desarrollo del PGO.



7. AUH-0307: MILÁN

7.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se encuentra situada en el borde norte del núcleo de Tejina, y queda delimitada de la siguiente forma:

- a) Al norte, queda definido por la estructura parcelaria de uso agrícola situada en suelo rústico de protección agraria.
- b) Al sur, linda con el viario conformado por la calle El Señor, el Camino de la Majada y la calle José Rodríguez Amador (antigua Carretera General TF-13), incluidos en el AUH-0304: El Ramal.
- c) Al este, linda parcialmente con el asentamiento rural correspondiente al AUH-0308: Camino El Cardón y con suelo rústico de protección agraria.
- d) El barranco de Las Cuevas conforma el límite oeste del AUH, que lo separa del AUH-0306: La Palmita.

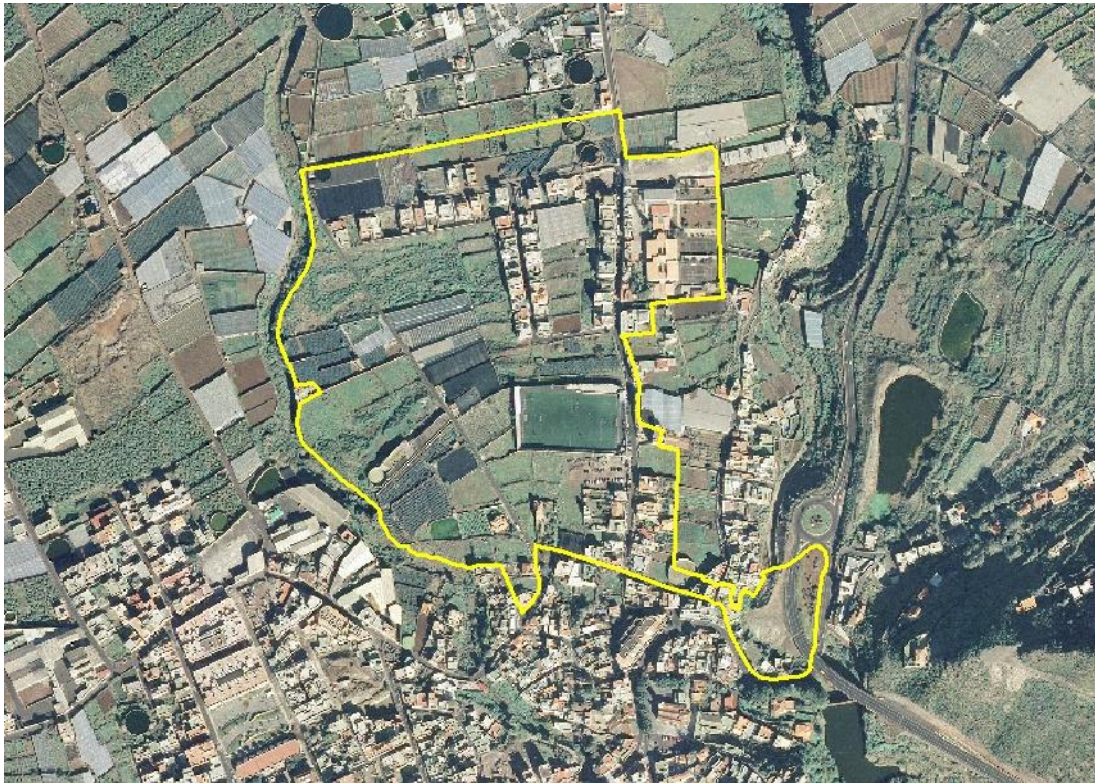


Figura 7.1: Delimitación del AUH

Desde el punto de vista de la consolidación, se diferencian dos zonas conformando el AUH-Milán, de manera que; en la parte occidental, se mantiene vigente una estructura agraria abancalada, ligada al camino La Majada, mientras que en el lado oriental, se aprecia el crecimiento urbanístico que se ha venido desarrollado en torno a la Avenida Milán.

El uso predominante del AUH es el residencial, donde coexisten viviendas unifamiliares y colectivas. Destacan dos equipamientos comunitarios existentes, ubicados en torno a la Avenida Milán, el Colegio Público Princesa Tejina y el Campo de Fútbol Municipal Izquierdo Rodríguez.



7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El principal problema de esta AUH viene originado por una trama viaria con una estructura lineal, conformada por dos vías longitudinales de acceso a la zona, en torno a las que se ha ido consolidando la edificación, desprovista de vías transversales de conexión. Además, las condiciones dimensionales y de servicio del viario existente resultan insuficientes para el tráfico de la zona, lo que se agrava con la presencia de dos equipamientos comunitarios de gran afluencia.

Para solucionar los problemas urbanísticos descritos en este AUH, se plantean los siguientes objetivos de ordenación, que consisten en:

- Proporcionar la continuidad de la trama viaria existente con la incorporación de un elemento que conforma, junto con la Avenida Milán y el camino La Majada, un anillo de cierre por el norte.
- En el lado occidental, se propone un nuevo ámbito de desarrollo de uso residencial a fin de completar la trama viaria existente, mejorando las conexiones interiores del barrio. Además, se ubicará una zona destinada a uso público, con un espacio libre de grandes dimensiones.
- Mejorar las condiciones dimensionales y de servicio de los viarios existentes.

7.3. Ordenación estructural

7.3.1. Categorización de suelo

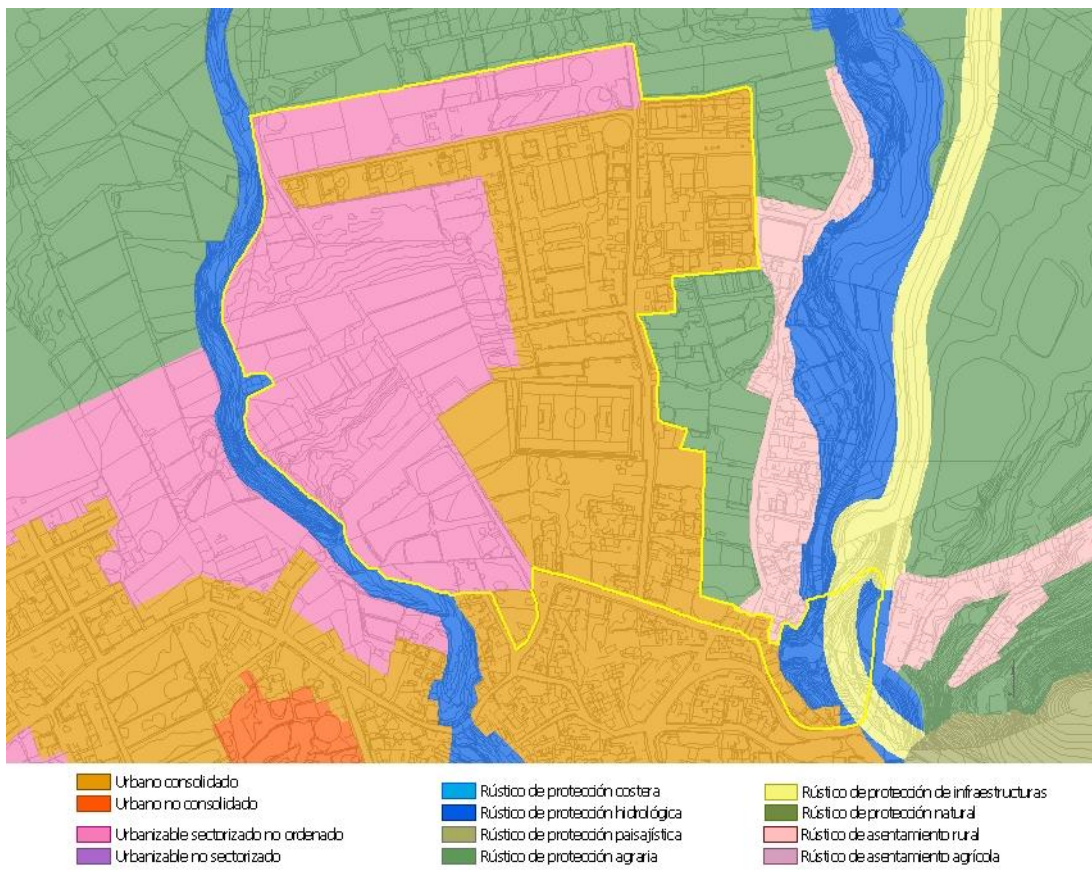


Figura 7.2: Categorización de suelo



Tal y como se ha dicho anteriormente, en el AUH Milán se distinguen dos zonas diferenciadas por su grado de consolidación, quedando definidas dos categorías de suelo. En el lado oriental del AUH, a lo largo de la avenida Milán, se concentra el suelo urbano consolidado, mientras que en la parte occidental, lindando con el barranco de Las Cuevas y una franja en el extremo al norte, se localizan las parcelas vacantes que se categorizan como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

7.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana del área queda estructurada por los tres elementos viarios, de carácter urbano, la Avenida Milán, el Camino La Majada y una vía de nuevo trazado al norte.

La avenida Milán, vía urbana de nivel 2, atraviesa el AUH de norte a sur estructurando la trama urbana consolidada, conectando con el camino La Majada, como único acceso existente al área. Se ordena mediante una sección S.12, con un único carril y aparcamientos donde el ancho de la vía lo permite. En su tramo al norte, se organiza una calzada con doble sentido de circulación, aumentándose la sección, fijando una S.10. Debido a la consolidación de sus márgenes, el PGO mantiene su sección en la mayor parte de su trazado. No obstante, se definen algunas rectificaciones en la zona norte, donde se localizan algunas edificaciones que invaden los pequeños jardines delanteros.

El camino La Majada, vía urbana de nivel 2, configura en su tramo inicial, el límite sur desviándose hacia el norte, a través del suelo urbanizable. Se ordena con sección S.06, con dos calzadas de un carril y aparcamiento en línea y mediana central ajardinada.

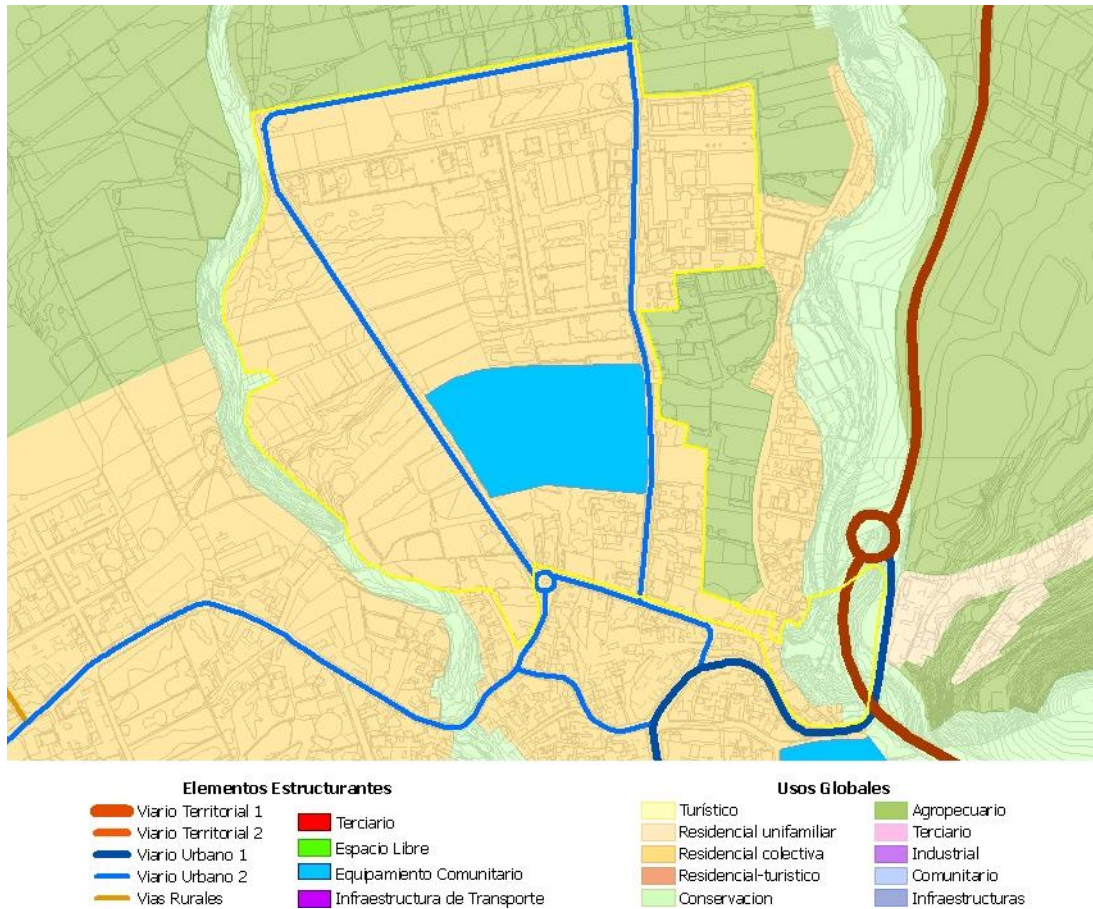


Figura 7.3: Elementos estructurantes

Conformando el límite norte del área, se plantea una vía de nuevo trazado que conecta las dos anteriores dando continuidad a la trama existente. Se adscribe al sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Esta vía se organiza mediante sección tipo S.10, con un carril por sentido, aparcamientos en línea hacia la edificación y aceras a ambos lados.

