

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

E4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE VALLE DE GUERRA

ÍNDICE

1. AUH-0401: EL CANTILLO-----	5
1.1. Delimitación y descripción general-----	5
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	6
1.3. Ordenación Estructural-----	6
1.3.1. Categorización de suelo-----	6
1.3.2. Elementos estructurantes -----	6
1.4. Ordenación de áreas existentes -----	7
1.4.1. Trama urbana-----	7
1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	8
1.4.3. Condiciones de la edificación -----	8
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	10
2. AUH-0402: CALLE EL MORAL -----	12
2.1. Delimitación y descripción general-----	12
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	12
2.3. Ordenación estructural -----	13
2.3.1. Categorización de suelo-----	13
2.3.2. Elementos estructurantes -----	14
2.4. Ordenación de áreas existentes-----	14
2.4.1. Trama urbana-----	14
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	15
2.4.3. Condiciones de la edificación -----	16
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	17
2.5. Áreas nuevas -----	18
2.5.1. Ámbito de gestión sistemática El Pino-----	19
3. AUH-0404 INTERIOR VALLE GUERRA -----	20
3.1. Delimitación y descripción general-----	20
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	21
3.3. Ordenación Estructural-----	22
3.3.1. Categorización de suelo-----	22
3.3.2. Elementos estructurantes -----	22
3.4. Ordenación de áreas existentes -----	24
3.4.1. Trama urbana-----	24
3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	25
3.4.3. Condiciones de la edificación -----	25
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	27

3.5. Áreas nuevas-----	28
4. AUH-0405-EL CALVARIO-----	29
4.1. Delimitación y descripción general-----	29
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	30
4.3. Ordenación Estructural-----	31
4.3.1. Categorización de suelo-----	31
4.3.2. Elementos estructurantes -----	31
4.4. Ordenación de áreas existentes -----	32
4.4.1. Trama urbana-----	32
4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	33
4.4.3. Condiciones de la edificación -----	34
4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	36
4.5. Áreas nuevas-----	36
4.5.1. Ámbito de gestión sistemática Calle La Era-----	37
4.5.2. Ámbito de gestión sistemática Calle Juan Fernández–Barriada Rosario -----	38
5. AUH-0406: LA CARTA -----	40
5.1. Delimitación y Descripción general -----	40
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	41
5.3. Ordenación estructural -----	41
5.3.1. Categorización de suelo-----	41
5.3.2. Elementos estructurantes -----	42
5.4. Ordenación de áreas existentes-----	43
5.4.1. Trama urbana-----	43
5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	44
5.4.3. Condiciones de la edificación -----	44
5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	46
6. AUH-0407: TOSCAS ABAJO -----	47
6.1. Delimitación y descripción general. -----	47
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	47
6.3. Ordenación estructural -----	48
6.3.1. Categorización de suelo-----	48
6.3.2. Elementos estructurantes -----	49
6.4. Ordenación de áreas existentes-----	50
6.4.1. Trama urbana-----	50
6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	51
6.4.3. Condiciones de la edificación -----	52
6.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	53

6.5. Áreas nuevas -----	54
6.5.1. Ámbito de gestión sistemática “El Ciruelo- El Pasito” -----	54
6.5.2. Ámbito de gestión sistemática “La Semilla” -----	56
7. AUH-0408: TOSCAS ARRIBA -----	58
7.1. Delimitación y descripción general. -----	58
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	59
7.3. Ordenación estructural -----	59
7.3.1. Categorización de suelo -----	59
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 -----	61
7.4.3. Condiciones de la edificación -----	61
7.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	63
8. AUH-0409: CALLE EL VINO -----	64
8.1. Delimitación y descripción general -----	64
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	64
8.3. Ordenación estructural -----	65
8.3.1. Categorización de suelo -----	65
8.3.2. Elementos estructurantes -----	66
8.4. Ordenación de áreas existentes -----	67
8.4.1. Trama urbana -----	67
8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	68
8.4.3. Condiciones de la edificación -----	68
8.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	70
8.5. Áreas nuevas -----	71
Ámbito de gestión sistemática “Camino Parrado” -----	71
9. AUH-0411: CAMINO EL REALEJO -----	73
9.1. Delimitación y Descripción general -----	73
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	74
9.3. Ordenación estructural -----	74
9.3.1. Categorización de suelo -----	74
9.3.2. Elementos estructurantes -----	74
9.4. Ordenación de áreas existentes -----	75
9.4.1. Trama urbana -----	75
9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	76
9.4.3. Condiciones de la edificación -----	76

9.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	77
10. AUH-0412: COLLAZOS -----	78
10.1. Delimitación y descripción general-----	78
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	78
10.3. Ordenación estructural -----	79
10.3.1. Categorización de suelo -----	79
10.3.2. Elementos estructurantes -----	79
10.4. Ordenación de áreas existentes-----	79
10.4.1. Trama urbana -----	79
10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	79
10.4.3. Condiciones de la edificación -----	79
10.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	80
11. AUH-0413: LA BARRANQUERA -----	81
11.1. Delimitación y descripción general-----	81
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	82
11.3. Ordenación estructural -----	82
11.3.1. Categorización de suelo -----	82
11.3.2. Elementos estructurantes -----	82
11.4. Ordenación de áreas existentes-----	83
11.4.1. Trama urbana -----	83
11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	84
11.4.3. Condiciones de la edificación -----	84
11.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	85

1. AUH-0401: EL CANTILLO

1.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, se sitúa en el extremo oriental del núcleo de Valle de Guerra, y está dividida en dos zonas de naturaleza urbana, separadas entre sí por suelo rústico de protección agraria.

Los límites del AUH quedan definidos al norte, al sur y al este, por suelo rústico de protección agraria, y el borde al oeste, lo define el contacto con el AUH-0402: Calle El Moral.



Figura 1.1: Delimitación del AUH

Tal y como se ha dicho, esta AUH se encuentra dividida en dos zonas, localizadas a ambos lados de suelo rústico de protección agrícola, actualmente en uso.

La zona norte está conformada por el conjunto de edificaciones residenciales, mayoritariamente unifamiliares, que se desarrollan a lo largo del Camino El Cantillo, y su cruce al oeste, con el Camino de la Barranquera, y al este, con la calle Ignacio Pérez García y su prolongación por el Camino El Guincho. El crecimiento urbano de esta zona ha sido un tanto desordenado, quedando diversas parcelas vacantes (interiores y exteriores) a lo largo de la trama, presentando urbanización deficitaria en algunos tramos, así como una insuficiencia significativa de vías paralelas y perpendiculares, necesarias para formar un tejido urbano.

La zona sur, que presenta exclusivamente los usos industrial y equipamiento comunitario, se desarrolla en la vertiente sur del viario territorial, Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), y se encuentra aislada del resto del AUH dada la existencia de los terrenos agrícolas.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Tras el estudio del AUH, se detecta la siguiente problemática urbanística:

- a) Trama urbana deficiente, con escasa edificación fuera de los viarios principales. En la zona norte, la disposición en “L” de los viarios principales, origina una trama precaria, que carece en general de los servicios mínimos, sobre todo en las vías transversales que derivan de ellos. La mayor parte de estas vías surgen como servidumbres de paso privadas, y se han ido consolidando a lo largo del tiempo como viarios públicos, pero que no cuentan en la actualidad con encintado de aceras, alumbrado público, y en algunos casos, tampoco presentan asfaltado.
- b) Niveles de urbanización deficitarios. La disposición irregular de las edificaciones, como consecuencia del crecimiento desordenado y espontáneo, hace que las vías presenten anchos variables, y que en algunos tramos se mezcle el tráfico peatonal con el rodado, al carecer de las aceras.
- c) Existencia de parcelas y viviendas interiores, sin frente a viario urbano. Se detectan algunos casos de viviendas unifamiliares interiores, accesibles únicamente desde serventías privadas, de escasa dimensión, y sin accesos rodados a muchas de las parcelas, como en el Pasaje Pared Chica.

Dicho esto, los objetivos principales de ordenación son:

- a) Respecto al viario, propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de intervención y terminación, con el fin de homogeneizar la sección viaria, en la medida de lo posible, garantizando su funcionalidad.
- b) Respecto a la edificación, se establecen parámetros urbanísticos para regular la segregación parcelaria, asegurando parcelas con proporciones adecuadas, así como los parámetros necesarios, que propicien mejoras en la calidad de los inmuebles, generando un aspecto homogéneo en el AUH.

1.3. Ordenación Estructural

1.3.1. Categorización de suelo

El suelo incluido en la delimitación de esta AUH, se categoriza en su totalidad como suelo urbano consolidado, en base a los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación Estructural del presente PGO.

1.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH se organiza fundamentalmente en torno a tres viarios estructurantes de distinta categoría (territorial y rural). Estos son, la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), el Camino El Cantillo y la calle Ignacio Pérez García, que se prolonga al norte en Camino El Guincho.

El viario más importante es la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, que discurre al sur del AUH, proveniente del AUH-0402: Calle El Moral, continuando en dirección al noreste, hasta llegar al núcleo de Tejina.

En segundo lugar, se encuentra el Camino El Cantillo, viario estructurante rural, que cruza la zona norte del área, proveniente también del AUH-0402: Calle El Moral, y se prolonga al noreste en Camino Palenzuela

Por último, partiendo transversal al Camino El Cantillo, se encuentra la calle Ignacio Pérez García, también viario estructurante de carácter rural, que cruza el área y se prolonga en Camino El Guincho, finalizando en la costa en el AUH-0413: La Barranquera.

Este PGO define en esta AUH dos elementos de carácter estructurante no viario, que se corresponden con dos piezas de equipamiento comunitario, de sistemas generales. Estos son, el cementerio de Valle de Guerra en la Carretera Tejina-Tacoronte, y el Terrero “El Chaval”, en el Camino El Cantillo, correspondiente a un sistema general de uso deportivo.

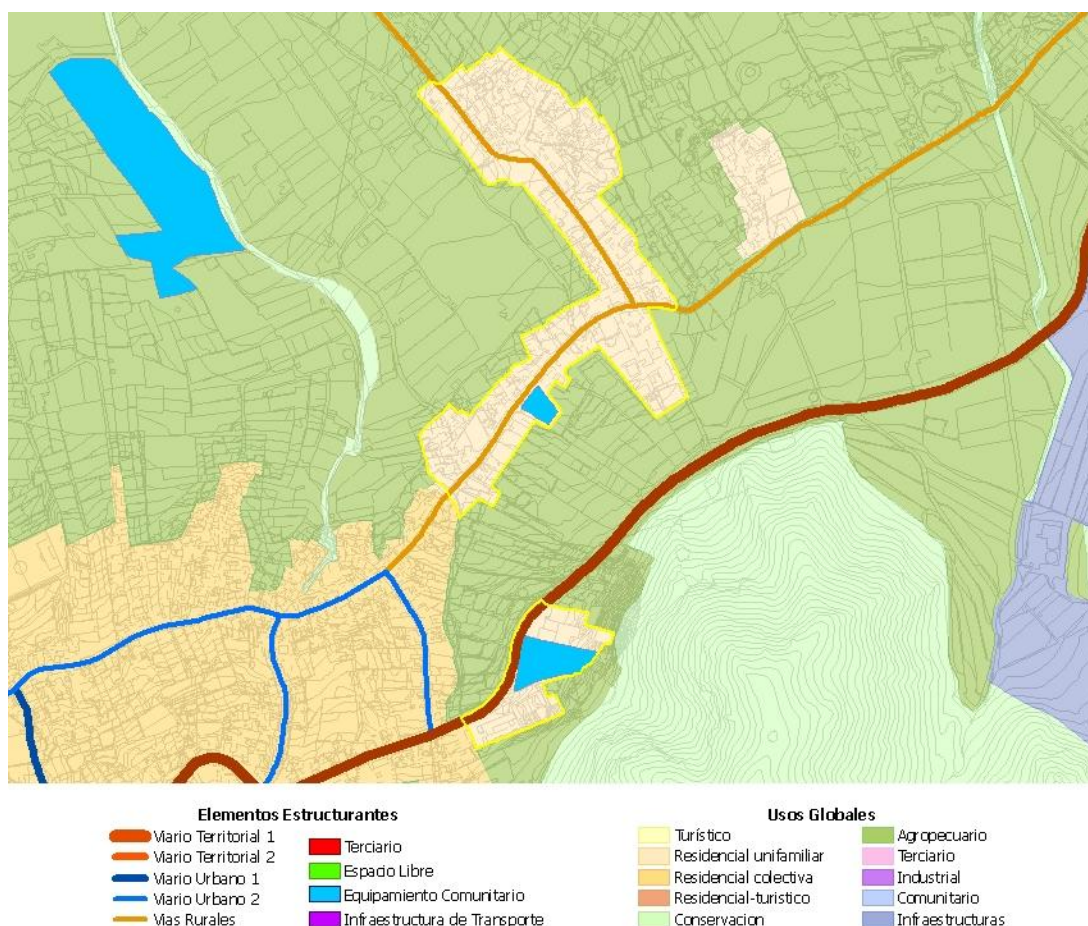


Figura 1.2: Elementos Estructurantes

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

La estructura urbana de esta AUH es, en general, lineal, donde la edificación se ha desarrollado básicamente a lo largo de los viarios estructurantes existentes, en los frentes de las parcelas, y carece de viarios transversales, que le permitan conformar un tejido urbano propiamente dicho. No existe un conjunto de calles que se crucen formando una malla, ya que los escasos viarios transversales culminan en terrenos no edificados, de uso agrario, que impiden la conexión del área y sus distintas zonas.

Los viarios de mayor relevancia dentro del AUH son, la Carretera (TF-16), que discurre por el sur, conectando los núcleos que llevan su nombre, y los viarios rurales, Camino El Cantillo y calle Ignacio Pérez García, que cruzan la zona norte del AUH. Los restantes viarios son en su totalidad de carácter local secundario.

Las alineaciones se definen respetando al máximo las edificaciones existentes. No obstante existen tramos donde, dada la escasa dimensión de sus secciones, resulta imposible no afectar a parcelas vacantes. Aún así, las rectificaciones que se plantean son siempre no programadas, no implicando afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Las alineaciones viarias son, en la mayoría de los casos, principales.

Respecto al diseño interior viario, se realiza mediante las siguientes consideraciones:

- a) El viario territorial nivel 1, Carretera Tejina-Tacoronte, se ordena con sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación, arcenes en sus laterales y en el borde situado al sur se dispone un carril bici, que está separado de la calzada por un arcén, y que se prolonga hasta el núcleo de Tejina.
- b) Los viarios rurales, se ordenan con distintas secciones tipo:
 - b.1. En el Camino El Cantillo, se propone una sección tipo S.04, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras en sus márgenes y sin posibilidad de disponer aparcamiento dada la estrechez de la calle.
 - b.2. En la calle Ignacio Pérez García, que se prolonga en Camino El Guincho, se propone una sección tipo S.18, de coexistencia, con una única plataforma en la que convive tráfico rodado y peatonal, con un diseño que garantice la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y mejorando la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.
- c) Los restantes viarios, todos ellos locales secundarios, se ordenan mediante secciones tipo S.16 y S.18 de coexistencia, como Pasaje Pared Chica, o con uso exclusivo peatonal debido a su escasa sección, como Camino La Barranquera y Pasaje La Cuesta.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Esta AUH presenta como uso principal el residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar independiente. Si bien, existen algunas piezas de unifamiliar agrupada, e incluso una pieza de vivienda colectiva agrupada, reconociendo la realidad existente.

El uso de equipamiento comunitario también está presente, localizado fundamentalmente en la zona sur del AUH. Existen tres piezas, una con uso deportivo, en el camino del Cantillo, correspondiente al Terrero de Lucha “El chaval”, y otras dos frente a la TF-16, como son el Cementerio Valle de Guerra, y el Centro Infantil y de Primaria Lope de Guerra, como dotacional docente.

Existe además una pieza de industria ligera, que actualmente acoge un almacén logístico, ubicada en la Carretera Tejina-Tacoronte, junto al cementerio.

1.4.3. Condiciones de la edificación

Como se ha dicho, se trata de un AUH fundamentalmente residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar independiente. Si bien, se han definido algunas piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada y de vivienda libre colectiva agrupada, en base a la realidad existente en estos casos.