Dentro del AUH se califica un sistema general de equipamiento comunitario deportivo, correspondiente al campo de fútbol municipal Izquierdo Rodríguez.

7.4. Ordenación de áreas existentes

7.4.1. Trama urbana

Tal y como se ha dicho anteriormente, la trama urbana consolidada se localiza en los márgenes de la avenida Milán, a partir de la cual surgen dos vías transversales de carácter local principal que conforman las denominadas “macromanizas” por este PGO. Estas vías principales se establecen con secciones S.12, donde se organiza una calzada con un carril, aceras en ambos lados y aparcamiento en uno de los casos.

En el interior de las macromanizas se localizan los viarios locales secundarios, como el Camino Cercado Grande y la calle del Gofio entre otros, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos con ancho suficiente. El diseño del viario garantizará la adopción de medidas que eviten altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante vegetación y elementos urbanos. En algunos casos se organizan con secciones del tipo S.14 y S.15 y, en otros, con vías de coexistencia del tipo S.16.

7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal definido para esta AUH es el residencial de vivienda colectiva, que se concentra en la zona oriental, si bien, coexiste con vivienda unifamiliar al norte.

Se destinan a uso público dos piezas que recogen los equipamientos existentes, ubicados en la avenida Milán; de uso docente, el Colegio Público Princesa Tejina y, de uso deportivo, el Campo de Fútbol Municipal Izquierdo Rodríguez.

Destinadas a espacio libre público, se definen unas piezas situadas en el extremo sureste del AUH que se mantienen del PGO-2004 una pieza de espacio libre, con el fin de realizar unas mejoras paisajísticas en una zona que se encuentra actualmente degradada, tras las obras de canalización del Barranco Aguas de Dios, llevadas a cabo para la ejecución de la variante de la TF-13. No obstante, en los ámbitos de desarrollo se plantearán otros usos que coexistirán con los existentes.

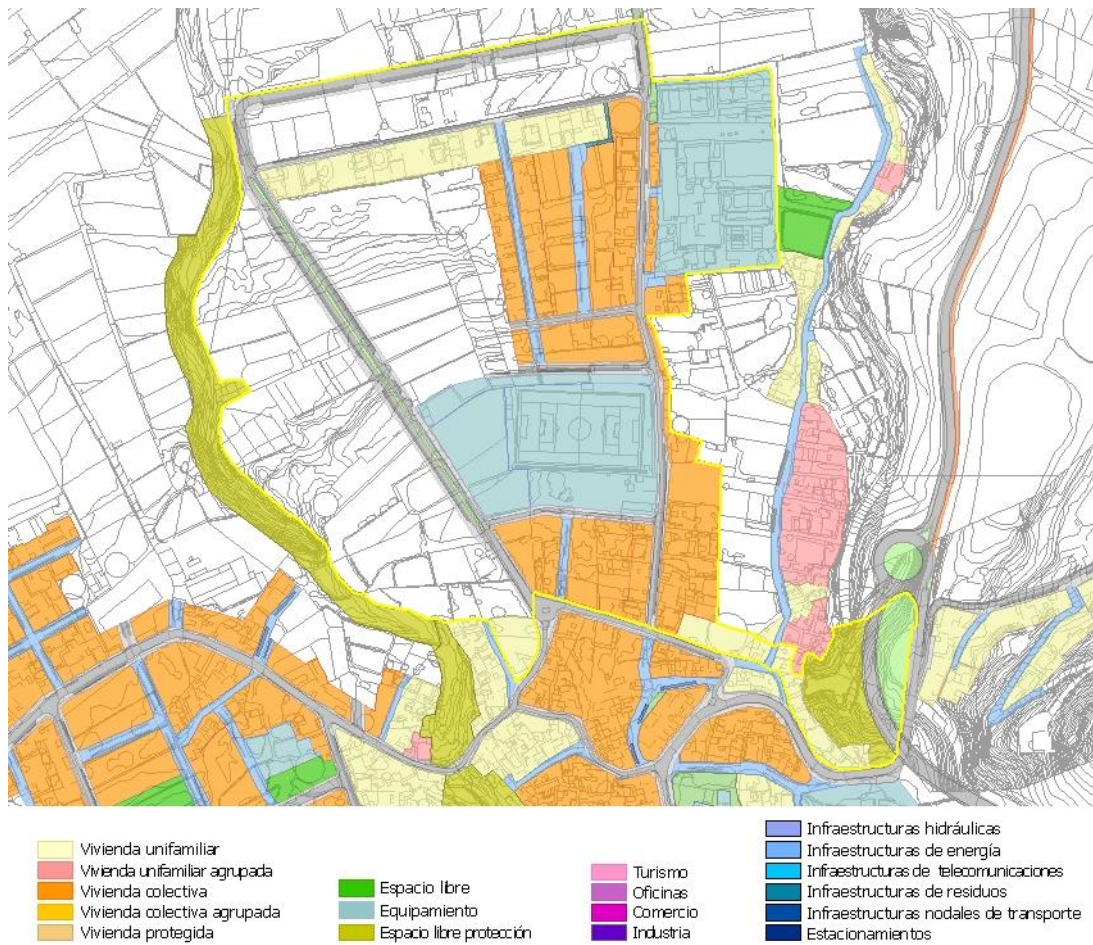


Figura 7.4: Ordenación pormenorizada

7.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales se ha mantenido las características existentes en la zona definiendo las condiciones de parcelación y edificación que a continuación se describen:

- a) En la zona central, ligada a la Avenida Milán, se localizan las piezas de uso residencial colectivo conformadas en su mayoría por pequeñas propiedades, por lo que se han regulado unas condiciones de parcela en base a las características existentes. De este modo, se define la longitud mínima del lindero frontal, la superficie mínima de parcela y, en algunos casos, el círculo mínimo inscribible. En la mayoría de las piezas se establece la línea de disposición de la edificación coincidente con la alineación, al tratarse de manzanas cerradas y, en aquellas de grandes dimensiones se define el fondo máximo edificable, con el fin de mantener los jardines traseros. La altura máxima de la edificación se fija en 2 plantas. Cabe destacar las reducidas dimensiones de dos piezas con frente a la avenida Milán y colindantes con el colegio público, para las que se determina el adosamiento lateral.
- b) En la zona norte quedan definidas dos piezas de uso unifamiliar independiente para las que se establecen unas condiciones mínimas de parcela mediante la longitud de lindero frontal y una superficie de parcela, limitando su ocupación máxima. No se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación. Estas determinaciones tienen como finalidad mantener la imagen de viviendas unifamiliares aisladas existentes en el Camino Cercado Grande.



En las piezas situadas en suelo consolidado destinadas a equipamiento comunitario, se establece la parcelación vinculante y se regula únicamente la edificabilidad máxima, lo que permite una gran libertad compositiva de la edificación.

7.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones previstas en el suelo consolidado de esta AUH se ha delimitado un único ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, situado sobre el barranco Aguas de Dios, al sureste del AUH, con el fin de ejecutar el espacio libre de protección propuesto y realizar las mejoras paisajísticas en una zona que se encuentra actualmente degradada, tras las obras llevadas a cabo para la ejecución de la variante de la TF-13

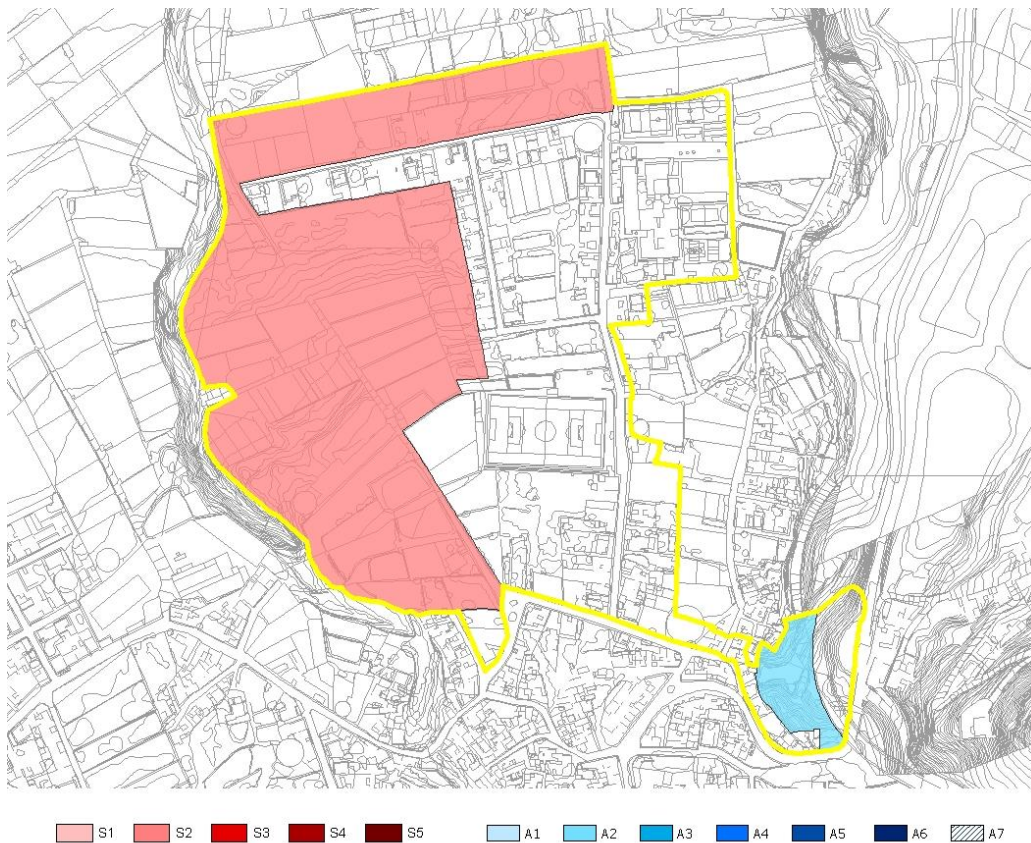


Figura 7.5: Ámbitos de gestión del AUH

7.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo la ordenación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado localizado al norte y al oeste del AUH, en torno al Camino de la Majada y al Camino Cercado Grande, se delimita el sector 0307_1 Milán de uso residencial colectivo. Este suelo se desarrollará a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en la ficha correspondiente en el documento B3. Documento de Desarrollo del PGO.



8. AUH-0308: CAMINO CARDÓN

8.1. Delimitación y Descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada al norte del municipio en el extremo noreste del núcleo de Tejina, comprende el conjunto de edificaciones que se disponen, con suficiente grado de concentración, a lo largo del Camino Cardón en el margen oeste del barranco Aguas de Dios.