Los parámetros edificatorios se establecen, con criterio general, en base a las características consolidadas en cada zona, si bien, se plantean modificaciones, cuando el PGO lo estima necesario, para dotar al AUH de una imagen unitaria. Dicho esto, las piezas de uso residencial se ordenan como sigue:

- a) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, para regular la parcelación se establece mayoritariamente, una longitud mínima de lindero frontal y una superficie de parcela mínima, a fin de homogeneizar el parcelario. (Salvo tres excepciones, dada la morfología parcelaria: dos piezas donde se fija únicamente longitud mínima de lindero frontal, y una tercera, en la que se fija superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible). Respecto a la edificación, se ordena mayoritariamente mediante separación mínima a linderos frontal y posterior (garantizando el retranqueo a suelo rústico), el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en nº de plantas. Dadas las características de la edificación consolidada, entre medianeras o aislada, no se establecen obligaciones respecto a lindero lateral. Como particularidad, existen piezas donde se define una mínima área no ocupable (MANO), dejando este recinto libre de edificación para acceder a parcelas posteriores en suelo rústico.
- b) En las piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada, reconociendo las agrupaciones de viviendas y parcelas interiores, que con suficiente grado de consolidación se disponen en torno a un camino de uso privado, se fija parcelación vinculante, para que los propietarios gestionen el mantenimiento y adecuación de zonas comunes. Las restantes condiciones son similares a las de unifamiliar independiente. Se fija la separación mínima a lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en nº de plantas, conforme a la tipología. En estos casos resulta necesario fijar el nº máximo de viviendas por pieza, con el fin de regular futuras subdivisiones.
- c) La pieza de vivienda libre colectiva agrupada en la calle Ignacio Pérez García, es producto de la ejecución de viviendas de protección pública, que comparten accesos, aparcamientos y almacenes como elementos comunes, de una única finca registral. Dicho esto, se establece la parcelación vinculante, para que sean los vecinos los que se encarguen de gestionar y mantener sus zonas comunes. Respecto a la disposición de la edificación, dadas las características presentes, se fija separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), un porcentaje máximo de ocupación, edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas.

Para ordenar las tres piezas de equipamiento comunitario, se establece la parcelación vinculante, de forma que cada una de ellas constituya una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, se regulan de distinta manera: En la pieza correspondiente al Terrero de Lucha “El Chaval”, se fija la separación mínima a lindero frontal y edificabilidad máxima, la pieza en la que se ubica el Centro Infantil y de Primaria Lope de Guerra, se regula únicamente con la edificabilidad máxima, y la pieza correspondiente al cementerio de Valle de Guerra, se regula mediante separación mínima a lindero frontal y altura máxima en metros.

Por último, existe una pieza con uso principal de industria ligera, frente a la TF-16, que alberga actualmente un almacén logístico de vehículos de transporte. Para regular la parcelación, se fija una longitud mínima de lindero frontal y una superficie de parcela mínima, a fin de homogeneizar el parcelario. Respecto a la disposición, se fija la separación mínima a lindero frontal, para garantizar el retranqueo a la vía, una edificabilidad máxima, para limitar la ocupación, y la altura máxima en número de plantas

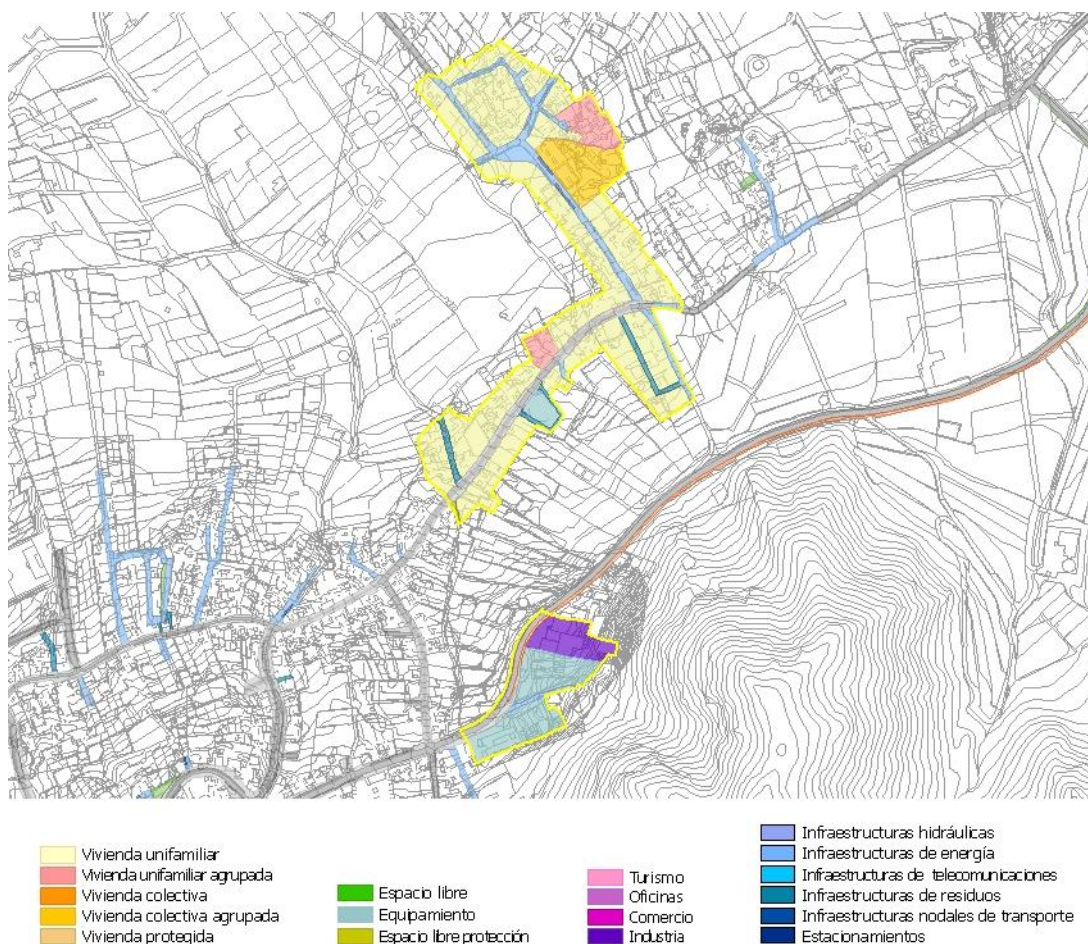


Figura 1.3: Ordenación pormenorizada

1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevarán a cabo actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado, que precisan de la delimitación de ámbitos de gestión asistemática. Estos son:

- Ámbito de gestión asistemática de modalidad A4: se delimita un ámbito, al sur de la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), para obtener el suelo necesario y ejecutar la ampliación del cementerio de Valle de Guerra.
- Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6: se definen tres ámbitos de este tipo, localizados en el camino Barranquera y a ambos lados del Pasaje Pared Chica, para obtener el suelo, si procede, y ejecutar obras de mejora de la urbanización en las citadas vías, y dar condiciones de solar a algunas parcelas interiores existentes.

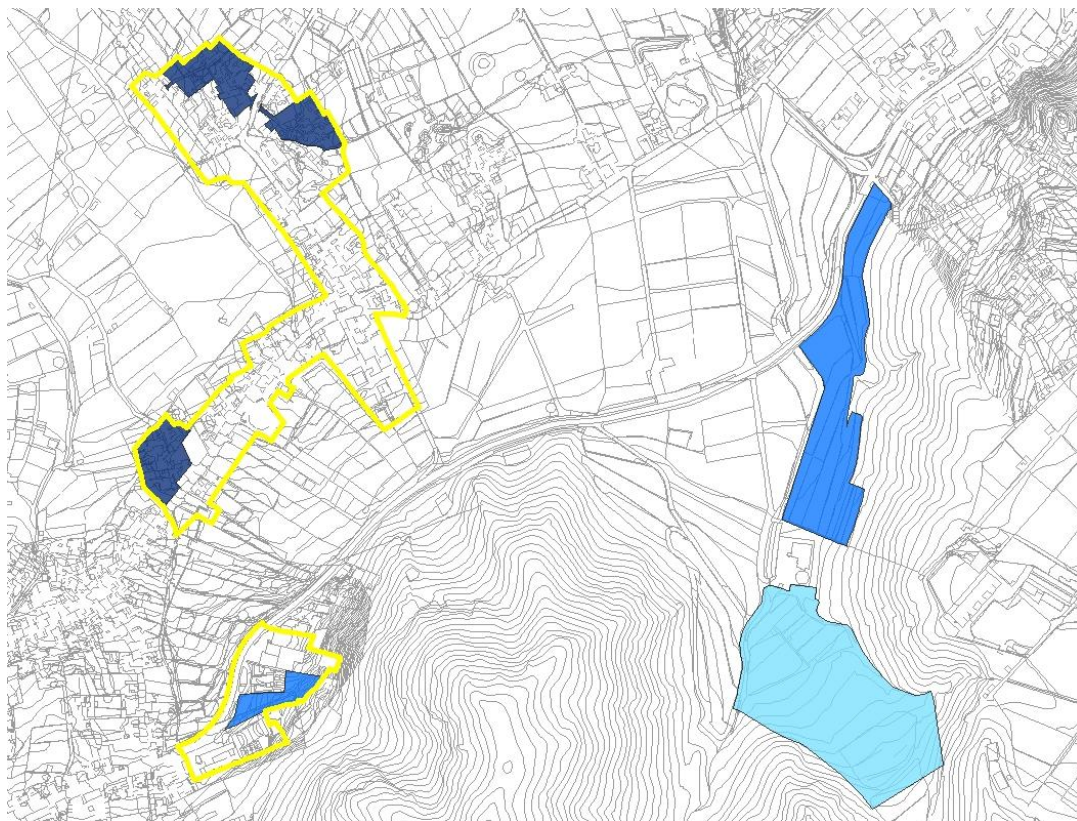


Figura 1.4: Ámbitos de gestión

2. AUH-0402: CALLE EL MORAL

2.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea está situada al noroeste del municipio, en el núcleo de Valle de Guerra. Sus límites quedan definidos por:

- a) Al norte y al sur, por suelo rústico de protección agraria.
- b) Al oeste, linda con el AUH-Interior de Valle de Guerra, por medio de la calle Servando Rivero Melián, y AUH-El Calvario, por medio de la calle El Pino.
- c) Al este, linda con el AUH-El Cantillo, y con suelo rústico de protección agraria.

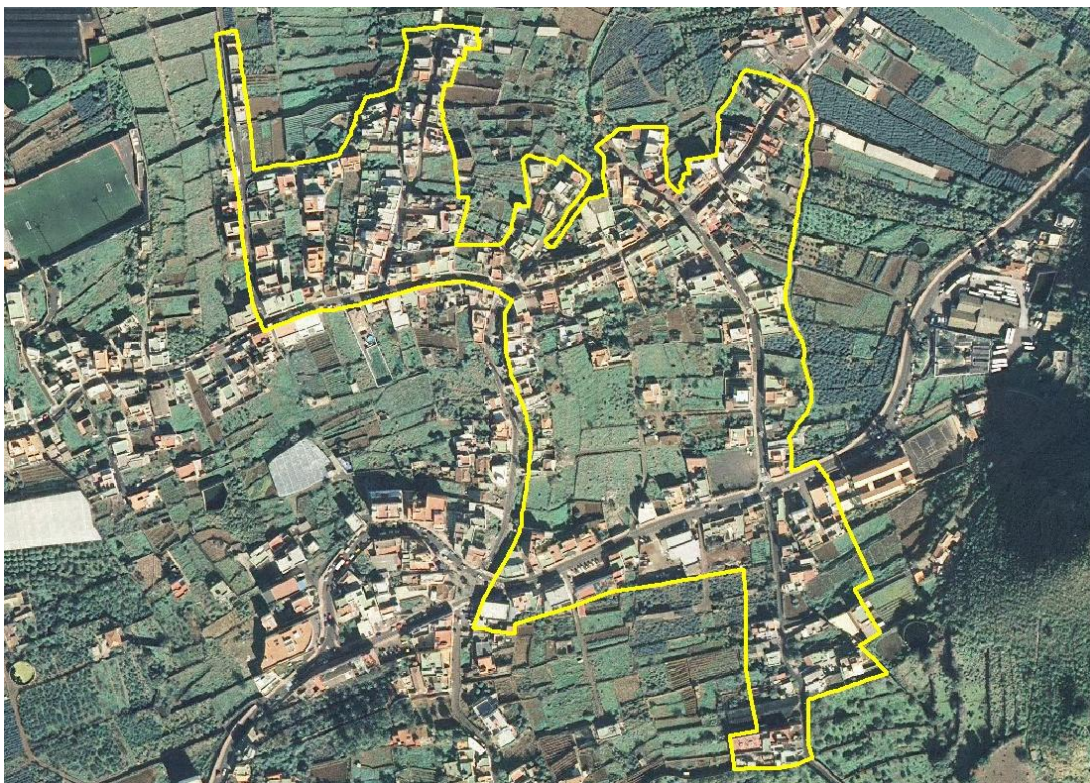


Figura 2.1: Delimitación del AUH

El AUH-Calle El Moral tiene un uso predominantemente residencial unifamiliar, con edificaciones de dos plantas. La trama urbana está formada por cuatro vías principales, dos ejes viarios paralelos (calle Homicián-camino Cantillo) y la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), unidos por dos transversales (calle Moya al este y calle Servando Rivero Melián).

En la zona central del AUH, la edificación se sitúa a lo largo de dichas vías, mientras que en los extremos norte y sur, se localiza a lo largo de los citados ejes paralelos, y en torno a las vías transversales a los mismos.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Dentro de la problemática urbanística de esta AUH cabe destacar los siguientes:

- a) Existencia de suelos vacantes dentro de la trama, aislados y sin urbanizar, y que no tienen conexión con el viario público, por lo que su desarrollo se hace imposible.

- b) Niveles de urbanización deficitarios. Existen viarios con escasa sección, que se limitan a una calzada asfaltada, sin aceras y sin otro elemento de urbanización.
- c) En la zona norte del AUH, en mayor medida, existen agrupaciones de viviendas interiores, accesibles únicamente desde serventías privadas de escasa dimensión, que no tienen por tanto la consideración de parcelas exteriores, y no son edificables.

Los principales objetivos de ordenación que se plantean desde el Plan serán, la determinación de los parámetros urbanísticos necesarios, para posibilitar la colmatación de estos suelos vacantes interiores, y propiciar en general, las operaciones de intervención necesarias, para garantizar la funcionalidad suficiente del viario, y las eventuales reformas del núcleo.

2.3. Ordenación estructural

2.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del AUH Calle El Moral se categoriza como suelo urbano consolidado. A excepción de dos áreas vacantes interiores, una al norte del AUH y otra al sur, de forma centralizada, que se categorizan como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, respectivamente.