Figura 8.1: Delimitación del AUH

Debido a su disposición en el territorio, predominantemente lineal, los usos y tipologías arquitectónicas dominantes, su situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General, y de acuerdo con lo establecido en el PIOT, se ha categorizado la totalidad de esta AUH como suelo rústico de asentamiento rural, modificando la categorización establecida en el PGO-2004.

La delimitación de los terrenos que forman el asentamiento rural se ha realizado a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada, ya sea edificatoria como parcelaria, cumpliendo los criterios del PIOT.

El recinto del AUH atiende a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales (Memoria de Ordenación Estructural). Se ha trazado un recinto único englobando los grupos compactos existentes de edificación, ampliándolo lo estrictamente necesario para permitir resolver las deficiencias de soporte viario y los requisitos legales en cuanto a espacios libres.



8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH-Camino Cardón es un asentamiento rural comunicado en su extremo sur al núcleo de Tejina por su eje central, desembocando en la calle José Rodríguez Amador. El Camino Cardón discurre paralelo al barranco Aguas de Dios con una sección que varía entre 7 y 2,5 metros de ancho. La vía está conformada por una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización, presentando estrechamientos y discontinuidades en las alineaciones edificatorias que causan graves deficiencias dimensionales.

Otro problema destacable del área es la presencia de numerosas agrupaciones de viviendas interiores, accesibles únicamente desde una serventía privada de escasa dimensión y transversal a la vía principal. Este problema causado por el crecimiento y la subdivisión de parcelas no regulado en torno al viario principal, da lugar a parcelas que no tienen la consideración de exteriores que por lo tanto no podrían ser edificables.

La ordenación propuesta por el Plan tiene como objetivo, propiciar las mínimas operaciones de reurbanización de los viarios, a fin de garantizar una funcionalidad suficiente, posibilitando eventuales reformas del núcleo y la disponibilidad de las piezas necesarias para cumplir los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices de Ordenación.

8.3. Ordenación estructural

8.3.1. Categorización de suelo

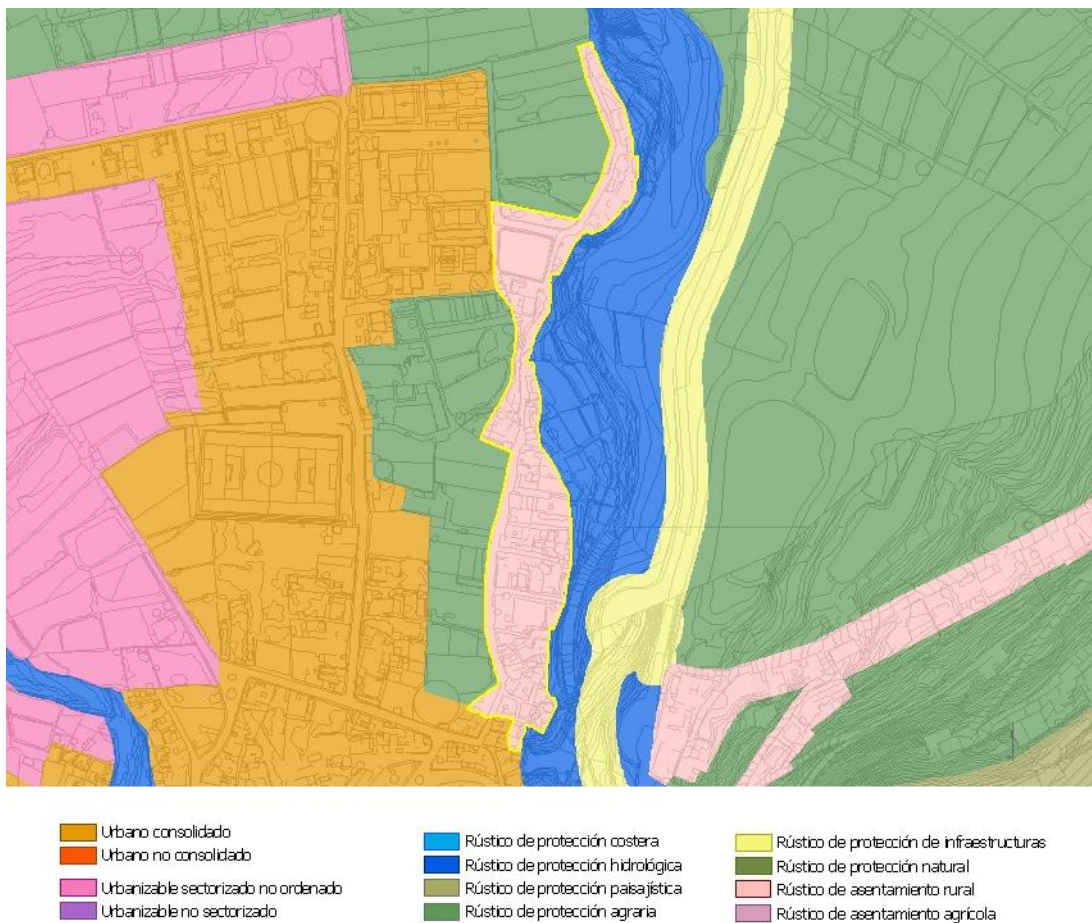


Figura 8.2: Categorización de suelo

Este AUH se ha categorizado en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural, en base a los criterios establecidos por el presente PGO, en la Memoria de ordenación estructural, y está conformado por un único recinto, con la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos.

El asentamiento se encuentra rodeado por suelo rústico de protección hidrológica, al este, límite definido por el barranco Aguas de Dios, y por suelo rústico de protección agraria, en el resto de sus bordes. Se producen dos contactos con suelo urbano consolidado, en el extremo sur y en el extremo noroeste, puntos de conexión con el núcleo urbano de Tejina.

8.3.2. Elementos estructurantes

En este AUH no se definen elementos de carácter estructurante de ningún tipo. No obstante, resulta necesario nombrar el eje central de Tejina, calle José Rodríguez Amador, viario urbano de nivel 1 que discurre al sur del AUH, conectándola con el núcleo urbano.

8.4. Ordenación de áreas existentes

8.4.1. Trama urbana

La trama urbana del AUH se limita a un único eje central, el Camino Cardón con orientación norte-sur, que divide el asentamiento en dos. Este eje, considerado como viario local secundario, está conectado con la calle José Rodríguez Amador (viario urbano de nivel 1).

Debido al escaso espacio disponible, la sección establecida para el eje del asentamiento es una sección de coexistencia S.18, de baja velocidad, donde el tráfico rodado dispondrá de doble sentido de circulación y aparcamientos sin diferenciación y no existirá una segregación de los tráficos rodados y peatonales.

Las alineaciones en los tramos viarios se definen respetando lo más posible las existentes. Las escasas rectificaciones que se establecen, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, quedando condicionadas a la solicitud de nuevas licencias urbanísticas. Todas las alineaciones viarias del AUH se consideran principales. Las alineaciones no viarias que forma el límite del área con el suelo rústico se han trazado atendiendo tanto a la cartografía como a la parcelación existente.

8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En este AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, destacando el número de piezas destinadas a vivienda unifamiliar agrupada sobre las de vivienda unifamiliar independiente, en las que no se admiten más de una vivienda por parcela y se prohíbe expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos responde a los criterios de ordenación de los usos pormenorizados en los asentamientos rurales, tal como se justifica en la Memoria de Ordenación Estructural.

También se ha calificado una pieza concreta con uso principal obligatorio de equipamiento público destinada preferentemente a espacio libre, si bien con admisibilidad para cualquier otro servicio comunitario. La dimensión de esta pieza se ha establecido atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

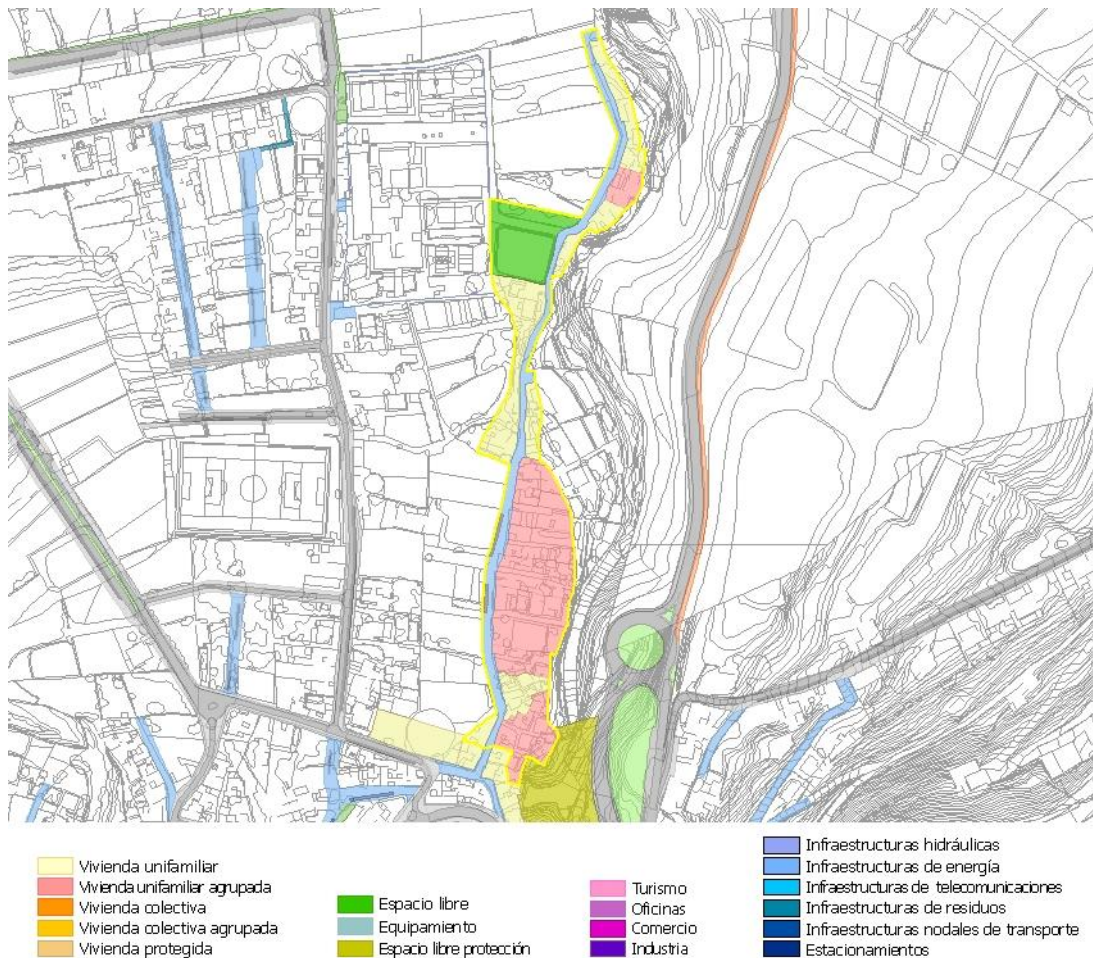


Figura 8.3: Usos pormenorizados

8.4.3. Condiciones de la edificación

El destacable número de piezas con uso unifamiliar agrupado, situadas dentro del asentamiento, constituyen parcelas de carácter vinculante. Para regular las condiciones de edificación en estas piezas, se establece la separación mínima a lindero lateral, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Se establece también el número máximo de unidades edificables dentro de la pieza, con un valor numérico absoluto, permitiéndose una sola vivienda en cada una de dichas unidades.

Para las piezas de vivienda unifamiliar independiente, teniendo en cuenta las características de la parcelación existente, se establece un único parámetro para regular futuras subdivisiones, la longitud mínima del lindero frontal. Para regular las condiciones de edificación en dichas piezas se utilizan la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. En dos de las piezas, debido a la mayor superficie de su parcelario, se limita también la ocupación con un porcentaje máximo, para favorecer la aparición de espacios libres en su interior.

En los asentamientos rurales, tanto la superficie máxima edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo sus usos auxiliares), como la altura máxima de la edificación en metros, se encuentran limitadas por el PIOT.

8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones previstas para la mejora urbanística de este AUH, se llevan a cabo mediante procedimientos de gestión asistemática. Se delimita un ámbito asistemático de modalidad A3 coincidente con la extensión del AUH, para plantear mejoras y ampliar el viario existente, así como para la obtención y urbanización de una pieza destinada a espacio libre.



9. AUH-0310: EL PICO

9.1. Delimitación y descripción general

Este AUH situada al suroeste del núcleo de Tejina, corresponde a un asentamiento rural que comprende el conjunto de edificaciones que se disponen a lo largo del Camino Pico Bermejo y en sus transversales; al sur, el Camino de los Molinos y, al norte, el Camino de las Camelias.

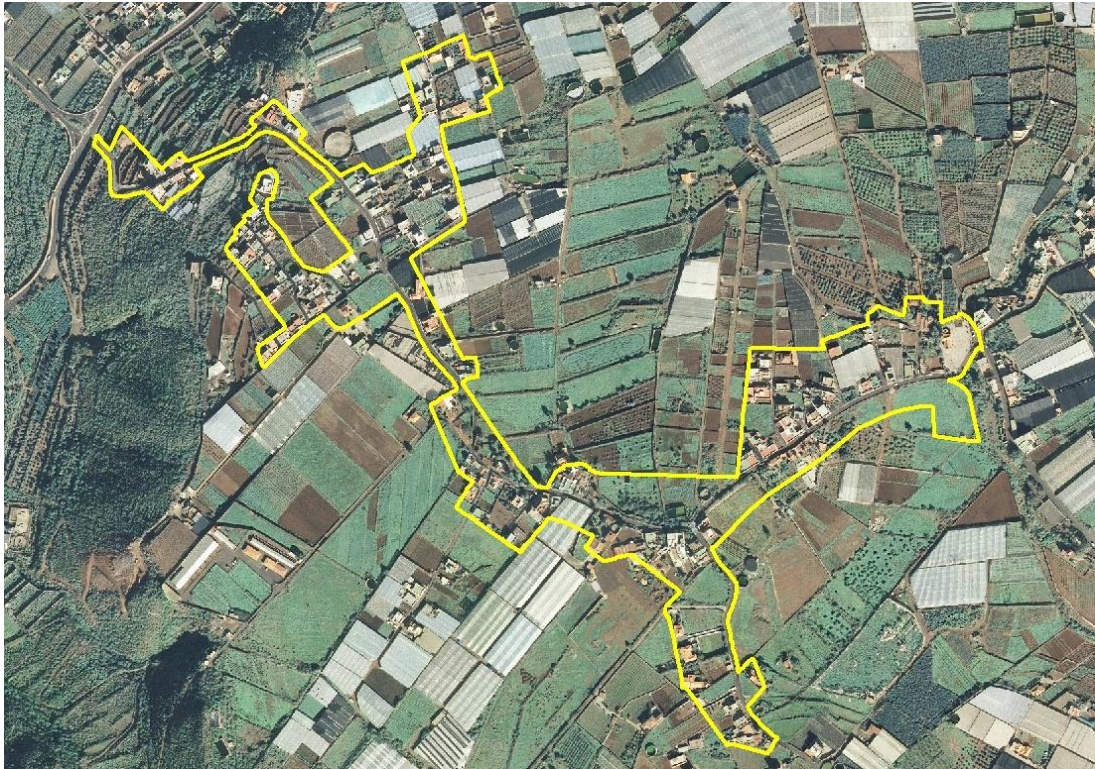


Figura 9.1: Delimitación del AUH

La delimitación de estos terrenos se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada, edificatoria y parcelaria, cumpliendo los criterios del PIOT y respondiendo a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales, descritos en el documento de Memoria de Ordenación Estructural. Se han incluido en recintos bien definidos los grupos compactos de edificaciones existentes, ampliándolos lo necesario para resolver en su interior las deficiencias de soporte viario, así como los requisitos legales en cuanto a los suelos dotacionales.

Se distinguen tres zonas diferenciadas en esta AUH:

- a) Al este, lindando con Lomo Las Rías, la zona delimitada por el Camino Pico Bermejo, Camino Lignito y la Plaza de la Iglesia San Isidro. Queda conformada por fincas originales que han sufrido procesos de subparcelación transversal apoyadas en estos caminos. Se ubica la Plaza de la Iglesia San Isidro, siendo el único elemento de esparsamiento existente en toda el área. Las edificaciones existentes definen el uso residencial característico de la zona y de toda el área.



- b) Una zona central, situada al sur del Camino Pico Bermejo, donde se organiza aparecen subdivisiones parcelarias transversales apoyadas en dos caminos públicos, Camino de la Mar y un camino sin nombre, y dos serventías de paso de los que no consta la titularidad pública.
- c) Al norte del AUH, se distingue una tercera zona ubicada en torno al Camino Pico Bermejo hasta su conexión con la Carretera de Tacoronte a Tejina y limitada por el Camino de las Camelias y el Camino Vista Costa. Con la excepción de algunos grupos de viviendas a las que se accede a través de serventías de paso, se ha producido la subparcelación y ocupación edificatoria de las parcelas que dan frente a los caminos; Vista Costa, Vista Bella, Pico Bermejo y de la Bodeguilla, al oeste de esta zona.

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La estructura urbana de esta AUH se configura a partir del camino Pico Bermejo que une la Carretera La Laguna a Tejina (TF-13) por el este, con La Carretera Tacoronte a Tejina (TF-16) por el norte. Esta ocupación se ha ido realizando de manera espontánea, ajena a la planificación urbanística, lo que ha generado deficiencias dimensionales y de servicio en esta vía estructurante, con secciones variables que oscilan entre los 6 metros de ancho, llegando a estrecharse en algunos tramos hasta los 3,50 metros y, organizada con una calzada asfáltica como único elemento viario existente. Así mismo, las restantes vías transversales a este eje principal que conforman la red urbana de esta AUH están dotadas con idénticas características, lo que destaca como principal problemática del área.

Además, cabe señalar la escasez de suelo destinado a uso público de equipamientos y espacios libres, in cumpliendo con los requisitos mínimos exigidos por la Directrices.

El objetivo principal de ordenación que se plantea desde el presente Plan General es propiciar las actuaciones de mejora de la urbanización existente mediante la ampliación del camino Bermejo y los viarios que inciden en él, de manera que quede garantizada la funcionalidad en toda el área. Paralelamente, se plantean otras vías de nuevo trazado con el fin de mejorar la circulación y la accesibilidad a las edificaciones situadas en las zonas A y C.



Figura 9.2: Esquema de ordenación de la AUH

9.3. Ordenación estructural

9.3.1. Categorización de suelo

Debido a las características de su disposición territorial predominantemente lineal, tipo edificatorio dominante y situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General y, de acuerdo a lo establecido en el PIOT, esta AUH queda categorizada como suelo rústico de asentamiento rural.

En el PGO-2004 este grupo de edificaciones también estaban categorizadas como asentamiento rústico, si bien, este PGO define diversas modificaciones respecto a la delimitación del planeamiento anterior, en base a la realidad existente, entre otros aspectos.

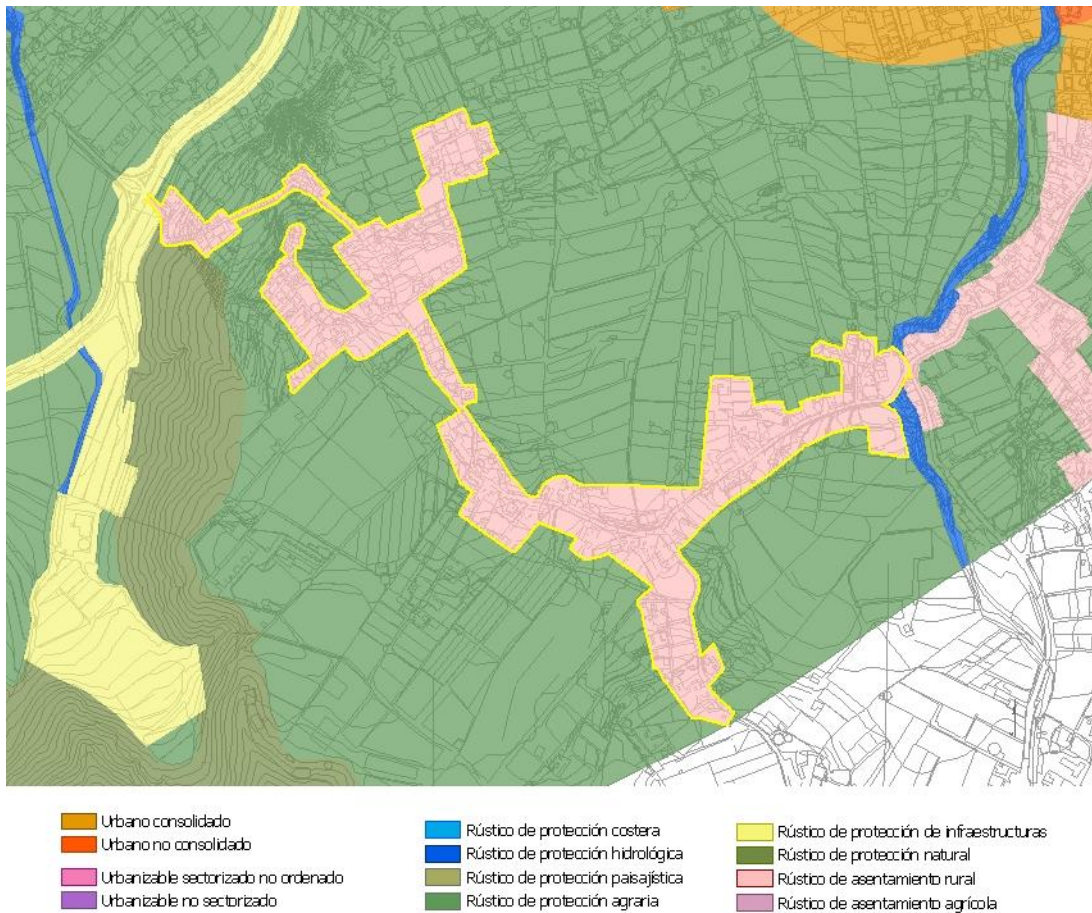


Figura 9.3: Categorización de suelo

9.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de esta AUH está estructurada a lo largo del Camino Pico Bermejo, viario municipal no urbano, que conserva su morfología actual como acceso único al asentamiento rural. Se proponen actuaciones de mejoras dimensionales y de servicio con la ordenación de su uso priorizando la seguridad peatonal. La sección diseñada permite la circulación en ambos sentidos y la disposición de aparcamientos esporádicos, obligando a la reducción de la velocidad con preferencia de paso en el cruce de dos vehículos.



Se ordena mediante dos tipos de secciones:

- a) En las zonas con edificación en uno de los márgenes se dispone sección tipo S.04 con acera segregada para peatones en el lado de la edificación, dos carriles de circulación de doble sentido, franja verde de protección donde el ancho actual lo permita.
- b) En las zonas con edificación en ambos lados, dado los anchos existentes, se dispone una sección tipo S.18 de coexistencia, con doble sentido de circulación y aparcamientos puntuales. El proyecto de urbanización debe garantizar la disminución de velocidad en estas zonas y la viabilidad de los espacios destinados al aparcamiento, que supondrán estrechamientos puntuales.

Si bien, no se delimitan elementos estructurantes no viarios dentro de esta AUH, se localiza un Sistema General de Equipamiento Comunitario, lindando por el oeste, que recoge el Instituto de Investigación Agraria.