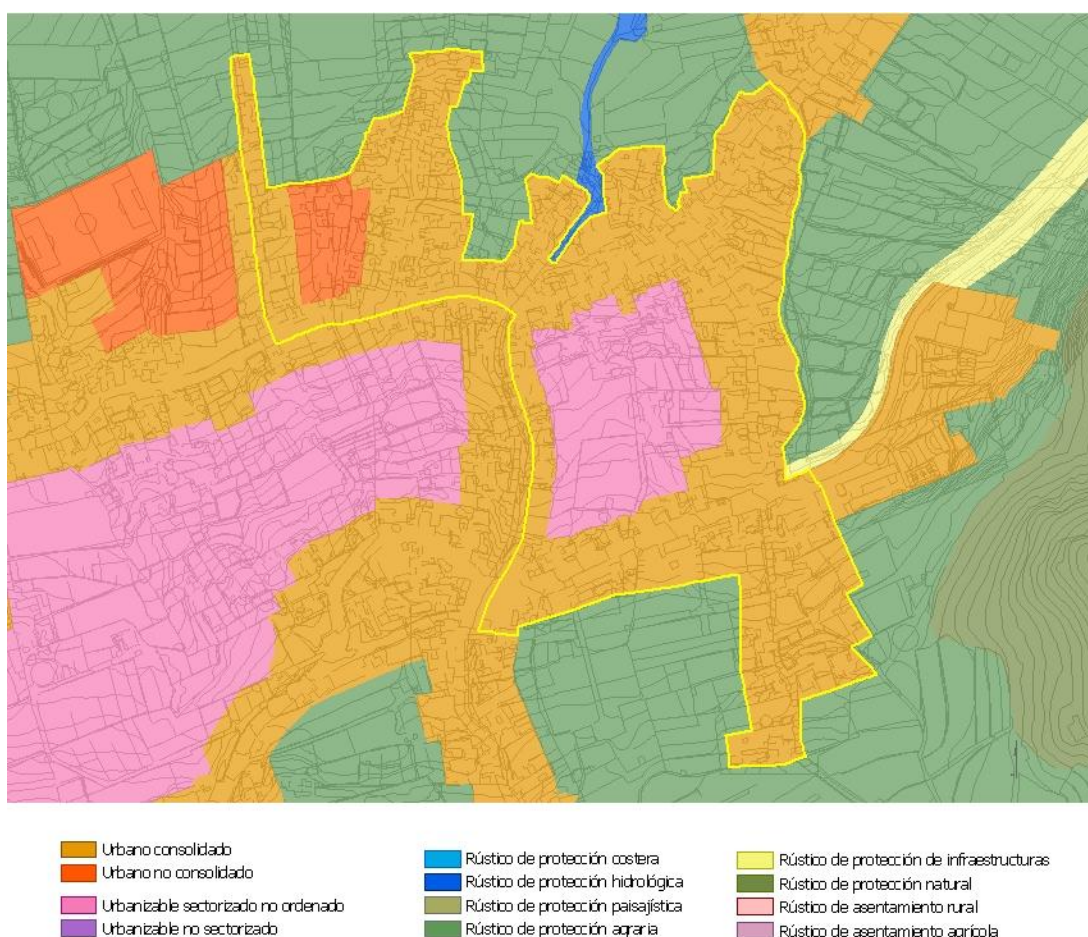


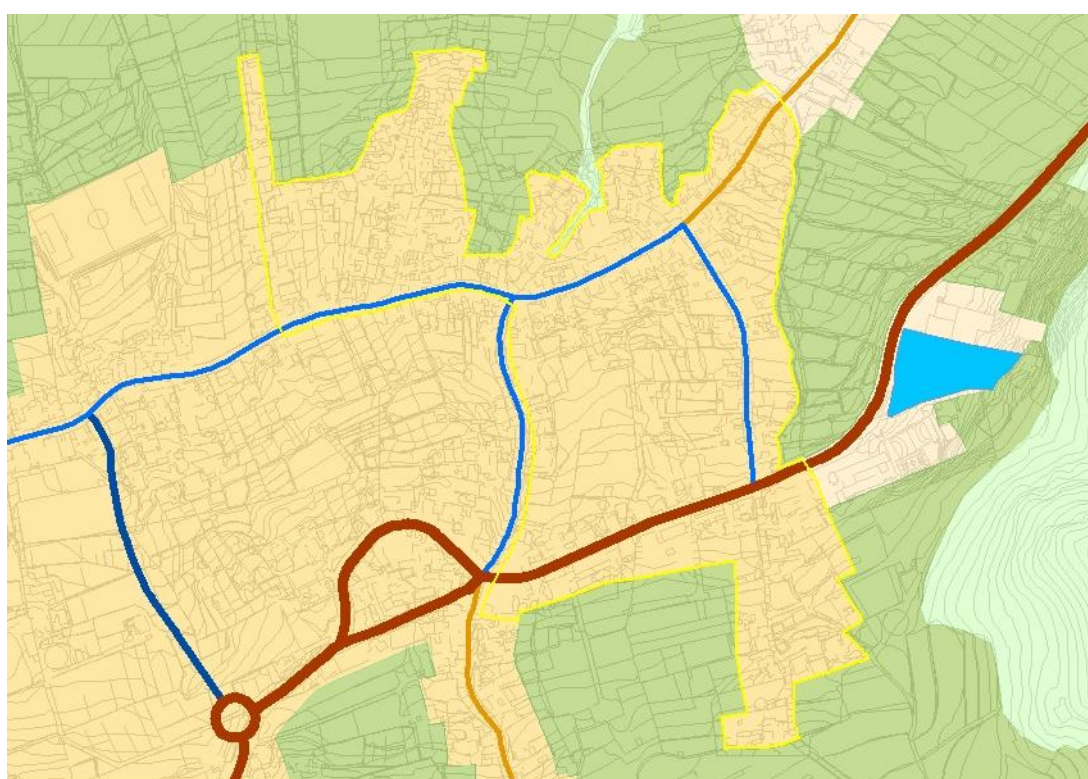
Figura 2.2: Categorización de suelo

2.3.2. Elementos estructurantes

El AUH Calle El Moral queda definido por dos ejes estructurantes, que recorren el AUH en sentido este-oeste. En primer lugar, la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, y en segundo lugar, el eje viario, como viario urbano de nivel 2, formado por las calles El Moral, Homicián y el camino Cantillo, y el camino Moya, hacia el sur.

Merece especial mención la calle Servando Rivero Melián, viario urbano de nivel 2, que a pesar de estar incluido en la vecina AUH-0404: Interior Valle de Guerra, influye en la estructuración de este AUH.

En esta AUH no se define ningún equipamiento comunitario, espacio libre público o infraestructura, como elemento de carácter estructurante no viario.



Elementos Estructurantes	
— Viario Territorial 1	■ Terciario
— Viario Territorial 2	■ Espacio Libre
— Viario Urbano 1	■ Equipamiento Comunitario
— Viario Urbano 2	■ Infraestructura de Transporte
— Vías Rurales	

Usos Globales	
■ Turístico	■ Agropecuario
■ Residencial unifamiliar	■ Terciario
■ Residencial colectiva	■ Industrial
■ Residencial-turístico	■ Comunitario
■ Conservación	■ Infraestructuras

Figura 2.3: Elementos estructurantes

2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

La trama urbana viene determinada por sus conexiones con las vías que se han definido como estructurantes, la Carretera TF-16, y la vía conformada por las calles El Moral, Homicián, el camino Cantillo y camino Moya.

Estos dos viarios se conectan entre sí mediante dos transversales, la calle Moya, al este, y la calle Servando Rivero Melián, la cual se prolonga en el camino Solís, al oeste, pero no incluida en el AUH. El resto de los viarios son de carácter local, y son los encargados de recoger los tráficos de acceso a las piezas situadas en los extremos norte y sur del AUH, contando con segregación del tráfico motorizado y peatonal, en la zona central del AUH.

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

- a) La Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, se ordena mediante una sección del tipo S.03, con calzada de doble sentido de circulación, aceras a ambos lados y con bandas de aparcamientos en uno o dos laterales en función del ancho disponible.
- b) Las calles El Moral, Homicián y camino Cantillo, viarios urbanos de nivel 2, se ordenan mediante una sección tipo S.12, debido a la escasez de sección existente, con un único sentido de circulación y bandas de aparcamientos en los tramos donde sea posible, por el ensanche de la calle. Se trata del eje principal tradicional, en el que se pretende conseguir un eje urbano central, desplazando su capacidad de albergar tráficos a la Carretera Tejina-Tacoronte.
- c) El camino Moya, en parte viario local principal y en parte viario urbano de nivel 2, se ordena mediante sección tipo S.11 y S.12, respectivamente, con calzada de doble sentido y aceras a ambos lados.
- d) El resto de los viarios, se consideran locales secundarios, y se ordenan con sección tipo S.16, con la coexistencia de viario motorizado y peatonal.

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

Las alineaciones de los tramos viarios son mayoritariamente principales, salvo las de los nuevos tramos viarios que dan acceso a los suelos de desarrollo, y las que limitan con los viarios de carácter peatonal, que han de ser secundarias.

2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En esta AUH, el uso principal es el residencial. Los usos específicos son el residencial unifamiliar, el residencial colectivo, el equipamiento comunitario y los espacios libres, siendo el predominante el residencial colectivo.

Como criterio general para esta AUH, se admitirán usos comerciales en planta baja de residenciales colectivos, ligados a los viarios estructurantes y al viario local principal.

Los usos públicos de espacio libre y dotación, se localizarán fundamentalmente en la nueva área de crecimiento de la zona central del AUH. También se califican parcelas para espacio libre en la intersección del camino Moya con la calle del Abeto, con el fin de dotar de una zona de esparcimiento a la concentración de viviendas en el sur del AUH.

2.4.3. Condiciones de la edificación

Los parámetros urbanísticos de las piezas del AUH se han establecido en base al uso principal, la ubicación de la pieza y su entorno inmediato, la edificación consolidada y a la estructura de la propiedad existente.

- a) Las piezas de uso vivienda libre unifamiliar agrupada, situadas mayoritariamente al norte del AUH, se delimitan con la intención de reconocer grupos de parcelas edificadas interiores que carecen de frente viario y que comparten usos comunes. En estas piezas se ha establecido la parcelación vinculante, con la intención de mantener el carácter comunitario de la misma, un número máximo de unidades, y un porcentaje de ocupación en base a su realidad existente. La altura máxima permitida es de 2 plantas, y no se regulan las condiciones de disposición, dando la máxima libertad a la hora de disponer la edificación dentro de la parcela.
- b) Las piezas de uso vivienda libre colectiva independiente, situadas en el extremo sur del AUH, en la Carretera Tejina-Tacoronte, se ordenan por medio de la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela acordes a la estructura parcelaria existente. Estas piezas se ven afectadas por la línea de disposición obligatoria gráfica que ordena el viario estructurante, y la altura máxima de 3 plantas permitida en dicho eje. En las piezas de mayor profundidad, se establece un fondo máximo edificable. En las piezas en contacto con el suelo urbanizable, se establece una separación mínima a lindero frontal gráfica que ordena el nuevo viario. En todas, se regula la separación mínima a lindero posterior como en el resto del AUH.
- c) El resto de las piezas de uso vivienda libre colectiva independiente, se ordenan con los mismos parámetros de longitud mínima de lindero frontal y de superficie mínima de parcela, estableciéndose en todas ellas una línea de disposición obligatoria gráfica debido a su ubicación en los viarios organizadores del AUH. La tipología planteada para estas piezas es la de bloque cerrado, por lo que se obliga al adosamiento. Se establece un fondo máximo edificado, en las piezas que por su dimensión lo requieran, y aquellas que se encuentran en contacto con el suelo urbanizable, disponen de una separación mínima a lindero frontal gráfica para ordenar los frentes a los nuevos viarios. Se establece una separación mínima a lindero posterior de manera genérica excepto en las piezas con fondo máximo edificado. El porcentaje de ocupación máxima se establece en aquellas piezas de menor concentración edificatoria, permitiéndose una altura máxima en todas las piezas de 2 plantas.
- d) Las dos piezas de uso vivienda libre unifamiliar independiente situadas en la calle Servando Rivero Melián, se ordenan por medio de la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela, acordes con la realidad existente y a su entorno inmediato. Por su ubicación en el viario estructurante y con fachada al nuevo tramo viario que da acceso al sector, están afectadas por la línea gráfica de disposición obligatoria y/o la separación mínima a lindero frontal gráfica, que ordenan ambos frentes viarios. Se obliga al adosamiento lateral de la edificación y se establece una ocupación máxima media, acorde a la tipología establecida, con una altura máxima de 2 plantas.
- e) Las piezas de uso vivienda libre unifamiliar independiente, situadas en el extremo sur del AUH y en la segunda línea de edificación de la calle El Moral, se ordenan por medio de la superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible en concordancia a la estructura parcelaria existente (parcelas de gran fondo o de mayor dimensión). Se establece una ocupación máxima media en base a la tipología edificatoria y una altura máxima de 2 plantas.

- f) El resto de las piezas de uso vivienda libre unifamiliar independiente, se ordenan por medio de la longitud mínima de parcela, la superficie mínima de parcela y una ocupación máxima media, acordes al parcelario y al entorno inmediato. En la pieza de menor fondo situada en la calle El Pino, no se establece porcentaje máximo de ocupación dada su morfología. En la pieza de mayor fondo situada en el camino El Cocotero, se establece el círculo mínimo inscribible con la finalidad de permitir parcelas en segunda línea respetando el fondo máximo edificable establecido. Asimismo se establece porcentaje de ocupación medio-alto, y altura máxima en nº de plantas.

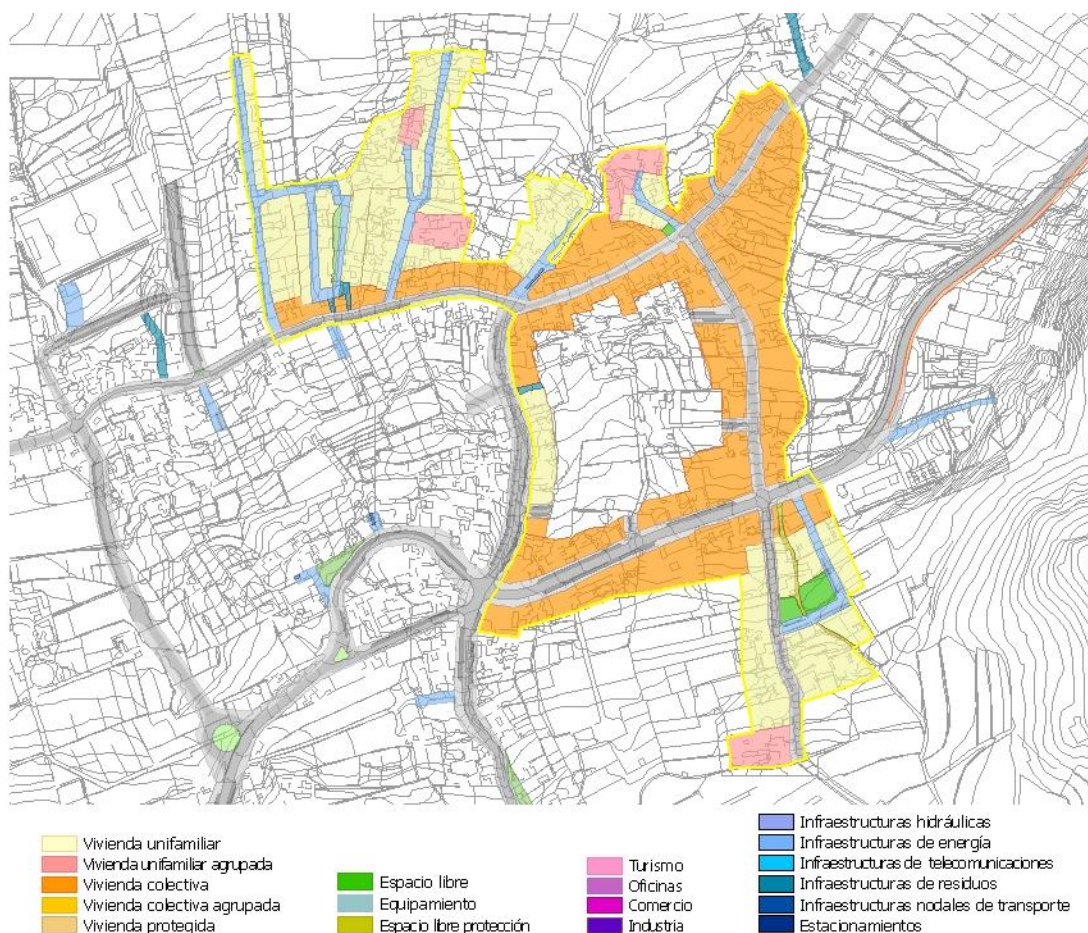


Figura 2.4: Ordenación pormenorizada

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones en suelo urbano consolidado planteadas en esta AUH, han dado lugar a distintos ámbitos de gestión asistemática. Estas son:

- Ámbito de gestión asistemática A3, se delimita un ámbito al sur para mejorar la urbanización de la trama, y su prolongación, conformando un anillo viario, que de acceso a edificaciones existentes y mejore la funcionalidad de la zona. Así como la obtención y urbanización de nuevas piezas de espacios libres establecidas legalmente.
- Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, destinados a obtener y ejecutar los nuevos tramos viarios que dan acceso a los suelos de desarrollo y los conectan con el resto de la trama urbana existente.

- c) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, se define dos ámbitos de este tipo, destinados a reurbanizar y ensanchar dos tramos viarios del camino Barranco El Tanque y del camino Moya, al norte del AUH.

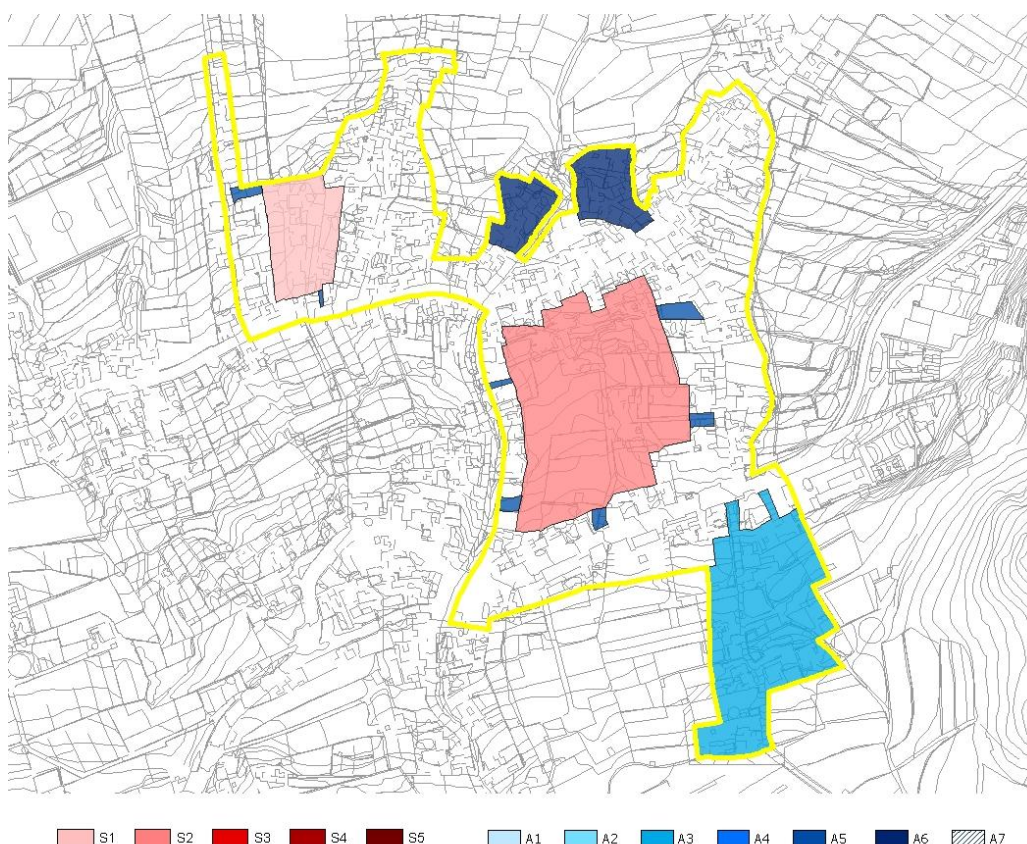


Figura 2.5: Ámbitos de gestión urbanística

2.5. Áreas nuevas

Se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática de modalidad S2, destinados a desarrollar la ordenación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado y del suelo urbano no consolidado, situados de manera centralizada y en el extremo norte del AUH, respectivamente.

- Se delimitan un ámbito de gestión sistemática (S2), para el desarrollo de una unidad de actuación situada en suelo urbano no consolidado (véase apartado 2.5.1).
- Se delimita el sector 0402_1 El Moral, al norte de la Carretera Tejina Tacoronte (TF-16), en suelo urbanizable sectorizado no ordenado, con uso predominante residencial colectivo, que será desarrollado a través de Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en la ficha correspondiente en el documento B3. Desarrollo del PGO.

2.5.1. Ámbito de gestión sistemática El Pino

El ámbito de gestión sistemática El Pino desarrolla un suelo urbano no consolidado, situado al norte de la calle del Moral, entre las calles del Pino y La Palma. Ha sido delimitado incluyendo las parcelas que en la actualidad no tienen condición de solar, al no tener linderos a viario público. Se plantea la creación de una vía interior en forma de anillo, con carácter de viario local secundario, que parte de la calle del Pino. Además, se restringe el tráfico rodado desde la calle del Moral, con la creación de peatonales en los estrechos viarios existentes que conectan el ámbito con dicha vía.

La totalidad de las piezas resultantes de la ordenación se destinan a vivienda libre unifamiliar independiente. Se han fijado los parámetros para regular la edificación de las piezas, en base a la ordenación planteada, a la estructura de la propiedad y a las características de la edificación existente en el suelo urbano consolidado colindante. Se distinguen dos tipos de piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, que se regulan como sigue:

- En la pieza situada en el extremo este, se regula mediante una longitud mínima de lindero frontal y una superficie mínima de parcela, acorde con la tipología propuesta de vivienda unifamiliar adosada. En concordancia con ello, se obliga al adosamiento de las viviendas, y se fija una separación mínima a lindero posterior. No se considera necesario establecer un porcentaje de ocupación máxima. Por último, se establece la altura máxima en número de plantas.
- En el resto de las piezas de vivienda unifamiliar se ordenan mediante una longitud mínima a lindero frontal y una superficie mínima de parcela, acordes a la realidad parcelaria. Respecto a la disposición, se fija un porcentaje de ocupación máxima, al igual que en las piezas limítrofes, en suelo urbano consolidado. Por último, se establece la altura máxima en nº de plantas.

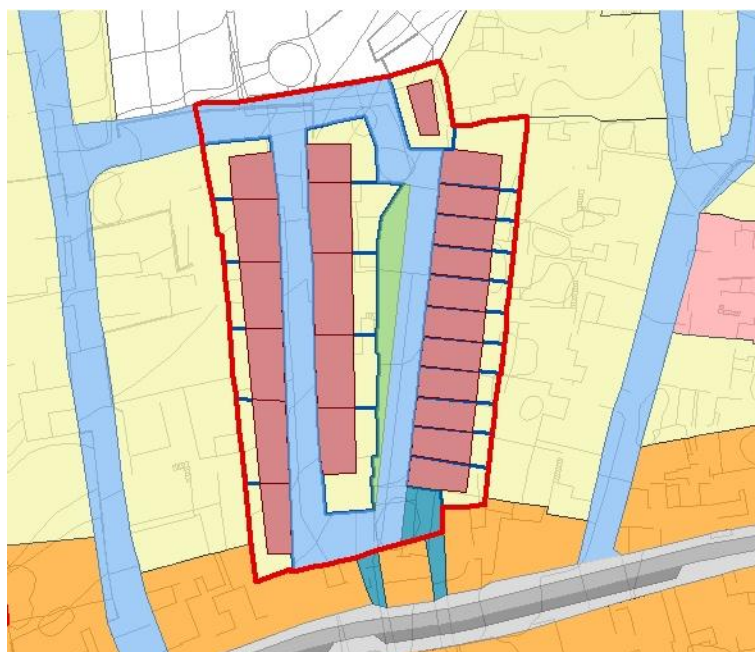


Figura 2.6: Ordenación del ámbito de gestión El Pino.

3. AUH-0404 INTERIOR VALLE GUERRA

3.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, se sitúa al noroeste del municipio, en el centro del núcleo de Valle de Guerra. Queda definida como sigue:

- Al norte, por la calle El Moral, que define el límite con el AUH-0405: El Calvario y el AUH-0402: Calle El Moral.
- Al oeste, por la calle El Calvario y el Camino Los Frailes, que marcan el borde con el AUH-0405: El Calvario y el AUH-0406: La Carta, respectivamente.
- Al sur, linda en toda su extensión con suelo rústico de protección agraria.
- Al este, linda en parte con suelo rústico de protección agraria, incluyendo la franja edificada a borde del camino Solís, y en la parte restante, con el AUH-0402: Calle El Moral, incluyendo los frentes de las parcelas situadas al este de la calle Nueva.

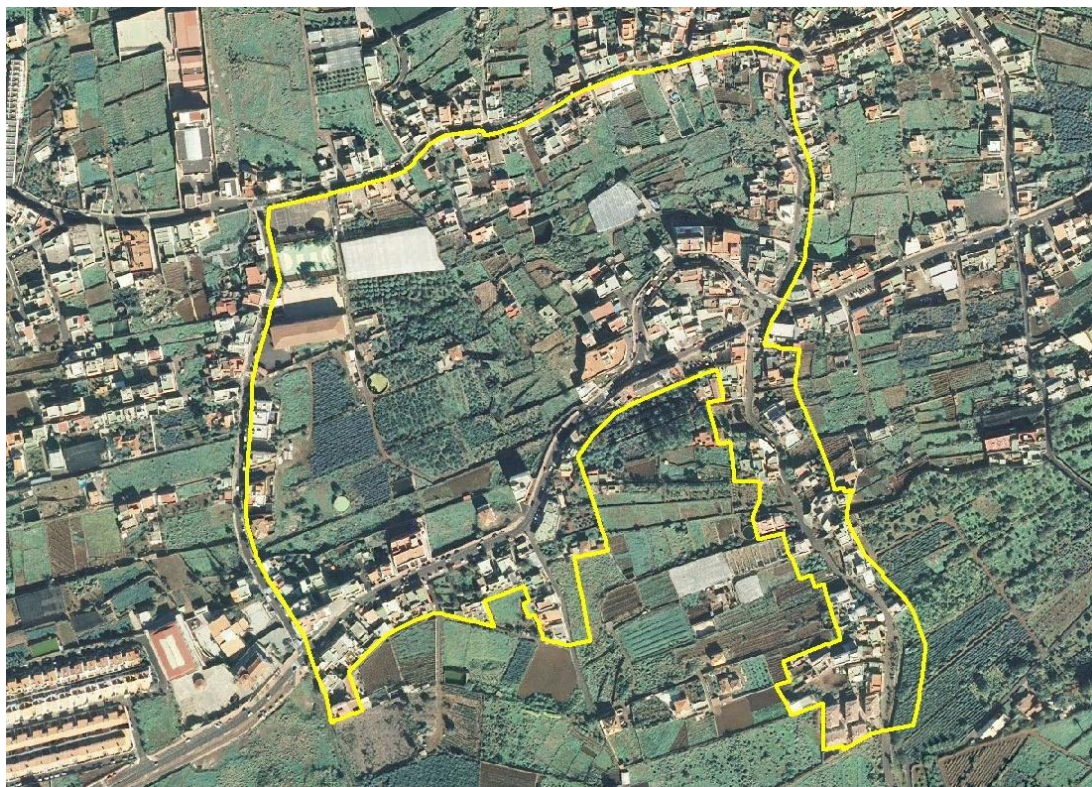


Figura 3.1: Delimitación del AUH

La trama urbana está formada por cuatro viarios organizadores, como son, los dos paralelos entre sí, que discurren de este a oeste, calle El Moral y Carretera Tejina-Tacoronte, y los dos viarios transversales a los anteriores, calle Nueva, al este, y calle El Calvario, al oeste. La edificación se concentra fundamentalmente en torno a los citados ejes, y también en torno a algunos viarios transversales, como la calle Puerto Escondido y el Camino Solís, quedando una gran extensión de suelo vacante, sin urbanizar, en el centro del área.

Esta AUH presenta un uso básicamente residencial, con edificaciones de dos plantas destinadas mayoritariamente a vivienda unifamiliar, salvo en los bordes de la TF-16, donde predomina la edificación de dos plantas de uso residencial, pero con planta baja comercial.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática principal de esta AUH reside en su estructura parcelaria original, y en el trazado de caminos rurales. La ocupación tradicional se ha realizado con viviendas situadas al borde de dichos ejes rurales, que se han ido colmatando sin tener en cuenta la necesaria previsión de viarios interiores, lo que ha originado las grandes extensiones de suelo vacante, sin urbanizar, que han quedado aisladas dentro de la trama urbana. Estos recintos de suelo vacío, no poseen conexión con viario público existente, resultando imposible conformar una mínima trama urbana, que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte y que permitan a la vez su desarrollo.

Como consecuencia de esta progresiva colmatación edificatoria, llevada a cabo sin la necesaria planificación, surgen otros problemas, como:

- a) El sistema viario es deficitario en muchos aspectos. Los viarios presentan, en general, una sección deficiente, existiendo algunas vías que muestran una sección heterogénea a lo largo de su recorrido. Así como una elevada escasez de aparcamientos, y escasa presencia de vías transversales a viarios principales (dirección norte-sur).
- b) Existen viarios donde coexisten tráfico peatonal y rodado, a pesar de carecer de los servicios mínimos exigidos (en ocasiones se limitan a una calzada asfáltica, sin aceras, ni ningún otro elemento de urbanización). Hecho que se complica por la existencia de tránsitos de doble sentido, en vías de escasa sección.
- b) Falta de continuidad de la trama viaria, y multitud de viarios en fondo de saco, debido en parte a la existencia de las áreas de suelo vacante interiores. Este hecho dificulta las comunicaciones interiores y con el resto del núcleo.
- d) Existencia de agrupaciones de viviendas interiores, accesibles únicamente desde serventías privadas o vías peatonales de escasa dimensión.

Por tanto, el objetivo principal de ordenación es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra el AUH, haciendo posible el desarrollo de las áreas de suelo interior, y propiciando, en general, las operaciones urbanísticas necesarias, para completar y mejorar los viarios, y poder garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos, como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos. Dicho esto, los criterios específicos de ordenación se organizan en base tres escalas de intervención:

- a) A escala municipal, es necesario reforzar la integración de la estructura viaria con el resto del área y núcleos vecinos, como Tejina, para lo cual se han tenido en cuenta los ejes estructurantes definidos en este Plan General.
- b) A escala del conjunto del AUH, es necesario, dotar al área de una estructura viaria interior y plantear conexiones entre la trama existente y los ámbitos de gestión, reforzando los enlaces del viario, tanto en dirección norte-sur, conectando la calle El Moral con la Carretera TF-16, como en dirección este-oeste, incrementando las conexiones entre la calle Nueva y la calle del Calvario.
- c) A escala local, las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias, mediante el planteamiento de rectificaciones de alineaciones de manera puntual.

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

3.3. Ordenación Estructural

3.3.1. Categorización de suelo

El suelo incluido en este AUH localizado en torno a los ejes viarios de carácter estructurante se categoriza, en base a los criterios establecidos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO, como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, si bien hay algunos cambios en la delimitación.

La gran extensión de suelo vacante interior sin urbanizar, situada al norte de la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

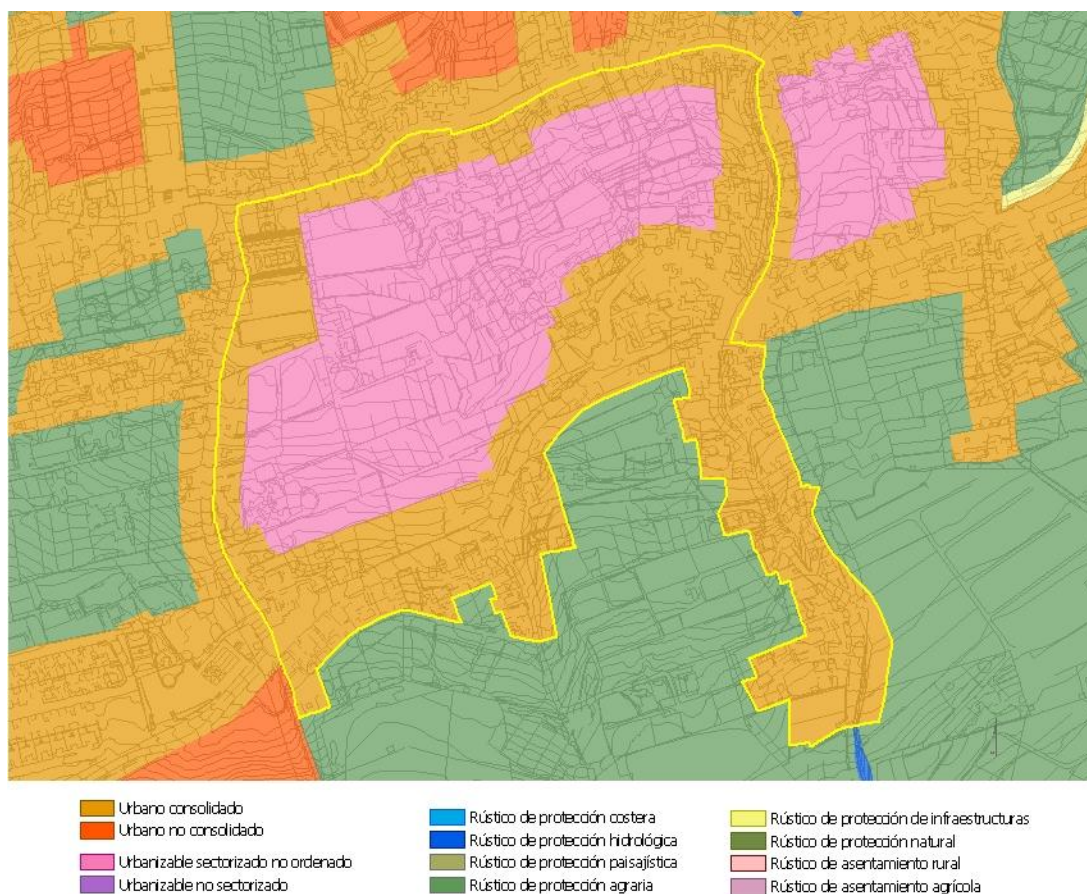


Figura 3.2: Categorización de suelo

3.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH se organiza mediante una serie de viarios estructurantes (territoriales, urbanos y rurales). Estos son, la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), la calle El Moral, la calle Nueva, el Camino Solís, y el nuevo viario que enlaza la TF-16 con la calle El Moral.

La Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, cruza el área de oeste a este, conectándola con las AUHs vecinas y con Tejina. Se plantean en ella, rectificaciones puntuales de alineaciones, ampliando su sección, sin dejar de cumplir con la línea de separación mínima de la edificación, establecida para carreteras generales estructurantes a nivel territorial, debido al alto grado de consolidación existente a ambos lados de la vía.

Este PGO plantea un nuevo viario estructurante, con consideración de viario urbano de nivel 1, incluido en el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado no ordenado, situado en el centro del área. Se trata de un viario de doble sentido de circulación, que cruzará el territorio en dirección norte-sur, enlazando calle El Moral y Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), mejorando la conexión transversal entre ambos lados del área.

Se califican dos viarios urbanos de nivel 2, la calle El Moral, que define el borde del AUH al norte, con trazado paralelo a la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), y en segundo lugar, la calle Nueva, transversal a la anterior, que define el borde este del área.

El Camino Solís localizado al este del AUH, calificado como viario estructurante de carácter rural, es la vía de prolongación de la calle Nueva, al sur, hasta llegar al asentamiento rural de Collazos (AUH-0412).

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

En esta AUH no se ha definido ningún elemento de carácter estructurante no viario.