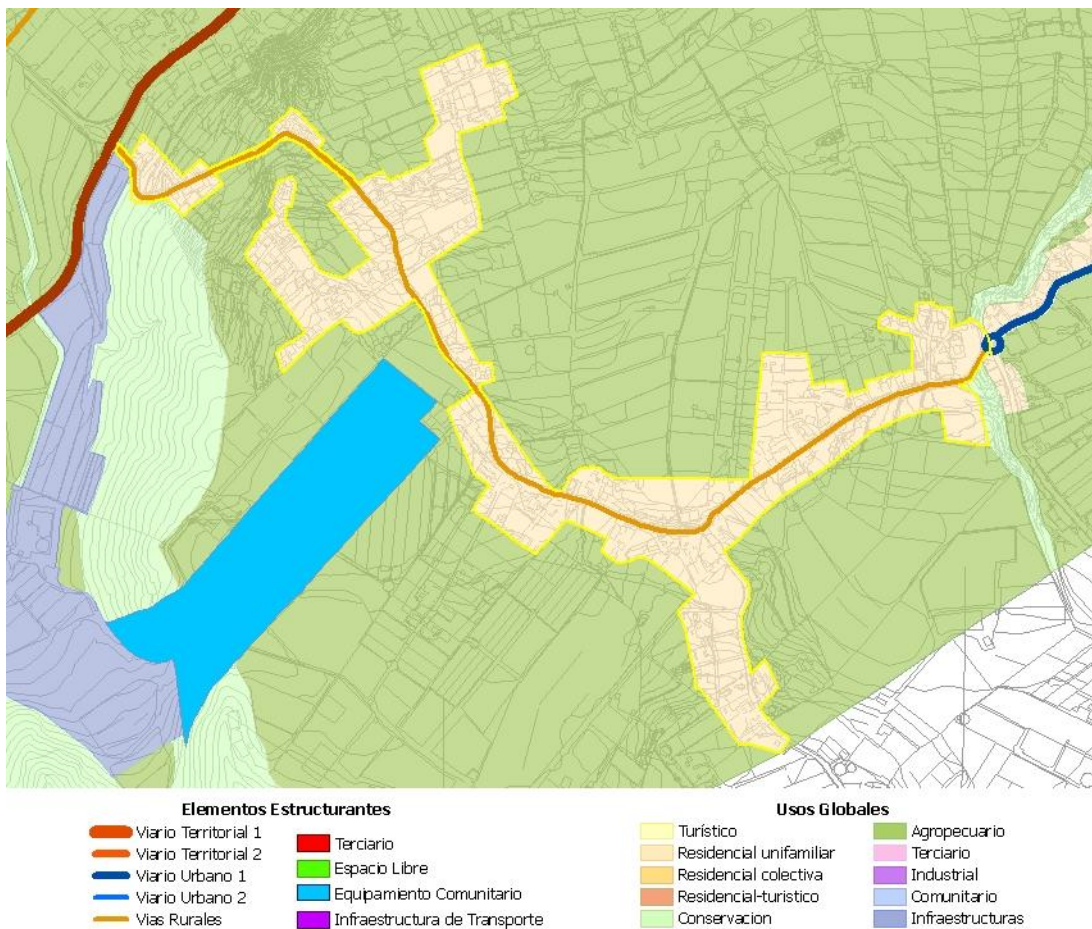


Figura 9.4: Elementos estructurantes viarios

9.4. Delimitación de áreas existentes

9.4.1. Trama urbana

Desde el tramo central del camino Pico Bermejo se ramifica hacia el sur una vía de carácter local principal, el camino Los Mohos, para la que se establece una sección tipo S.18 de coexistencia, con doble sentido de circulación y aparcamientos puntuales.

El viario restante se clasifica como local secundario y, como pauta general en esta AUH se diseñan como vías de coexistencia con secciones tipo S.16, debido al escaso tráfico rodado, al uso peatonal de los vecinos y a la necesidad de espacios de relación. Se trata del camino Las Camelias, al norte, de donde parten los caminos Vista Bella, Vista Costa y de la Bodeguilla. El camino del Mar, en la zona central y los caminos Lignito, Pico Bermejo y otras, en el extremo este de la AUH.

Debido a las actuaciones propuestas para las mejoras las actuales condiciones que caracterizan el viario existente, se producen rectificaciones de las alineaciones en gran parte de su trazado. No obstante, estas rectificaciones no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, estando vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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

En esta AUH se han calificado piezas destinadas a uso público de equipamiento comunitario y espacio libre, con admisibilidad para cualquier otro uso de servicio comunitario. Las dimensiones de las mismas se establecen en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

9.4.3. Condiciones de la edificación

La totalidad de las piezas lucrativas ubicadas en el área se destinan al uso residencial de viviendas unifamiliares, distinguiéndose las independientes de las agrupadas:

- a) Las viviendas de uso unifamiliar independiente se han regulado estableciendo los parámetros característicos de la edificación asilada, por lo que se fijan las separaciones mínimas a linderos laterales y un porcentaje máximo de ocupación. Para que puedan desarrollarse adecuadamente las condiciones de la edificación definidas y atendiendo a las condiciones existentes, se estima necesario regular las condiciones de parcela mediante la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela, evitando subdivisiones de pequeñas dimensiones.
- b) Se definen piezas con uso de viviendas unifamiliares agrupadas con la finalidad de reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una serventía de uso comunitario, a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de ellas. Se establece, por tanto, la parcelación vinculante para generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes y se fija el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones, con un porcentaje máximo de ocupación del 40 % y dos alturas.

Existe una pieza destinada a equipamiento comunitario donde se recoge la Iglesia existente en el extremo este del asentamiento, regulada mediante una parcela vinculante y la edificabilidad máxima.



9.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones prevista en el suelo consolidado de esta AUH se precisa la delimitación de los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- a) Un ámbito de gestión asistemática modalidad A2, para la obtención y ejecución de una variante propuesta en el camino Pico Bermejo en la zona central, planteada como alternativa a la ampliación de un tramo de reducidas dimensiones que afectaría a unas edificaciones catalogadas.
- b) La progresiva y descontrolada ocupación con la que se ha venido desarrollando el asentamiento, hace necesaria la delimitación de un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3, con la finalidad de mejorar las deficientes condiciones en las que se encuentra la red viaria existente. Este crecimiento descontrolado, ajeno a la planificación urbanística, ha originado además la escasez de suelo destinado a uso público, por lo que deberá repercutirse sobre la totalidad de los propietarios en su conjunto, la obtención y urbanización de los espacios libres propuestos.
- c) En la zona noroeste del área, se delimitan dos ámbitos de gestión A6, mediante los cuales, deberán desarrollarse las mejoras propuestas en los caminos Vista Bella y Vista Costa, a cargo de la totalidad de los propietarios a los que dan servicio.

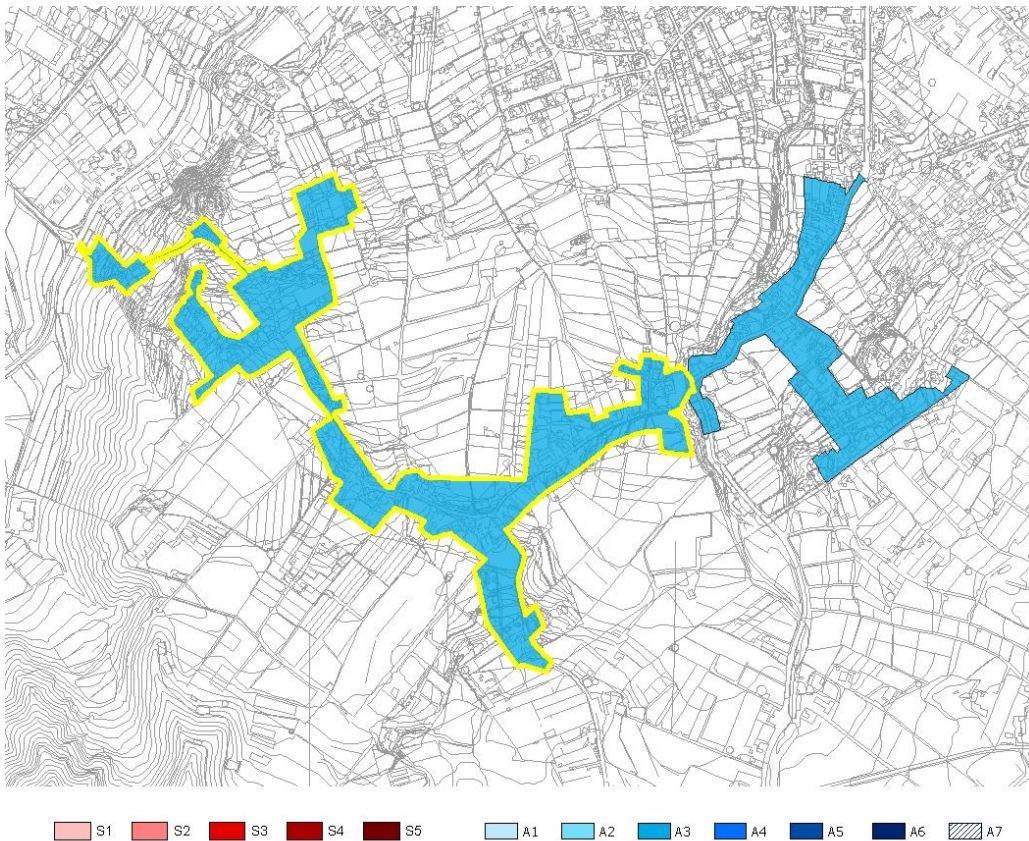


Figura 9.5: Ámbitos de gestión del AUH



10. AUH-0311: CAMINO ARICO

10.1. Delimitación y Descripción general

Este Área Urbanística Homogénea perteneciente al núcleo de Tejina, corresponde a un asentamiento rural que comprende el conjunto de edificaciones y parcelas que, con suficiente grado de concentración, que se disponen a lo largo del tramo sur del Camino de Arico y del Camino de Parma.



Figura 10.1: Delimitación del AUH

Debido a su disposición predominantemente lineal en el territorio, la localización en la ladera consecuencia de la topografía del área, usos y tipologías arquitectónicas dominantes (viviendas unifamiliares), su situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General, y de acuerdo a lo establecido en el PIOT, procede categorizar este AUH como suelo rústico de asentamiento rural, manteniendo la categorización que tenía en el PGO-2004, aunque no exactamente con el mismo perímetro.

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

El perímetro delimitado responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales (Memoria de Ordenación Estructural). Se ha definido un único recinto que engloba los grupos compactos de edificación existente, ampliándolo lo estrictamente necesario para permitir resolver las deficiencias de soporte viario y los requisitos legales en cuanto a los suelos dotacionales y excluyendo del asentamiento rural los terrenos no edificados de excesiva pendiente.



10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH-Camino Arico es un asentamiento rural, separado geográficamente del núcleo de Tejina por el barranco Aguas de Dios, que se encuentra en el límite con el Parque Rural de Anaga. El Camino de Arico está conectado a la antigua carretera general La Laguna-Punta del Hidalgo, y discurre ascendiendo la ladera con una sección que varía entre 8 y 4,5 metros de ancho. La vía está conformada por una calzada asfáltica sin aceras, ni ningún otro elemento de urbanización, donde el principal problema del mismo, se debe a las graves deficiencias dimensionales, en muchos tramos.

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

10.3. Ordenación estructural

10.3.1. Categorización de suelo

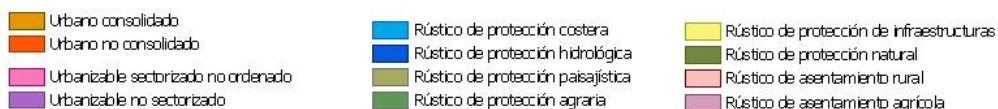
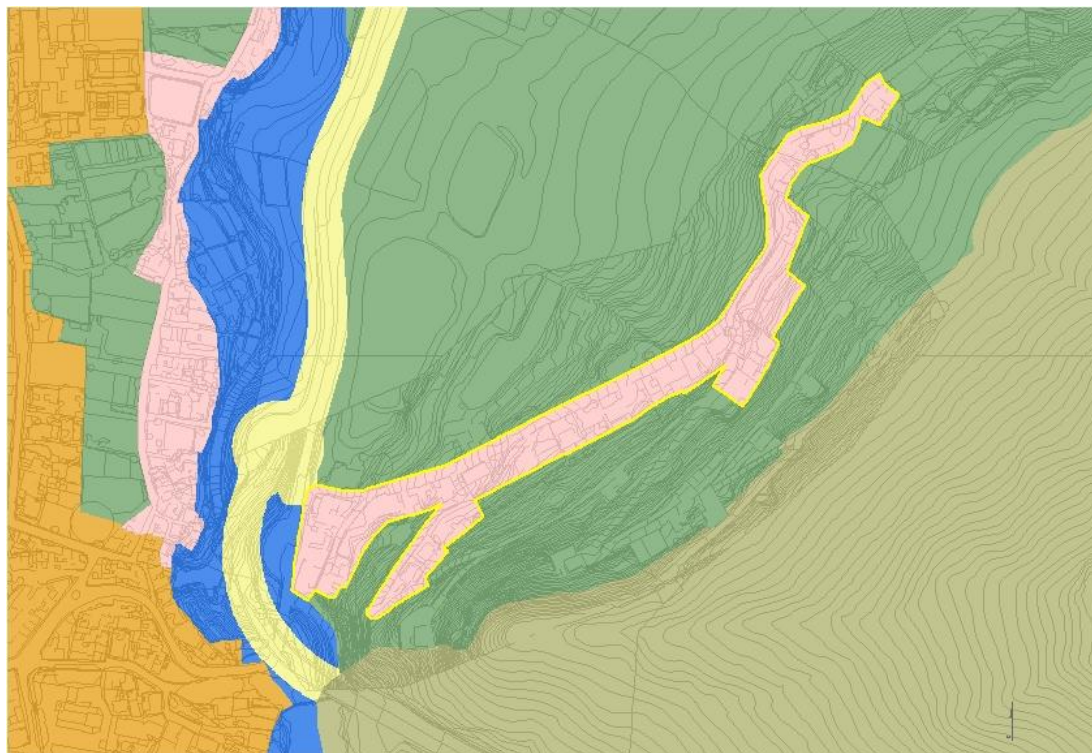


Figura 10.3: Categorización de suelo

La totalidad del suelo incluido en el AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, formada por un único recinto, con la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos.

Los suelos limítrofes al oeste, definidos por el barranco Aguas de Dios y la carretera gral. La Laguna-Punta del Hidalgo, se categorizan respectivamente como suelo rústico de protección hidrológica, y de protección de infraestructuras. Mientras que los terrenos localizados al norte del Camino de Arico y en el resto de sus bordes, se categorizan en su totalidad como suelo rústico de protección agraria.

10.3.2. Elementos estructurantes

En este AUH no se definen elementos de carácter estructurante, de ningún tipo.

No obstante, resulta necesario nombrar a dos viarios de carácter estructurante que discurren por su borde oeste, como son el eje territorial de nivel 1, Carretera Gral. La Laguna-Punta del Hidalgo (TF-13), y el viario que forma parte del eje central Tejina, categorizado por este PGO como Viario urbano nivel 1, que define el borde oeste de esta AUH.

10.4. Ordenación de áreas existentes

10.4.1. Trama urbana

El Camino de Arico, viario local principal, es el eje vertebrador del AUH, al que se accede mediante la carretera general La Laguna-Punta del Hidalgo. El resto de las vías que forman la trama del asentamiento (Camino de Parma, Camino de Pisa y Camino Toscana, además de la prolongación del Camino de Arico hacia el este), todas ellas viario local secundario, comunican con el Camino de Arico, donde se rectifican puntualmente las alineaciones para ampliar el ancho y rediseñar su sección, mejorando la accesibilidad del asentamiento.

Para el viario local principal (Camino de Arico) se establece una sección tipo S.10, con calzada con dos carriles, franja de aparcamientos en línea y acera, al sur y arcén en el límite con el suelo rústico al norte). El resto de las vías se diseñan como viarios de coexistencia, sin separación física entre la movilidad peatonal y vehicular, con secciones de tipo S.16.

Las alineaciones en los tramos viarios se definen respetando lo más posible las existentes. Las escasas rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, quedando condicionadas a la solicitud de nuevas licencias urbanísticas. Todas las alineaciones trazadas se consideran principales, salvo las del tramo que conecta el Camino de Parma con el Camino de Arico, donde se han definido como secundarias para evitar una parcelación excesiva. Las alineaciones no viarias que limitan el AUH con el suelo rústico de protección agraria se trazan ajustándose tanto a la cartografía como a la parcelación existente.

10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Para todas las piezas de este AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El régimen de admisibilidad de los restantes usos responde a los criterios de ordenación de los usos pormenorizados en los asentamientos rurales, tal como se justifica en la Memoria de Ordenación Estructural.

En el AUH se ha calificado una pieza concreta con uso principal obligatorio de equipamiento público, destinada preferentemente a espacio libre, si bien con admisibilidad para cualquier otro servicio comunitario. Las dimensiones de esta pieza se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

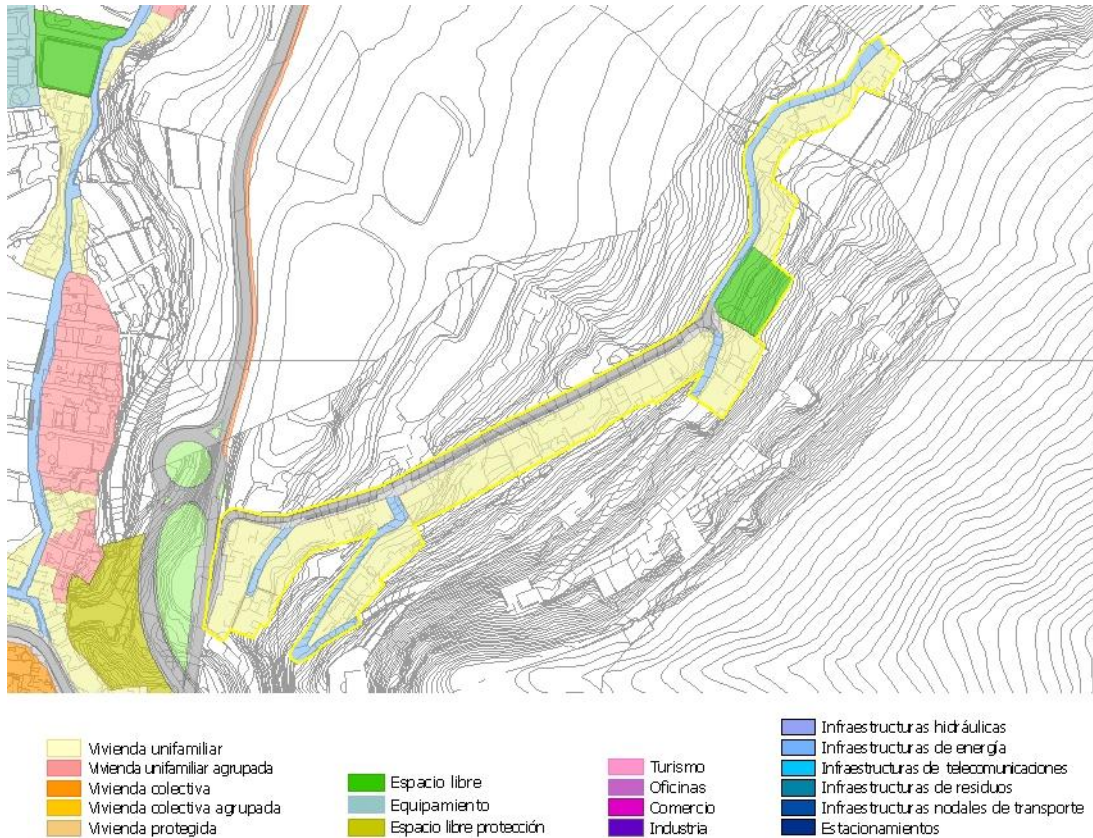


Figura 10.4: Usos pormenorizados

10.4.3. Condiciones de la edificación

Dadas las características del núcleo, la parcelación existente y su ubicación ladera arriba, se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela.

Para regular las condiciones de la edificación en la parcela se plantean únicamente tres determinaciones, fijando la separación mínima a lindero lateral, limitando la ocupación en la parcela para favorecer la aparición de espacios libres dentro de las piezas con un porcentaje máximo de ocupación y estableciendo la altura máxima en planta.

10.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones para la mejora urbanística de este AUH son de dos tipos, las actuaciones consistentes en la mejora y ampliación del viario existente, y las de obtención y urbanización de la pieza destinada a espacio libre. Estas actuaciones se llevan a cabo mediante la delimitación de un ámbito de gestión asistemática modalidad A3, que coincide con la extensión del propio AUH.

11. AUH-0312: CASAS DE MILÁN

11.1. Delimitación y Descripción general

El Área Urbanística Homogénea Casas de Milán está situada al norte del municipio, en el extremo norte de Tejina, y comprende el conjunto de edificaciones con suficiente concentración dispuestas a lo largo de avenida Milán. Los límites quedan definidos al este, por suelo rústico de protección hidrológica correspondiente al barranco Aguas de Dios, al norte, por suelo rústico de protección costera. El resto del perímetro por suelo rústico de protección agraria.

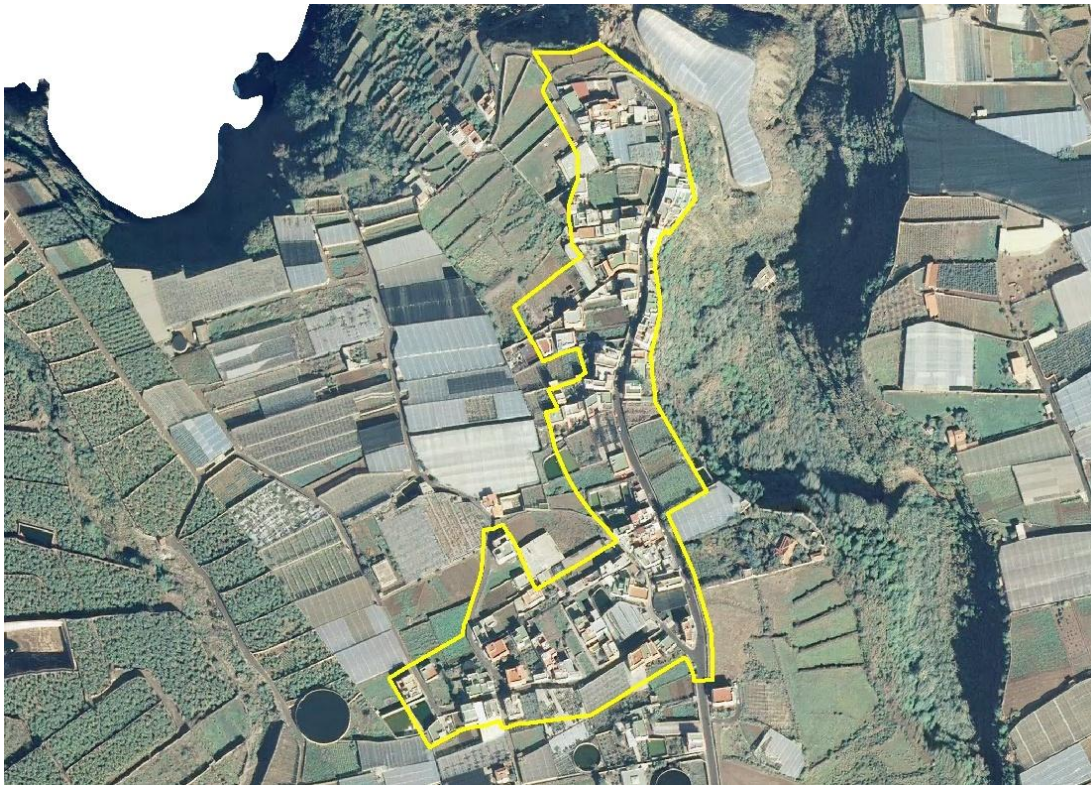


Figura 11.1 Delimitación del AUH

Atendiendo a la disposición en el territorio predominantemente lineal, tipología arquitectónica dominante unifamiliar y su situación, periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del PGO, y atendiendo a lo establecido en el PIOT, el AUH mantiene la categorización del PGO-2004 como suelo rústico de asentamiento rural, aunque no exactamente con el mismo perímetro.