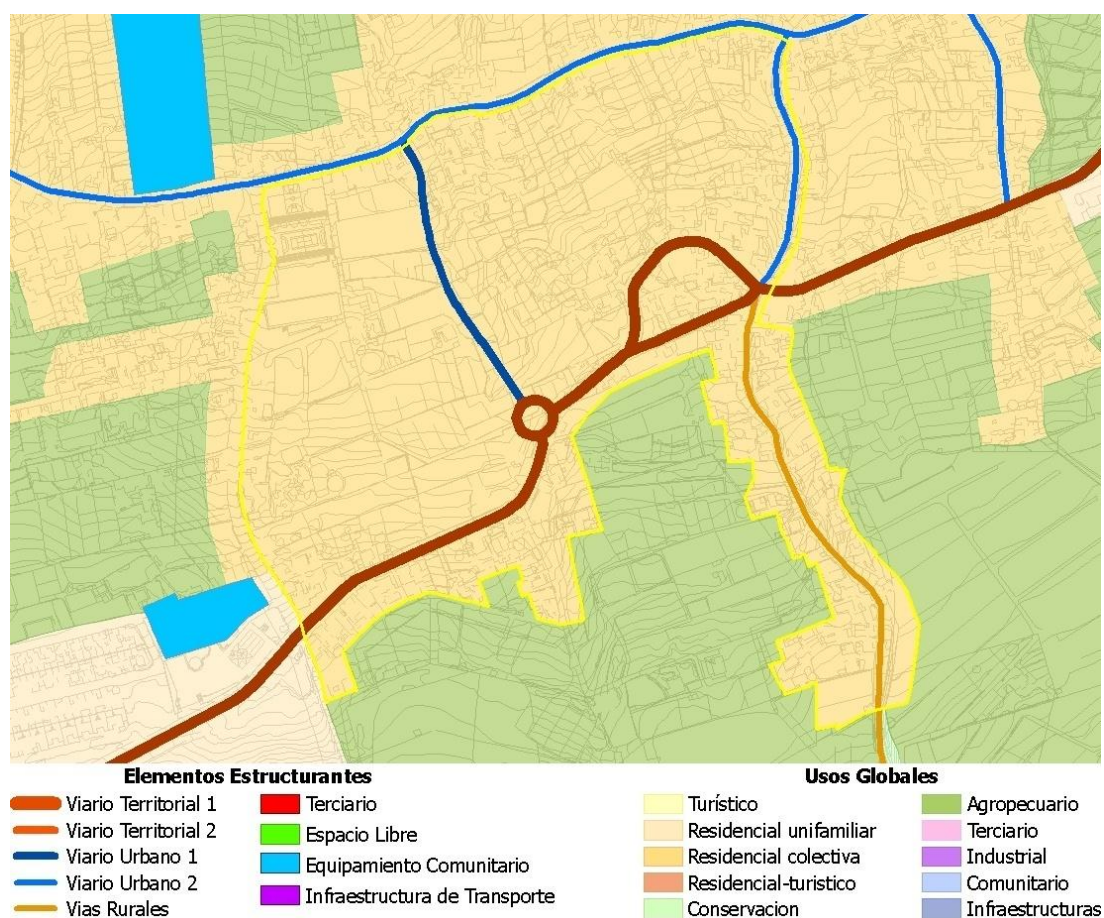


Figura 3.3: Esquema de viario estructurante

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

Tal y como se ha dicho, la trama urbana de esta AUH se organiza y se concentra en torno a los viarios de carácter estructurante citados en el apartado anterior, apoyados por los viarios locales existentes (principales y secundarios), destacando la calle El Calvario y su prolongación al sur en Camino Los Frailes (viarios locales principales).

Para el trazado de las alineaciones se ha tratado de no establecer afecciones en las edificaciones existentes, si bien se plantean rectificaciones de algunos tramos, debido a la necesidad de ampliar las secciones y regularizar su trazado en la medida de lo posible, principalmente las de carácter estructurante. Los casos en los que las alineaciones sufran algún tipo de modificación, no conllevarán afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, al tratarse de rectificaciones no programadas.

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

Respecto al diseño interior viario, se realiza mediante las siguientes consideraciones:

- a) El viario territorial nivel 1, Carretera Tejina-Tacoronte, se ordena con sección tipo S.03, a modo de travesía, con una calzada de doble sentido de circulación, amplias aceras y aparcamiento en línea a ambos lados, si hay ancho suficiente.
- b) Los viarios urbanos de nivel 1 y 2, se ordenan con distintas secciones tipo:
 - b.1. El nuevo viario Eje Central Valle de Guerra, se ordena con sección tipo S.08, con una calzada de doble sentido de circulación, amplias aceras y aparcamientos en un lateral, cuando hay ancho suficiente.
 - b.2. La calle El Moral, se ordena con sección S.12, con calzada de único sentido, amplias aceras y aparcamientos en un lateral, si hay ancho suficiente.
 - b.3. La calle Nueva, se ordena mediante sección tipo S.10, con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea, si existe ancho suficiente.
- c) Los viarios locales principales, se ordenan de distinta manera:
 - c.1. La calle El Calvario, se ordena mayoritariamente con sección S.11, con calzada de doble sentido de circulación, amplias aceras y sin posibilidad de aparcamientos. Salvo en su tramo final, donde se plantea una sección S.10, y se incluyen aparcamientos en ambos lados.
 - c.2. El Camino Los Frailes, se ordena con sección S.12, con una calzada de único sentido de circulación, amplias aceras y aparcamientos en un lateral.
- d) Los viarios locales secundarios, como la calle Clavel, se ordenan mediante secciones tipo S.16 y S.18 de coexistencia, con una única plataforma en la que convive tráfico rodado y peatonal, o con sección tipo de uso exclusivo peatonal, cuando no existe ancho suficiente.
- e) El viario rural, Camino Solís, que es prolongación al sur de la calle Nueva, se ordena con secciones tipo S.10 y S.11, dando solución de continuidad a la sección propuesta en la calle Nueva.

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal presente en suelo urbano consolidado en esta AUH, de forma mayoritaria, es el uso residencial, con predominio de la vivienda colectiva, admitiéndose como compatible el uso comercial, en planta baja. Asimismo, en este PGO, se admite como compatible en las piezas de vivienda colectiva, el uso de vivienda unifamiliar, siempre y cuando las condiciones de la parcela lo hagan posible.

Se definen además, algunas piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, localizadas fundamentalmente al sur del AUH, así como, una pieza de vivienda libre unifamiliar agrupada, reconociendo la situación de agrupaciones de viviendas y/o parcelas interiores que acceden a través de una servientía o camino de uso privado.

Los usos públicos de espacio libre y equipamiento comunitario, también están presentes, pero de forma deficitaria. Destacando la pieza de equipamiento comunitario, localizada al oeste, en la calle El Moral, correspondiente al colegio público Ayatimas.

3.4.3. Condiciones de la edificación

Como se ha dicho en el apartado anterior, se trata de un AUH de uso residencial, con predominio de la vivienda libre colectiva independiente (admitiendo como compatible el uso unifamiliar). No obstante, hacia el sur del área existen zonas con el uso principal de vivienda libre unifamiliar independiente, e incluso una pieza de vivienda libre unifamiliar agrupada.

Los parámetros para la regulación de la edificación, se establecen en base a las condiciones consolidadas en cada zona. Si bien se plantean algunas modificaciones de los mismos, con el fin de homogeneizar y mejorar las características de los inmuebles. Dicho esto, las piezas de uso residencial se ordenan como sigue:

- a) En las piezas de vivienda libre colectiva independiente, localizadas fundamentalmente al borde de los viarios estructurantes, para regular las condiciones de parcelación se fija la longitud mínima de lindero frontal y la superficie mínima de parcela, limitando una excesiva subdivisión parcelaria. Respecto a la disposición edificatoria, se regula, en la mayoría de las piezas, mediante la línea de disposición obligatoria, alineada a viario, y edificación adosada a medianeras, a fin obtener manzana cerrada y una fachada continua, se fija también la separación mínima lindero posterior, garantizando el retranqueo a suelos rústicos o suelos urbanizables. Asimismo, en las piezas que por su dimensión así lo requieren, se fija un fondo máximo edificable. Como particularidad, existe una pieza que se regula únicamente mediante porcentaje máximo de ocupación, dadas las características de la misma. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas, en la totalidad de las piezas.
- b) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, situadas mayoritariamente hacia el sur del AUH, para regular futuras subdivisiones parcelarias, se fija la longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela. Respecto a la disposición, dando la máxima libertad a la hora de disponer la edificación dentro de la parcela, dadas la diversidad de la edificación existente (entre medianeras o aislada), se regula únicamente con porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas. Existen dos casos donde se define una mínima área no ocupable (MANO), para dejar libre de edificación un recinto y permitir el acceso a parcelas posteriores, en suelo rústico, o en previsión de un futuro crecimiento urbano.

- c) Se define una pieza de vivienda libre unifamiliar agrupada, al sur del AUH, en el Camino Solís., donde se establece parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística, de forma que sea la comunidad de propietarios la que se encargue de gestionar las zonas comunes. Respecto a la disposición, se establecen parámetros similares a los de unifamiliar independiente; se fija porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas. Asimismo, resulta obligado fijar el número máximo de viviendas, limitando futuras subdivisiones parcelarias.

Para ordenar las piezas de equipamiento comunitario se establece la parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Y respecto a la disposición se fija únicamente la edificabilidad máxima, dando libertad ante una futura renovación de la pieza.

En la pieza de espacio libre público, se fija una separación mínima a lindero frontal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

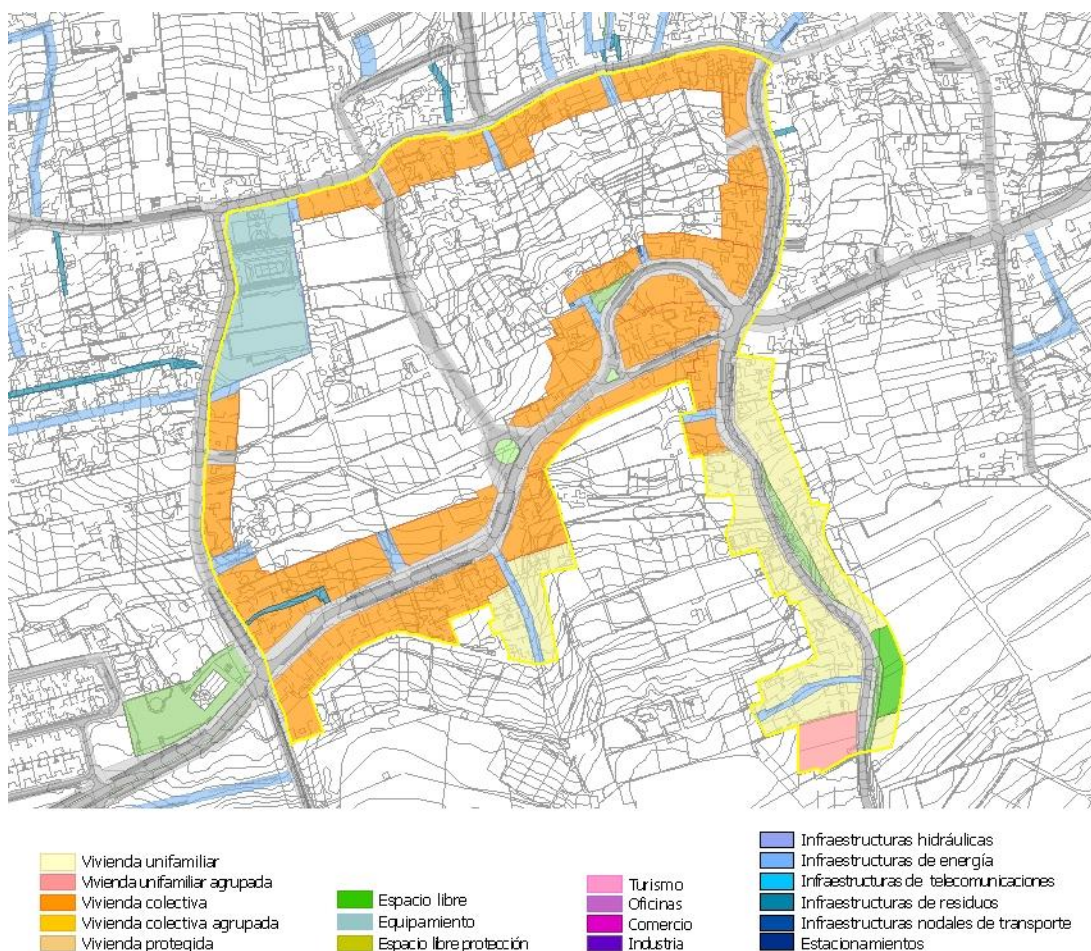


Figura 3.4: Ordenación Pormenorizada

3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística definidas en suelo urbano consolidado de esta AUH, se ejecutarán por medio de procedimientos asistemáticos, y son las que siguen:

- Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A3: se definen dos ámbitos de este tipo, al este del AUH, uno en torno a la calle Nueva, y el otro a lo largo del Camino Solís, para llevar a cabo mejoras de la urbanización de las citadas vías, y dotarlas de una sección adecuada con los servicios mínimos exigidos, y para obtener el suelo necesario y ejecutar un nuevo espacio libre público en el Camino Solís. Las intervenciones de mejora, conllevan el encauzamiento del barranco que discurre junto a la calle Nueva y al Camino Solís, a cargo del Consejo Insular de Aguas del Cabildo Insular de Tenerife.
- Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5: se definen doce ámbitos de este tipo, para obtener el suelo, si procede, y ejecutar tramos viarios, en suelo urbano consolidado, necesarios para conectar las áreas nuevas (suelo urbanizable) con la trama urbana existente.
- Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6: Se definen tres ámbitos de este tipo, para reurbanizar y ensanchar varias calles. Se localizan, uno en la calle Puerto Escondido, otro en una vía transversal a la calle El Calvario y el tercero, en una transversal al Camino Solís.

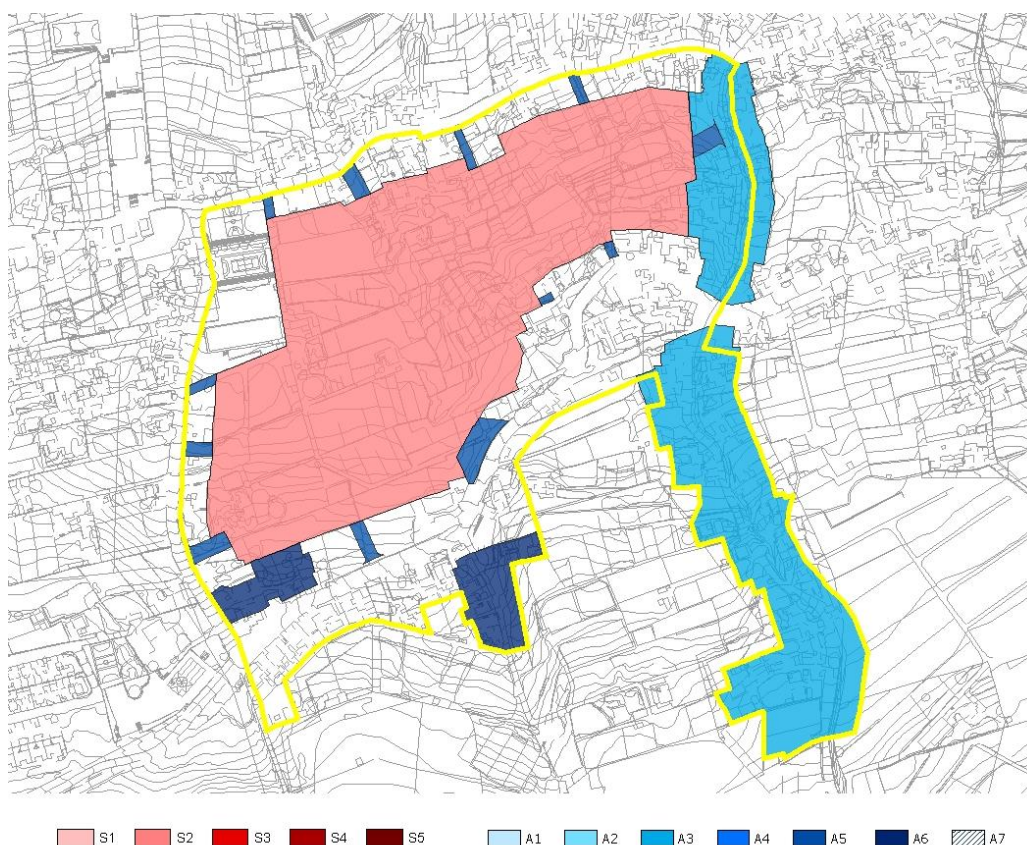


Figura 3.5: Ámbitos de gestión

3.5. Áreas nuevas

Se define un sector 0404_1 Interior Valle de Guerra, localizado en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, al norte de la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), que permitirá el desarrollo de las áreas de suelo vacante interior, que han quedado aisladas y sin urbanizar, al no tener conexión con viario público. Se trata de un sector de uso residencial colectivo, que se desarrollará a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones específicas de ordenación quedan descritas en la ficha correspondiente, en el documento B3. Desarrollo del PGO.