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada, tanto de la edificación como de la parcelación, cumpliendo los criterios establecidos en el PIOT.

El límite del asentamiento responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales (capítulo 3. Título 2 de la Memoria de Ordenación Estructural). Se ha definido un recinto incluyendo los grupos compactos de edificaciones existentes, ampliándolo lo estrictamente necesario para permitir su colmatación, resolviendo en su interior las deficiencias de soporte viario y dando respuesta a los requisitos legales en cuanto a los suelos dotacionales.



11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH Casas de Milán, conforma un asentamiento que está unido con el núcleo de Tejina por la avenida Milán, eje vertebrador de la totalidad del área. De la avenida Milán parte el camino Sebastián Castillo, que se divide en dos, el camino Chizapa y en la calle Cercado del Señor, siendo estas vías, con secciones que varían entre 8,5 y 2,5 metros de ancho, las que organizan la primera parte del núcleo. La avenida Milán tiene un ancho mayor aunque también variable, y se compone de aceras de sección irregular y calzada asfáltica con varios elementos de urbanización. El resto de las vías existentes se limitan a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización.

El problema principal del área, originado por el crecimiento no regulado del asentamiento, consiste en las deficiencias dimensionales, con vías de sección variable y las carencias de servicio que presenta, en general, todo el trazado viario, tanto la avenida Milán como las bifurcaciones que conectan con ella.

Al tratarse de un asentamiento de crecimiento no regulado en torno a un viario principal, se plantea otro problema, la presencia de agrupaciones de viviendas interiores accesibles únicamente desde una serventía privada, de escasa dimensión y transversal a la vía principal. Estas parcelas no tienen la consideración de parcelas exteriores, por tanto, no podrían ser edificables.

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

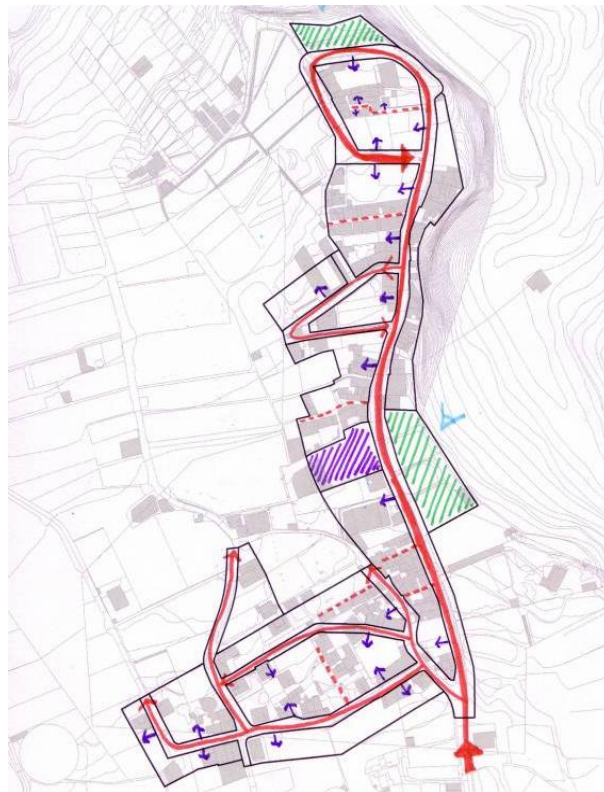


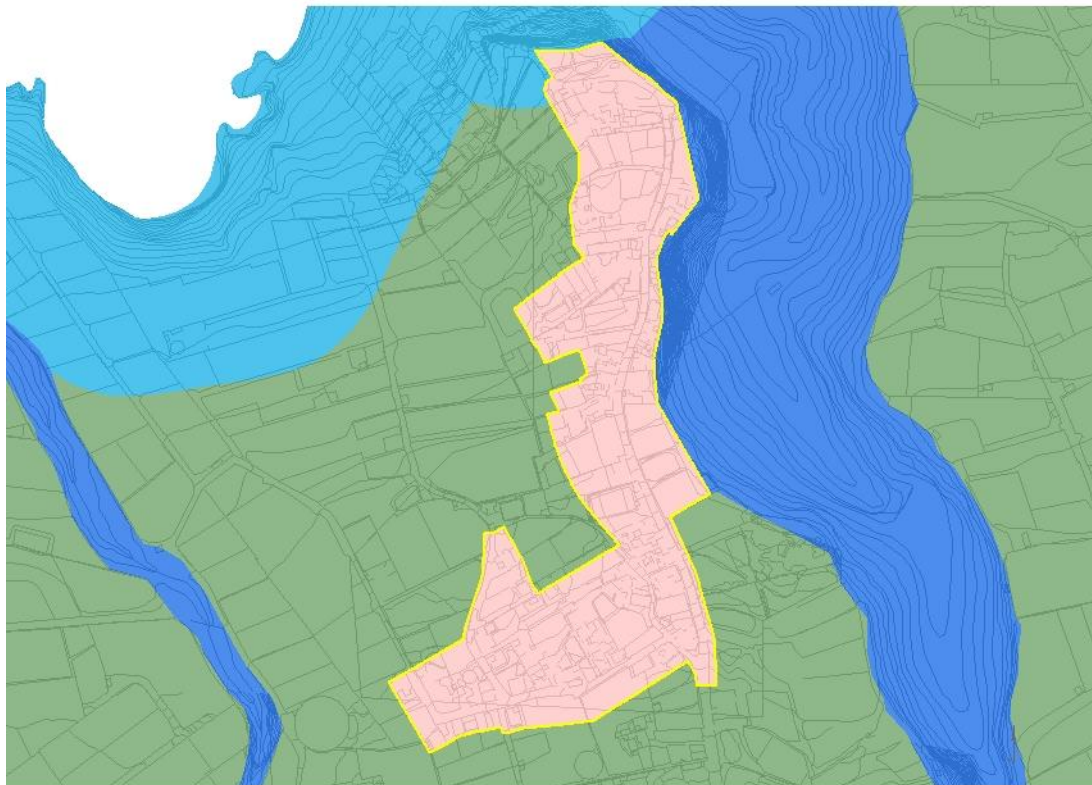
Figura 11.2: Esquema de ordenación

11.3. Ordenación estructural

11.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, formada por un único recinto con la extensión estrictamente necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos.

Los suelos limítrofes, definidos por el barranco Aguas de Dios al norte y este, son suelos rústicos de protección costera e hidrológica, mientras que en el resto de sus bordes el AUH linda con 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 11.3: Categorización de suelo

11.3.2. Elementos estructurantes

La avenida Milán que forma parte del viario estructurante, viario urbano de nivel 2, constituye el único acceso al asentamiento rural. Este eje estructura la trama del asentamiento, y es el que se encarga de soportar tráficos finalistas de acceso a las edificaciones. Se rectifican puntualmente sus alineaciones, para aumentar el ancho total y se rediseña su sección de acuerdo a su carácter.

No se definen elementos de carácter estructurante no viarios en esta AUH.

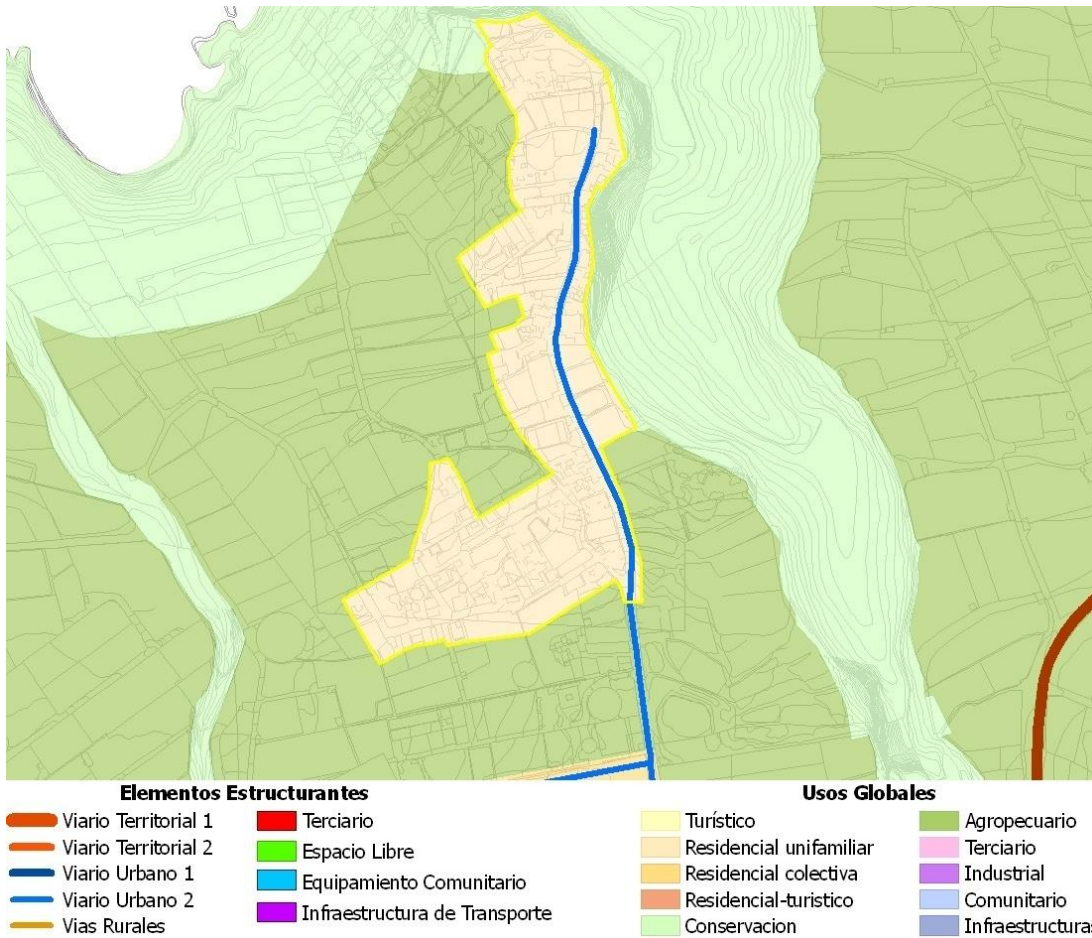


Figura 11.4: Elementos estructurantes

11.4. Ordenación de áreas existentes

11.4.1. Trama urbana

La avenida Milán, viario urbano de nivel 2, constituye el eje que estructura el barrio, y el tránsito rodado. El resto de las vías transversales que forman la trama del asentamiento tienen una jerarquía de viario local secundario.

En la avenida Milán, pese a su jerarquía, el espacio para la urbanización es escaso y no es posible la separación física del tráfico rodado en los dos sentidos, ni la ejecución de aceras. Por este motivo se diseña un tipo de sección de coexistencia de baja velocidad, de tipo S.18, donde el tráfico rodado dispondrá de doble sentido de circulación y aparcamientos sin diferenciación y no existirá una segregación de los tráficos rodados y peatonales.

Para el viario local secundario se establecen dos tipos de sección, ambas de coexistencia de baja velocidad. En el tramo final del asentamiento, al norte, a la avenida Milán se le asigna una sección de tipo S.16, caracterizada por disponer de una única plataforma para el tráfico peatonal y rodado. En este tramo el tráfico rodado dispondrá de un único sentido de circulación. Para la zona suroeste del núcleo, donde se encuentran el camino Sebastián Castillo, camino Chizapa y la calle Cercado del Señor, todas conectadas con la avenida Milán, se definen secciones del tipo S.16 y S. 18.



Las alineaciones en los tramos viarios se definen respetando lo más posible las existentes. Las escasas rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, quedando condicionadas a la solicitud de licencias urbanísticas

Todas las alineaciones viarias se consideran principales. Las alineaciones no viarias que limitan el AUH con el suelo rústico de protección agraria se trazan ajustándose tanto a la cartografía como a la parcelación existente.