4. AUH-0405-EL CALVARIO

4.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se encuentra situada al noroeste del municipio, en el centro del núcleo de Valle de Guerra, y sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al norte, linda en toda su extensión con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al este, por la calle El Calvario y la calle El Moral, que establecen el límite con el AUH-0404: Interior de Valle Guerra, y por la calle El Pino, que marca el borde con el AUH-0402: Calle El Moral.
- c) Al sur, el Camino Las Toscas y el Camino Cercado de la Iglesia, constituyen el borde con el AUH-0408: Toscas Arriba y el AUH-0406: La Carta, respectivamente.
- d) Al oeste, el Camino Las Toscas, la calle Abreu y el cauce de un barranquillo son los que marcan el borde con el AUH-0407: Toscas Abajo.

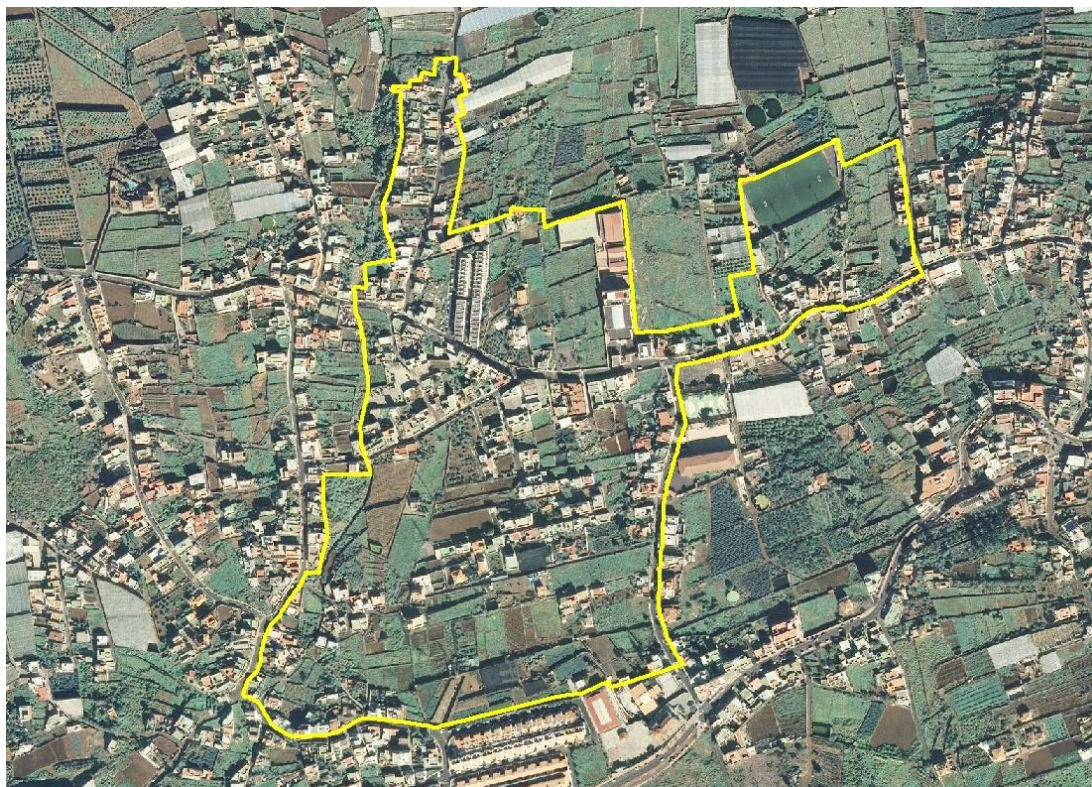


Figura 4.1: Delimitación del AUH

Se trata de un AUH que muestra un uso principal mayoritariamente residencial, con predominio de edificaciones de dos plantas, con destino unifamiliar.

La trama urbana del área se estructura mediante una serie de ejes viarios, entre los que destacan, en la configuración actual, la calle Juan Fernández y la calle El Moral, al norte, y la calle Abreu y el Camino Las Toscas, al oeste. Los restantes viarios secundarios que terminan de conformar la trama, apoyando a los anteriores, son, la calle El Calvario, el Camino Los Florianes y la calle de las Ánimas Lomarque. La edificación se sitúa fundamentalmente a lo largo los citados viarios principales y viarios secundarios, y en torno a algunas vías transversales a estas, pero en menor medida.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática fundamental de esta AUH, al igual que en el resto del núcleo, radica en su estructura parcelaria original y en sus caminos rurales. La ocupación tradicional está conformada por edificaciones residenciales en torno a ejes viarios rurales. Estos ejes se han ido colmatando sin la previsión necesaria de viarios interiores y conexiones entre las diferentes zonas, originando la presencia de extensas áreas de suelo vacante interiores, sin urbanizar, aisladas dentro de la trama urbana. Estos suelos vacíos no poseen una conexión adecuada con viario público existente, lo que dificulta la formación de una mínima trama urbana, que resuelva los déficits de las infraestructuras soporte y que permita a la vez su desarrollo.

La progresiva colmatación edificatoria, llevada a cabo sin la necesaria planificación, tiene como consecuencia otros problemas, como son:

- a) Sistema viario deficiente. Los viarios muestran, en general, una sección deficitaria y heterogénea, en algunos tramos. Así como, un importante déficit de aparcamientos y escasa presencia de vías interiores, sobre todo en la zona al sur de la calle Juan Fernández, que conecten el área tanto transversal como longitudinalmente.
- b) Existen viarios donde coexisten tráficos peatonales y rodados, a pesar de carecer de los servicios mínimos exigidos (en ocasiones se limitan a una calzada asfáltica, sin aceras, ni ningún otro elemento de urbanización). Hecho que se complica por la existencia de tránsitos de doble sentido, en vías de escasa sección.
- b) Falta de continuidad de la trama viaria, y existencia de viarios en fondo de saco, a causa de los suelos vacantes interiores, dificultando las comunicaciones dentro del AUH y con el resto de Valle de Guerra.
- d) Diversos casos de agrupaciones de parcelas y viviendas interiores, accesibles únicamente desde serventías privadas o vías peatonales de escasa dimensión.

El objetivo principal de ordenación que plantea este PGO es, propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra el AUH, mediante el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados existentes al norte del área. Así como, el planteamiento de diversas operaciones de intervención, que resultan necesarias para completar y mejorar los viarios existentes. De esta forma se garantiza la suficiente funcionalidad de los mismos, como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos. Para llevar a cabo estos objetivos, se establecen tres escalas de intervención y los siguientes criterios de ordenación:

- a) A escala municipal, es necesario reforzar la integración de la estructura viaria con el resto del área y núcleos vecinos, como Tejina, para lo cual se han tenido en cuenta los ejes estructurantes definidos en este PGO.
- b) A escala del conjunto del AUH, resulta preciso, dotar al área de una estructura viaria interior, y establecer conexiones con la trama existente en los ámbitos de gestión, garantizando una infraestructura suficiente, tanto para el viario estructurante como para el viario local.
- c) A escala local, las actuaciones se limitan a prever la progresiva ampliación de las secciones viarias, mediante el planteamiento de rectificaciones de alineaciones de manera puntual.

En lo que se refiere a edificación, el objetivo primordial, es homogeneizar las características de los inmuebles en la medida de lo posible, respetando las características consolidadas en cada una de las zonas del AUH, mediante la regulación de los parámetros de las futuras edificaciones.

4.3. Ordenación Estructural

4.3.1. Categorización de suelo

En esta AUH nos encontramos con distintas categorías de suelo. Así, el suelo urbano consolidado, localizado sobre todo al norte del área, se concentra en torno a los ejes viarios de carácter estructurante que discurren por el territorio, en base a los criterios sobre categorización del suelo recogidos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

Existen tres áreas de suelo vacante, sin urbanizar, incluidas en la delimitación del AUH, que se categorizan de distinta manera. Así, las dos áreas vacantes situadas al norte de la calle Juan Fernández, se categorizan como suelo urbano no consolidado, planteándose su desarrollo en este Plan. Sin embargo, la gran extensión de terreno interior, localizada al sur, se categoriza en su totalidad como suelo rústico de protección agraria, modificando la categorización establecida en el PGO-2004. Si bien, se revisa y rectifica ligeramente su delimitación, respecto al planeamiento anterior, ajustándola a la realidad consolidada.

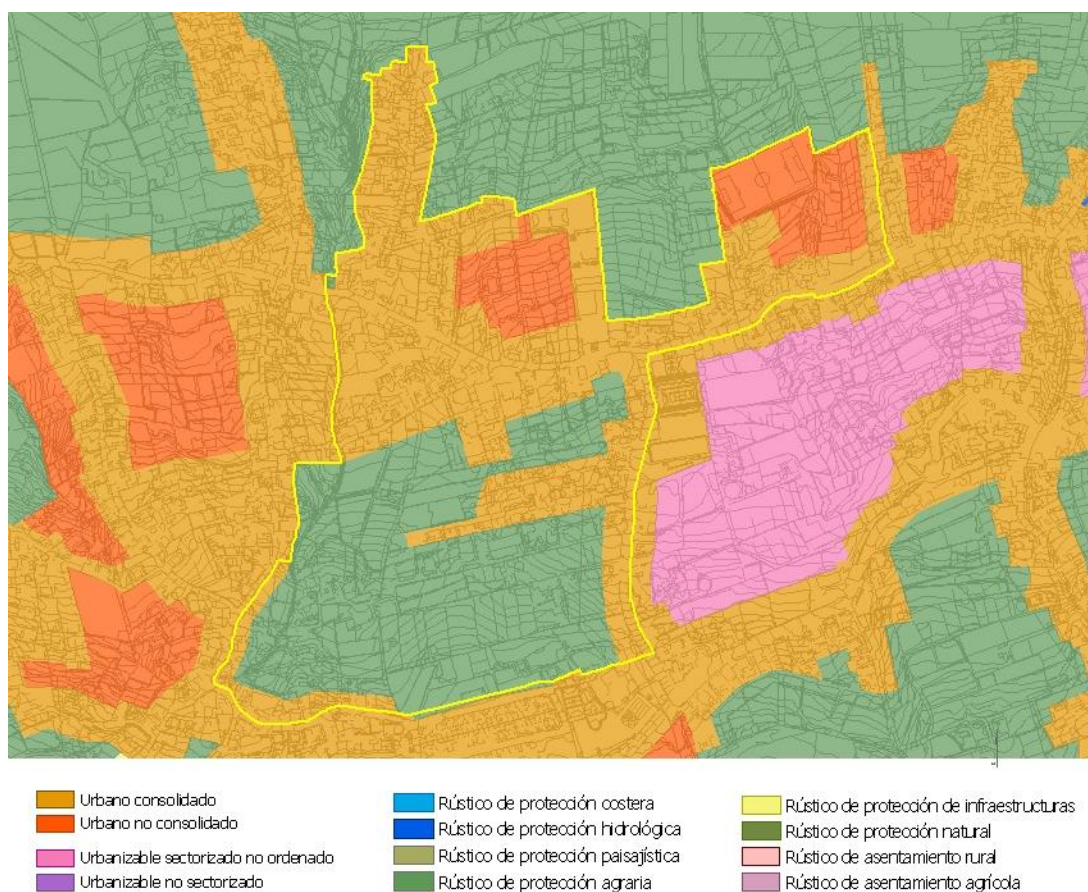


Figura 4.2: Categorización del suelo

4.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH se definen únicamente dos viarios de carácter estructurante, ambos con consideración de viario urbano de nivel 2. Estos son, la calle Juan Fernández, que cruza el área al norte, y el Camino Las Toscas-calle Abreu, por el límite oeste del AUH.

La calle Juan Fernández, que es prolongación al oeste de la calle El Moral, cruza esta AUH, conectándola con el resto del núcleo, y con el municipio de Tacoronte.

El Camino Las Toscas-calle Abreu define el borde oeste del área y se prolonga al norte, cruzando el AUH-Toscas Abajo, hasta enlazar con la calle Juan Fernández.

En esta AUH se define un elemento de carácter estructurante no viario, el equipamiento comunitario docente localizado al norte de la calle Juan Fernández, que alberga actualmente el I.E.S. Valle de Guerra (sistema general de equipamiento comunitario).

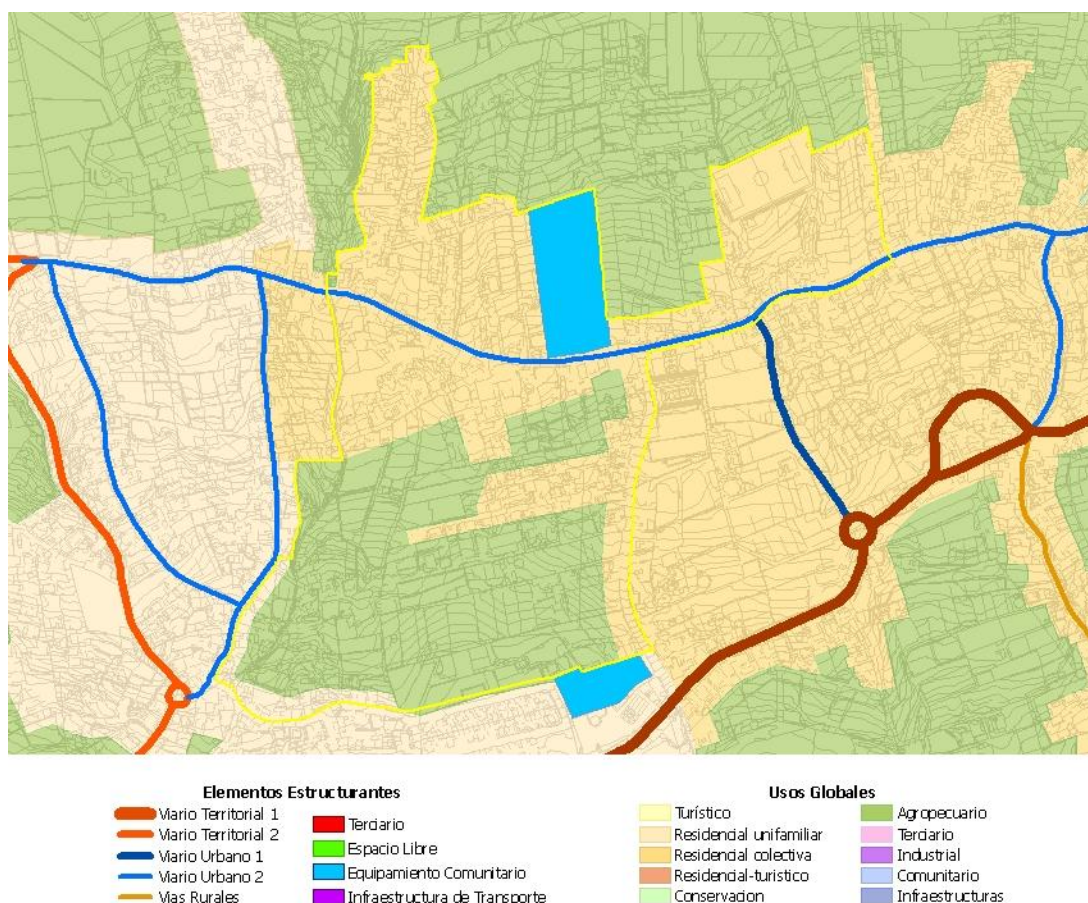


Figura 4.3: Esquema de elementos estructurantes

4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

La trama urbana interior de esta AUH se organiza mediante los viarios estructurantes citados anteriormente, apoyados en primera instancia por los viarios locales principales, que son los encargados de recoger los tráfico y dirigirlos hasta el viario local secundario, además de conformar agrupaciones de manzanas, denominadas como “macromanzanas” en este PGO. Se definen como vía local principal, tres transversales a la calle Juan Fernández, como son, la calle El Calvario, el Camino Florianes y la calle Las Animas Lomarque.

El resto de los viarios, ubicados en el interior de estas “macromanzanas”, se califican como vías locales secundarias, cuyo tratamiento estará enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, eliminando los tráfico de paso.

Las alineaciones se establecen, con criterio general, intentando no afectar a las edificaciones existentes, en la medida de lo posible. No obstante, se plantean rectificaciones, con el fin de ampliar las secciones y regularizar su trazado, en la medida de lo posible, sobre todo en vías estructurantes. Estas rectificaciones al ser no programadas, no conllevan afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Casi la totalidad de las alineaciones se establecen como principales, salvo algunas excepciones puntuales, originadas por las características de la ordenación o por la topografía del territorio, que no posibilitan el acceso principal, o consideración de lindero frontal a las piezas, desde las mismas.

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

- a) Los viarios urbanos de nivel 2, como son la calle Juan Fernández, la calle Abreu y el Camino Las Toscas, se ordenan como sigue:
 - a.1. La calle Juan Fernández, que prolonga al oeste la calle El Moral, se ordena con sección tipo S.12, con calzada de único sentido de circulación, amplias aceras y aparcamientos en los laterales, si hay ancho suficiente.
 - a.2. La calle Abreu y el Camino Las Toscas, se ordenan con sección tipo S.11, teniendo la calle Abreu un único sentido de circulación, amplias aceras y sin posibilidad de aparcamiento. Y el Camino Las Toscas, con ancho de sección mayor que el anterior, presenta doble sentido de circulación.
- b) Los viarios locales principales, la calle Las Animas, el Camino Los Florianes y la calle El Calvario, se ordenan de distinta manera:
 - b.1. El Camino Los Frailes, se ordena con sección S.12, con una calzada de único sentido de circulación, amplias aceras y aparcamientos en un lateral.
 - b.2. La calle El Calvario y el Camino Los Florianes, se ordenan mayoritariamente con sección S.11, con calzada de doble sentido de circulación, amplias aceras y sin posibilidad de aparcamientos. Salvo en algunos tramos, donde se plantea una sección S.10, incluyendo aparcamientos en los laterales.
- c) Los restantes viarios, definidos como locales secundarios, se ordenan de distinta manera, en parte con tráfico segregados y en parte con viarios de coexistencia:
 - c.1. El Camino La Pera y la calle La Era, con segregación de tráfico, se ordenan con sección S.14 o S.15, con una calzada de único sentido de circulación, aceras a ambos lados y aparcamientos en un lateral.
 - c.2. La calle Transversal Las Animas, la calle La Papaya y la calle Capellanía del cercado, entre otros, mediante secciones tipo S.16 y S.18 de coexistencia, con una única plataforma en la que convive tráfico rodado y peatonal. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.
 - c.3. La calle Zamora y otros viarios transversales, se ordenan con sección de uso exclusivo peatonal, al no existir ancho suficiente.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal presente en la mayor parte de las piezas de suelo urbano consolidado es el residencial de vivienda colectiva, siendo admisible en este uso, en el presente PGO, la vivienda unifamiliar, si las condiciones de parcela lo permiten. Asimismo, con criterio general, se admitirá como compatible el uso comercial en planta baja de las piezas residenciales colectivas ligadas a los viarios estructurantes.

El uso residencial unifamiliar también está presente, aunque en menor medida, siendo en su mayoría viviendas unifamiliares independientes, a excepción de una pieza de vivienda unifamiliar agrupada, reconociendo la realidad consolidada en este caso particular.

En esta AUH los usos públicos de espacio libre y de equipamiento comunitario se muestran de forma muy deficitaria. Se califican dos piezas de equipamiento comunitario, el I.E.S. Valle de Guerra (correspondiente a un sistema general), y el campo de fútbol Gregorio Dorta (incluido en el ámbito sistemático en suelo urbano no consolidado, para desarrollar el acceso al mismo y la urbanización del terreno colindante). Por último, se define una nueva pieza de espacio libre, por ejecutar, junto al citado campo de fútbol.

4.4.3. Condiciones de la edificación

Se trata de un AUH de uso residencial, con predominio de la vivienda colectiva (siendo admisible el uso unifamiliar, si las condiciones de la parcela lo permiten). No obstante, existen zonas donde se define el uso principal de vivienda libre unifamiliar independiente, e incluso una pieza de vivienda libre unifamiliar agrupada, al norte del área.

Los parámetros edificatorios, se han establecido en base a las condiciones consolidadas en cada zona, aunque con el fin de homogeneizar y mejorar las características de los inmuebles, se plantean algunas modificaciones de los mismos. Dicho esto, las piezas de uso residencial se ordenan como sigue:

- a) En las piezas de vivienda libre colectiva independiente, al borde de viarios estructurantes, se regula la parcelación fijando una longitud mínima de lindero frontal y una superficie mínima de parcela, limitando una excesiva subdivisión parcelaria. Respecto a la disposición, se fija la línea de disposición obligatoria alineada a viario, y edificación adosada a medianeras, a fin obtener manzana cerrada y una fachada continua. En parte de las piezas, se fija la separación mínima lindero posterior, garantizando el retranqueo de la edificación a suelo rústico o suelo urbano no consolidado. Y en las restantes, se fija una separación mínima a lindero frontal, y un fondo máximo edificable, con entidad suficiente para desarrollar la tipología propuesta. Como particularidad, existen tres piezas donde se delimita una mínima área no ocupable (MANO), para permitir el acceso a parcelas en suelo rústico, o en previsión de un futuro crecimiento urbano. Por último, se fija la altura máxima en nº de plantas.
- b) En las piezas de vivienda libre unifamiliar independiente, en distintas localizaciones del AUH, para regular futuras subdivisiones parcelarias, se establece la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela. Respecto a disposición, dadas las características de la edificación existente (entre medianeras o aislada), existen dos formas de regulación. Hay piezas donde, se fija línea de disposición obligatoria y adosamiento a medianeras, obteniendo una fachada continua, se fija separación mínima alindero posterior, para garantizar el retranqueo a suelo rústico o suelo urbano no consolidado, y se regula un porcentaje máximo de ocupación. Y otras, donde se regula únicamente el porcentaje máximo de ocupación, dando libertad al disponer la edificación. Como particularidad, hay dos casos donde se fija un fondo máximo edificable, que limita la edificación en el lateral de las parcelas en contacto con el barranco. Por último, se fija la altura máxima en número de plantas, en la totalidad de las piezas.

- c) La pieza de vivienda libre unifamiliar agrupada, se ordena mediante parcelación vinculante, de forma que la comunidad de propietarios sea la que gestione el mantenimiento de las zonas comunes. Respecto a la disposición edificatoria, se fija únicamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Se fija además n° máximo de viviendas, limitando futuras subdivisiones parcelarias.

Las dos piezas de equipamiento comunitario, correspondientes al I.E.S de Valle de Guerra, se regulan respecto a parcelación, mediante la parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a la disposición, se fija únicamente la edificabilidad máxima, dando libertad en el diseño y la disposición ante una futura renovación del mismo.

Para ordenar la nueva pieza de espacio libre público colindante al Campo de fútbol, se fija una separación mínima a lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas, que regularán futuras edificaciones compatibles con este uso.

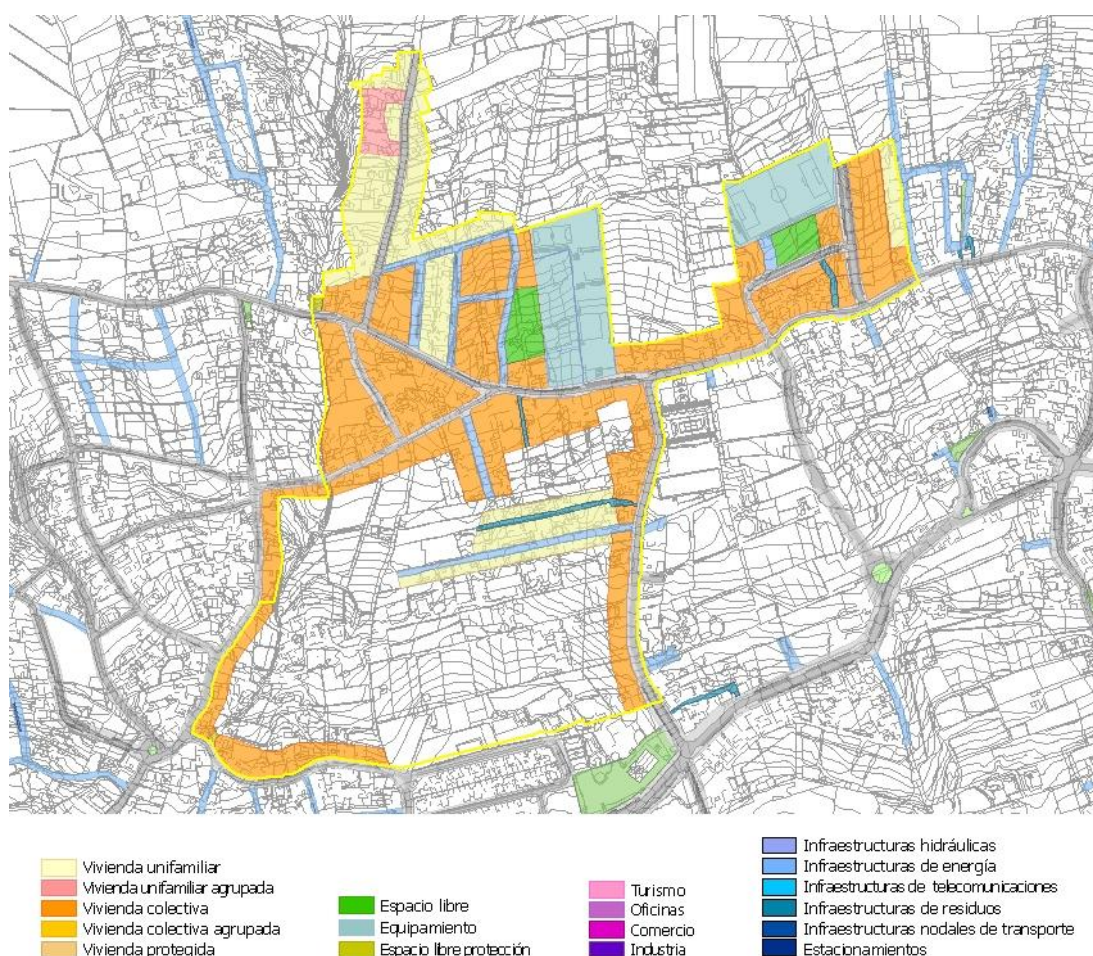


Figura 4.4: Ordenación pormenorizada

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística, en el suelo urbano consolidado de esta AUH, se ejecutarán por medio de procedimientos asistemáticos, y son las que siguen:

- Ámbitos de gestión asistemática A4: Se delimitan dos ámbitos, uno al norte de la calle Juan Fernández, para obtener el suelo y ejecutar la ampliación del I.E.S. Valle de Guerra, y el segundo, en la calle La Era, para obtener y ejecutar parte del nuevo espacio libre colindante al campo de fútbol.
- Ámbitos de gestión asistemática A5: Se definen cinco ámbitos de esta modalidad, para obtener el suelo, si procede, y ejecutar nuevos viarios, en suelo urbano consolidado, necesarios para conectar las áreas nuevas (suelo urbano no consolidado) con la trama urbana existente.
- Ámbitos de gestión asistemática A6: se definen cuatro ámbitos, para obtener el suelo, si procede, y ejecutar obras de urbanización y ensanche de diversas vías. Estos ámbitos localizan en la calle Capellanía del Cercado, el Camino Zamora, y dos vías transversales a la calle Juan Fernández.

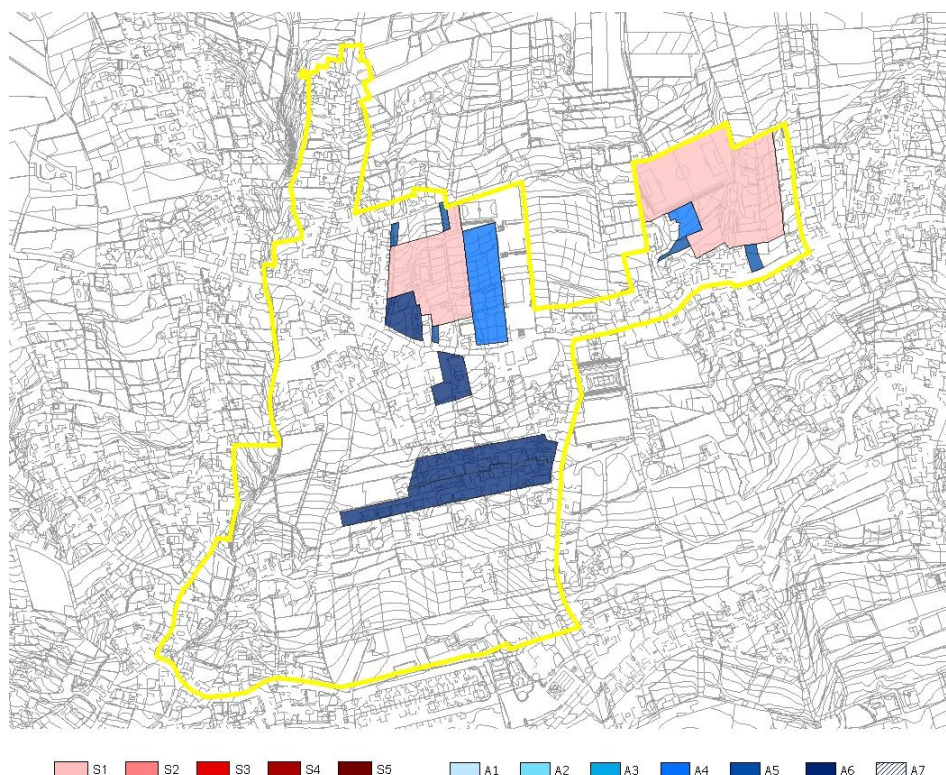


Figura 4.5: Ámbitos de gestión urbanística

4.5. Áreas nuevas

Las actuaciones de mejora urbanística definidas en el suelo urbano no consolidado localizado en esta AUH, se ejecutarán por medio de procedimientos sistemáticos. Se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática de modalidad (S2), para llevar a cabo la ordenación de las dos áreas de suelo vacante localizadas al norte de la calle Juan Fernández.

4.5.1. Ámbito de gestión sistemática Calle La Era

Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado, localizado al norte de la calle Juan Fernández, que permitirá la incorporación a la trama urbana de la pieza de equipamiento existente (Campo Municipal de Fútbol Gregorio Dorta). Ha sido delimitado identificando las parcelas catastrales necesarias para el posible desarrollo y gestión del mismo.

Se plantea un sistema viario que genera parcelas urbanísticas, de dimensiones adecuadas, para el desarrollo del uso residencial colectivo, y se delimita una pieza de espacio libre central, que proporciona el acceso al equipamiento comunitario existente. La trama propuesta se limita a dos viarios locales secundarios. Uno de ellos, prolongación de la calle La Era, que da acceso a la pieza dotacional y resuelve las traseras de las edificaciones, y otro, transversal al anterior, que conecta al sur con la calle El Moral. Asimismo, se conserva el trazado del Camino Flor de Pascua, como vía peatonal.

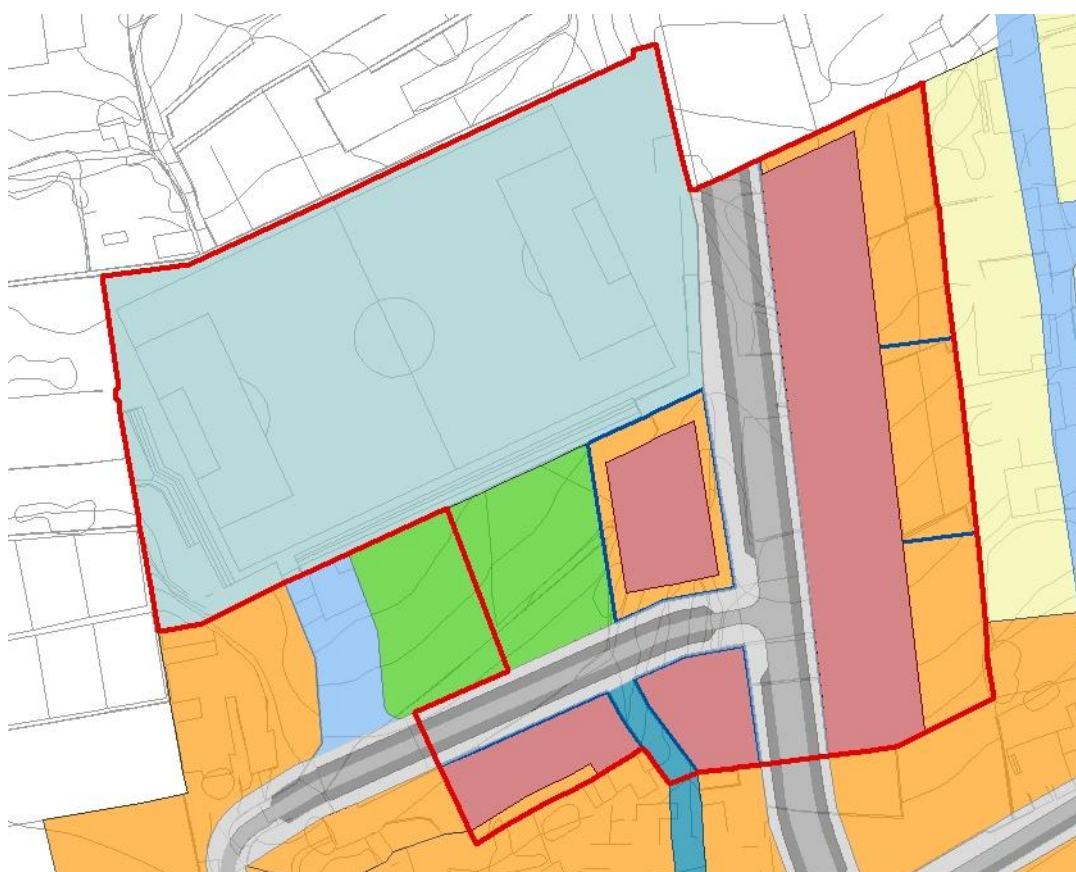


Figura 4.6: Ordenación del ámbito de la Calle La Era

Se plantean diversos usos principales, tales como, residencial colectivo, equipamientos comunitarios y espacios libres. Se han fijado los parámetros para regular la edificación de las distintas piezas de acuerdo al carácter del área y a la ordenación planteada. Para las piezas de vivienda colectiva se establecen la longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela para regular la parcelación. En condiciones de edificación, se establecen la disposición obligatoria alineada a viario, y separación a lindero posterior o fondo máximo edificable, garantizando el retranqueo a suelo urbano. Se obliga al adosamiento lateral, y en dos casos se fija porcentaje máximo de ocupación. Por último se fija el número de plantas máximas permitidas, de acuerdo con las características de su entorno.