11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En este AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. Aunque, con el propósito de dar solución a varios grupos de parcelas interiores edificadas con suficiente grado de consolidación, resultantes de un proceso de subdivisión de fincas que han dejado una servidumbre de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas, se delimitan varias piezas con uso residencial unifamiliar agrupado. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales, tal como se justifica en la Memoria de Ordenación Estructural.

Dentro del área se han calificado piezas concretas con uso principal de equipamiento público, destinadas preferentemente a espacios libres y equipamiento deportivo al aire libre, si bien con admisibilidad para cualquier otro uso de servicio comunitario. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

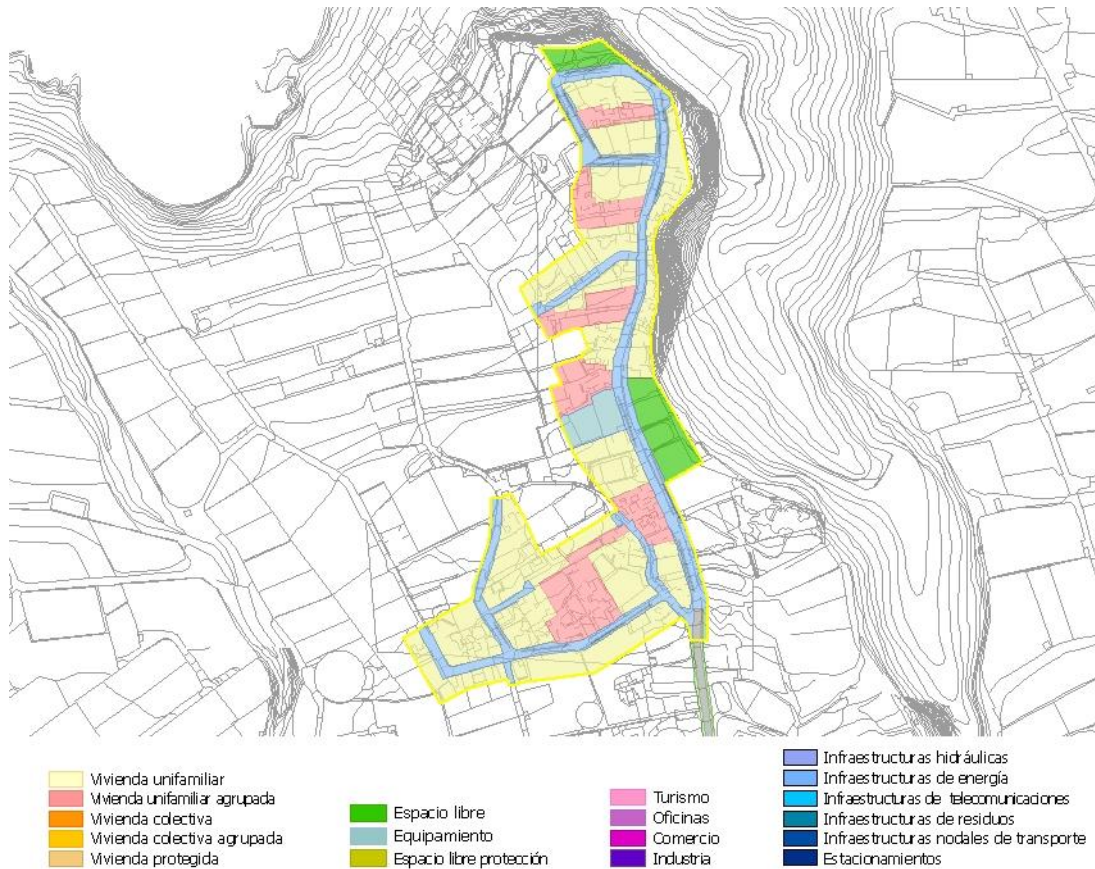


Figura 11.5: Usos pormenorizados del AUH



11.4.3. Condiciones de la edificación

Dadas las características del AUH, y la parcelación existente, se ha entendido que los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones en las piezas residenciales unifamiliares, son los de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela. Para la disposición, se fijan la separación mínima a lindero lateral, limitando la ocupación en la parcela para favorecer la aparición de espacios libres dentro de las piezas con un porcentaje máximo de ocupación y estableciendo la altura máxima en planta. En tres de las piezas, debido a la mayor profundidad de éstas, se establece un fondo máximo edificable, que garantiza una dimensión suficiente de espacio libre en el testero de las mismas. La última particularidad, está motivada por la línea de servidumbre establecida por la Ley de Costas, fijándose una separación mínima a lindero frontal en una pieza residencial al norte del asentamiento.

Las piezas con uso unifamiliar agrupado, constituyen parcelas de carácter vinculante. Para regular las condiciones de la edificación, se establece para todas, la separación mínima a lindero lateral, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Se establece también el número máximo de unidades en cada pieza, con un valor numérico absoluto, para regular futuras subdivisiones parcelarias.

En los asentamientos rurales, tanto la superficie máxima edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo sus usos auxiliares), como la altura máxima de la edificación en número en metros, se encuentran limitadas por el PIOT.

11.4.4. Condiciones de gestión urbanística

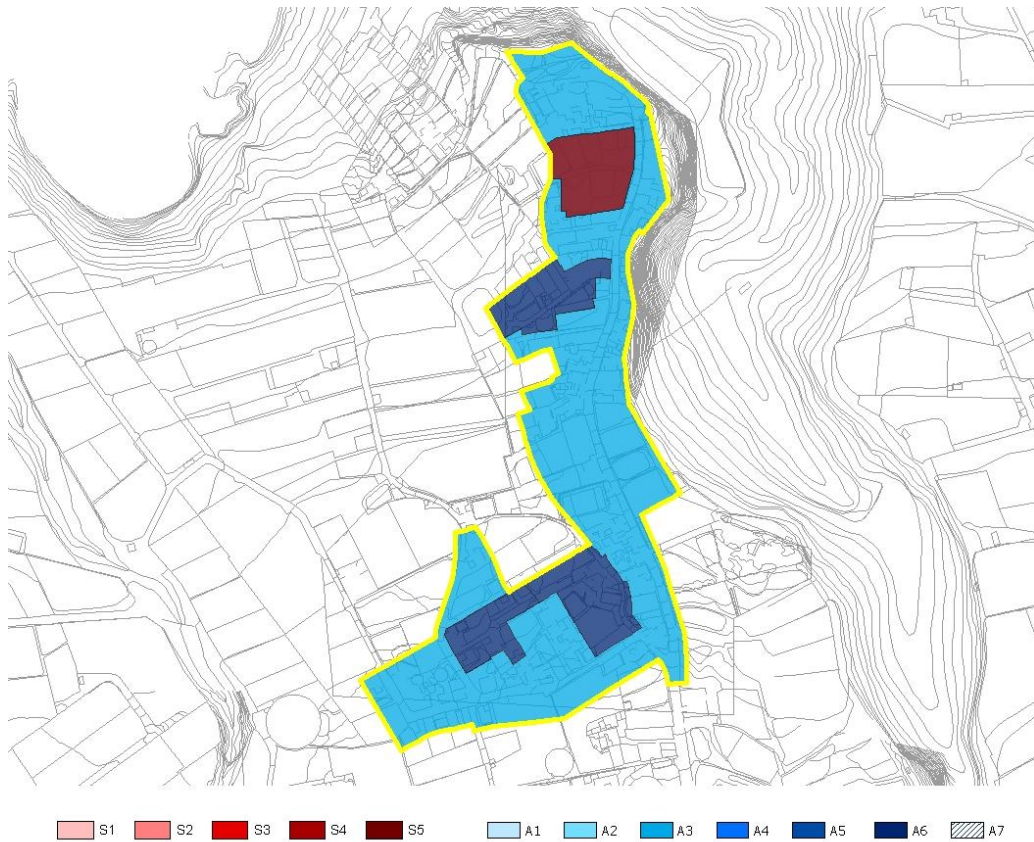


Figura 11.6: Ámbitos de gestión del AUH



Las actuaciones generales para la mejora urbanística de este AUH, por procedimientos asistemáticos en suelo rustico de asentamiento rural son las siguientes:

- a) Las consistentes en la mejora y ampliación del viario existente, y las de obtención y urbanización de las piezas dotacionales y de espacio libre. Para llevar a cabo estas actuaciones, se delimita un ámbito de gestión asistemática A3, que engloba a la totalidad del asentamiento rural.
- b) Se ha delimitado un ámbito asistemático A5, que permitirá la conexión del viario propuesto en el ámbito de gestión sistemático (S4) delimitado en el AUH, con el suelo urbano consolidado, dando continuidad al trazado viario.
- c) Se establecen también, tres recintos de gestión asistemática A6: dos de ellos, al suroeste del AUH (en la calle Cercado del Señor y en una vía perpendicular al camino Chizapa), y el tercero, al oeste en una vía perpendicular a la avenida Milán. Se delimitan para ejecutar mejoras en vías concretas, que presentan carencias importantes de urbanización.

11.5. Áreas nuevas

11.5.1. Ámbito de gestión sistemático Avenida Milán.

Al noroeste del AUH, se delimita un recinto de gestión sistemático (S4), para desarrollar el área de suelo vacante, incluyendo las parcelas interiores que carecen de frente a vía pública. Esta unidad de actuación hace posible la colmatación del asentamiento rural, y da continuidad a la trama existente, creando un viario que mejora la circulación de la avenida Milán.

Se delimitan así, dos piezas de vivienda unifamiliar independiente, en torno a un nuevo viario de carácter local. Estas piezas residenciales se ordenan con parámetros similares a los establecidos en su entorno. Así, para regular futuras subdivisiones parcelarias, se establece son la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela. Las condiciones de la edificación se ordenan mediante la separación mínima a lindero lateral, un porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.

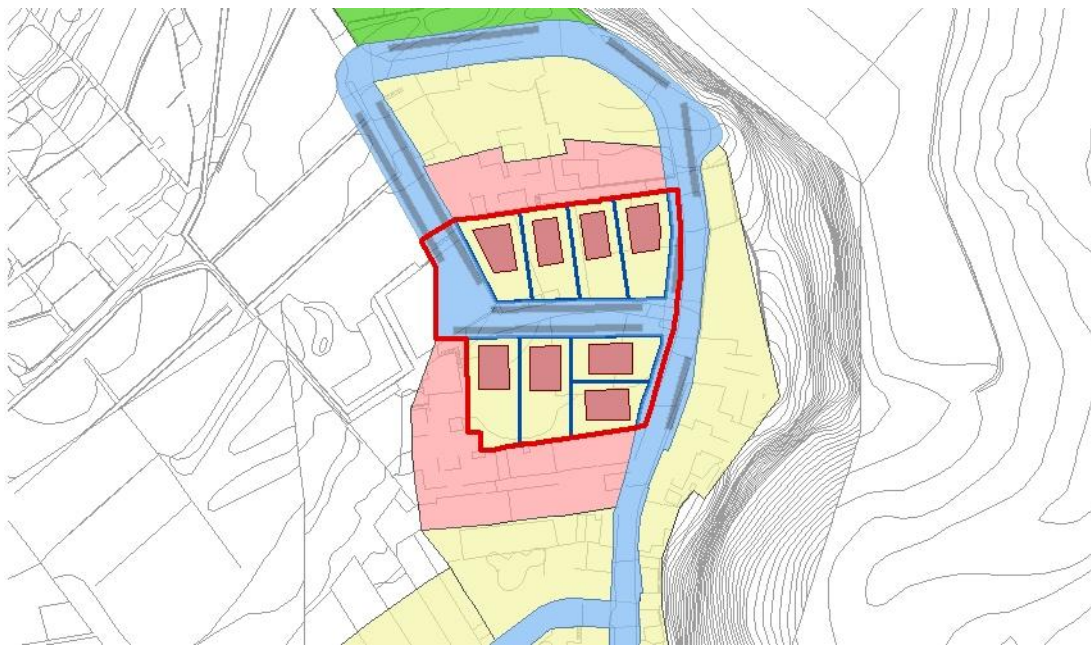


Figura 11.7: Ordenación ámbito de gestión Avenida Milán.