Para la pieza de equipamiento comunitario, correspondiente al campo de Fútbol, se establece la parcelación vinculante, y en condiciones de edificación la edificabilidad máxima. Para ordenar el espacio libre se fija separación mínima a lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas, que regularán futuras edificaciones compatibles con este uso.

4.5.2. Ámbito de gestión sistemática Calle Juan Fernández–Barriada Rosario

Este ámbito de gestión se localiza al norte de la calle Juan Fernández, en el área de suelo vacante interior localizada al oeste del I.E.S Valle de Guerra, categorizada por este PGO como suelo urbano no consolidado. La problemática radica básicamente en la ausencia de un viario interior que permita su ocupación. Dicho esto, el objetivo principal será plantear un viario que conecte con la trama existente, y la asignación de aprovechamientos lucrativos suficientes que posibiliten la viabilidad de la actuación.

Se plantean tres viarios, dos de ellos norte-sur conectando la calle Juan Fernández y la vía transversal a calle Las Animas, y un tercero que los enlaza, paralelo a calle Juan Fernández. Son viarios locales secundarios, que se ordenan con sección S.16 de coexistencia.

Las condiciones de este suelo, lo hacen adecuado para destinarlo en parte a vivienda colectiva y la parte restante a la ejecución de un nuevo espacio libre, en los terrenos adyacentes al I.E.S. Valle de Guerra. Los parámetros de ordenación de las piezas residenciales se han establecido con la premisa de armonizar con su entorno.

Las piezas residenciales son de uso principal vivienda libre colectiva donde se establecen la longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima, para regular la parcelación. En las condiciones de edificación, la separación a lindero posterior o fondo máximo edificable, garantizando el retranqueo a suelo urbano. Se obliga al adosamiento lateral, y en dos casos se fija el porcentaje máximo de ocupación.

Por último se fija el número de plantas máximas permitidas de acuerdo con las características de su entorno. En el espacio libre se fija separación mínima a lindero frontal, porcentaje de ocupación máxima y altura en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

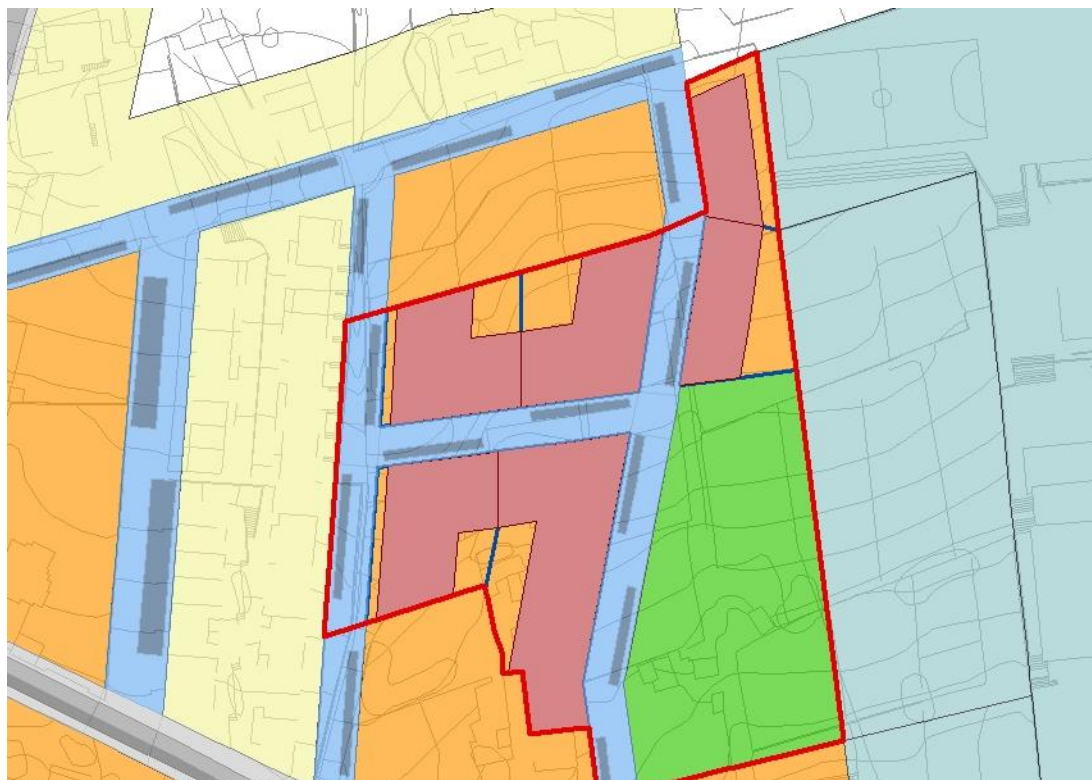


Figura 4.7: Ordenación del ámbito calle Juan Fernández–Barriada Rosario

5. AUH-0406: LA CARTA

5.1. Delimitación y Descripción general

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

- a) Al sur, por suelo rústico de protección agraria.
- b) Al norte, por el AUH-0404: El Calvario.
- c) Al este, el AUH-0404: Interior Valle Guerra y suelo rústico de protección agraria.
- d) Al oeste, por el AUH-0408: Toscas Arriba, el AUH-0409: calle del Vino y la extensión de suelo rústico de protección agraria.

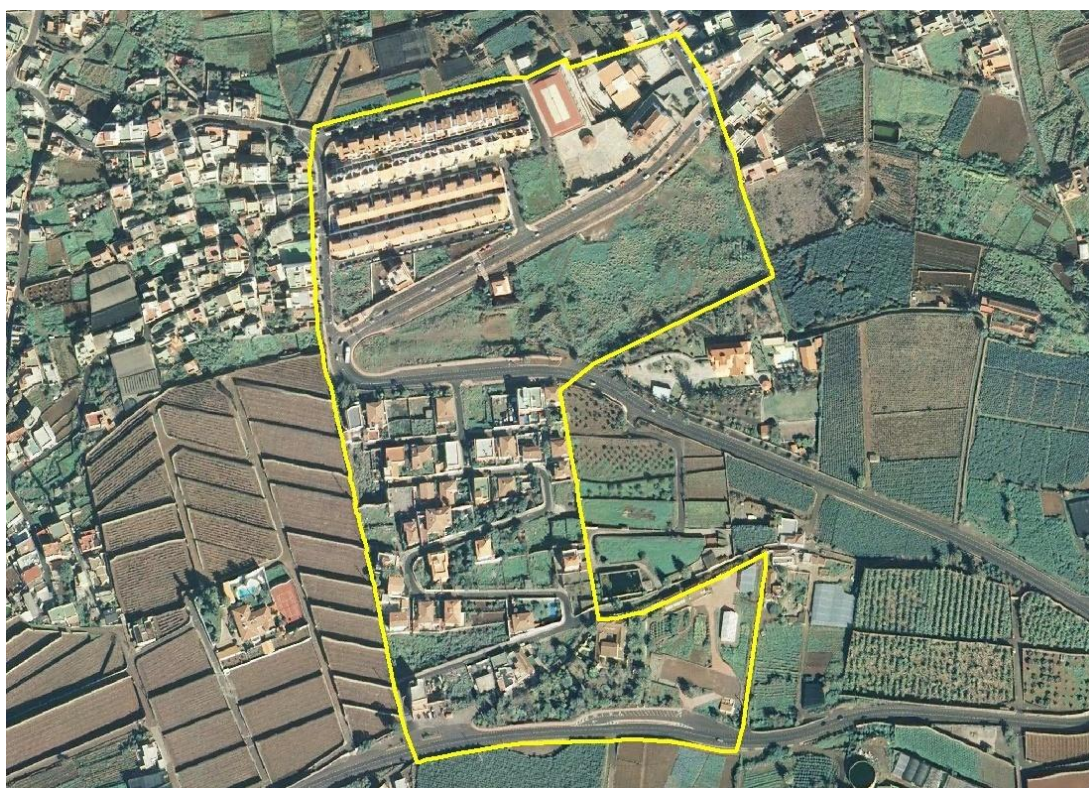


Figura 5.1: Delimitación del AUH

Esta AUH presenta tres zonas claramente diferenciadas, separadas entre sí por el viario territorial, Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), descritas a continuación.

- a) La zona 1, prácticamente consolidada, resalta la presencia de varios equipamientos comunitarios (Polideportivo, Centro Ciudadano y la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario) situados en el entorno de la plaza y conformando una única manzana.
- b) La zona 2, con uso residencial unifamiliar aún sin colmatar, posee también otro equipamiento importante, el Museo de Antropología de Tenerife (situado en la Casa de Carta), en este caso de carácter supramunicipal.
- c) La zona 3, por desarrollar y su ordenación proviene del PGO-2004, tratándose de un suelo en régimen transitorio.

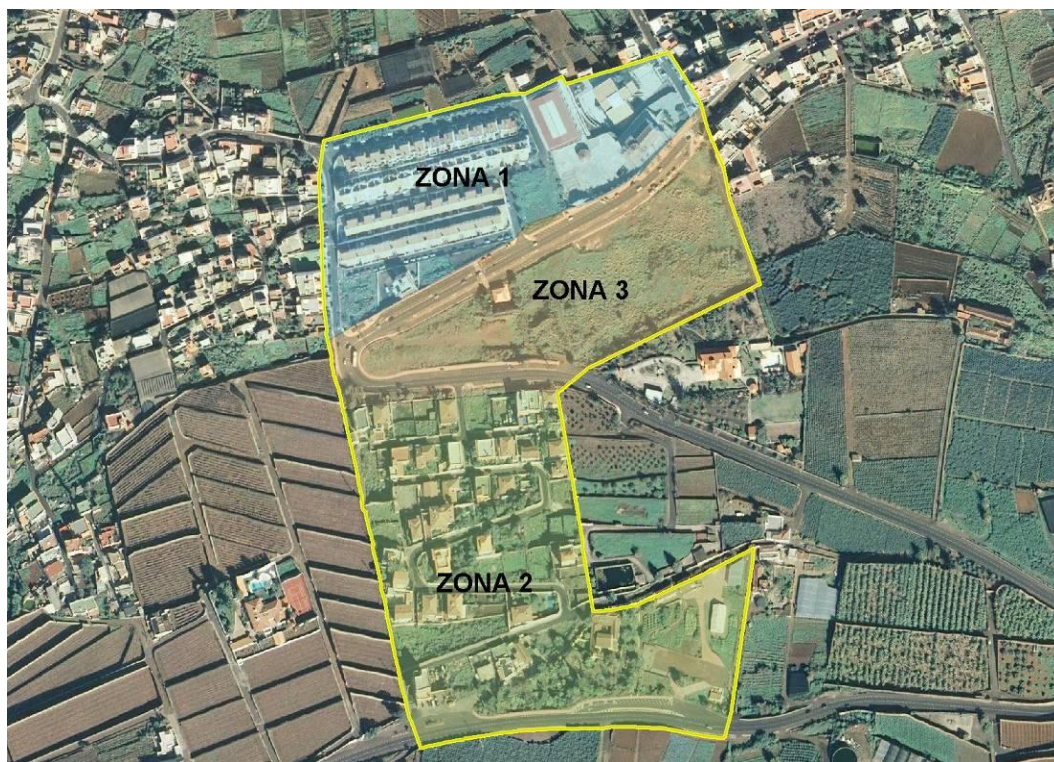


Figura 5.2: Delimitación de zonas del AUH

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática de esta AUH es la escasez de trama urbana y la falta de continuidad de la misma. Esto se manifiesta principalmente en el suelo vacante situado en el cambio de trazado de la Carretera General Tejina Tacoronte.

Dicho esto, el objetivo de ordenación de esta AUH es la determinación de los parámetros urbanísticos necesarios a fin de posibilitar el desarrollo del suelo urbano no consolidado, la colmatación, principalmente de la zona 2, y eventuales reformas del núcleo.

Se trata con carácter especial la ordenación de las parcelas situadas en las zonas 1 y 2, de uso equipamiento comunitario, respetando la ordenación de estas piezas singulares y las edificaciones existentes, posibilitando, dentro de ciertos límites, su reforma o futuro crecimiento. Asimismo, se tomarán las medidas oportunas para ampliar los espacios libres existentes de pequeña envergadura por medio de la gestión asistemática.

5.3. Ordenación estructural

5.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, en base a los criterios recogidos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO. A excepción del área de suelo vacante sin urbanizar, localizada de manera centralizada al este, categorizada como suelo urbano no consolidado, como en el PGO-2004. Por último, se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos, el suelo incluido en el AUH, correspondiente a la Carretera Tejina-Tacoronte.

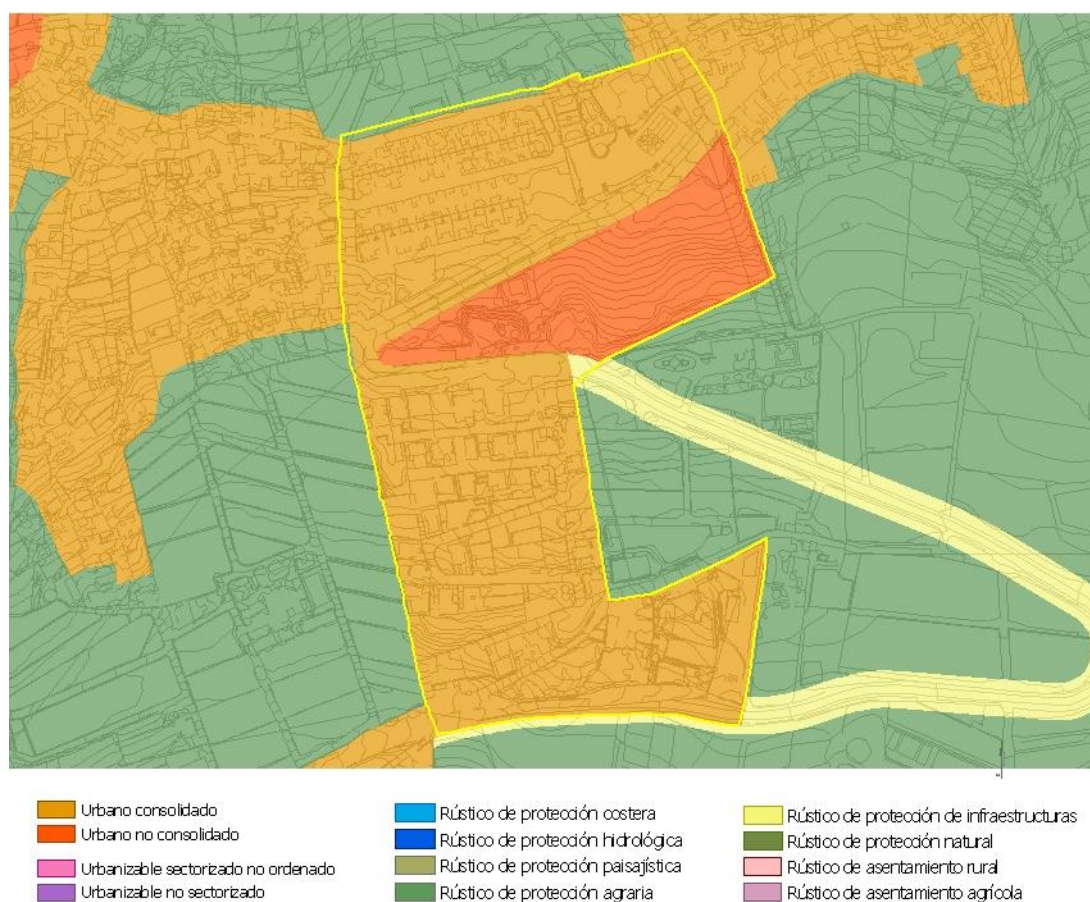


Figura 5.3: Categorización de suelo

5.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH se estructura en base a único elemento viario, como es la Carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, la cual que determina su conformación.

Asimismo, se delimitan dos piezas de carácter estructurante no viario, correspondientes a dos equipamientos comunitarios existentes. Estos son:

- La Casa de Carta, localizada al sur del AUH, al borde de la Carretera Tejina-Tacoronte, que es la actual sede del Museo de Antropología de Tenerife, perteneciente al Organismo Autónomo de Museos y Centros del Cabildo Insular, declarada Bien de Interés Cultural.
- Al norte del AUH, la pieza que alberga la Tenencia de Alcaldía y el Pabellón de Valle de Guerra.

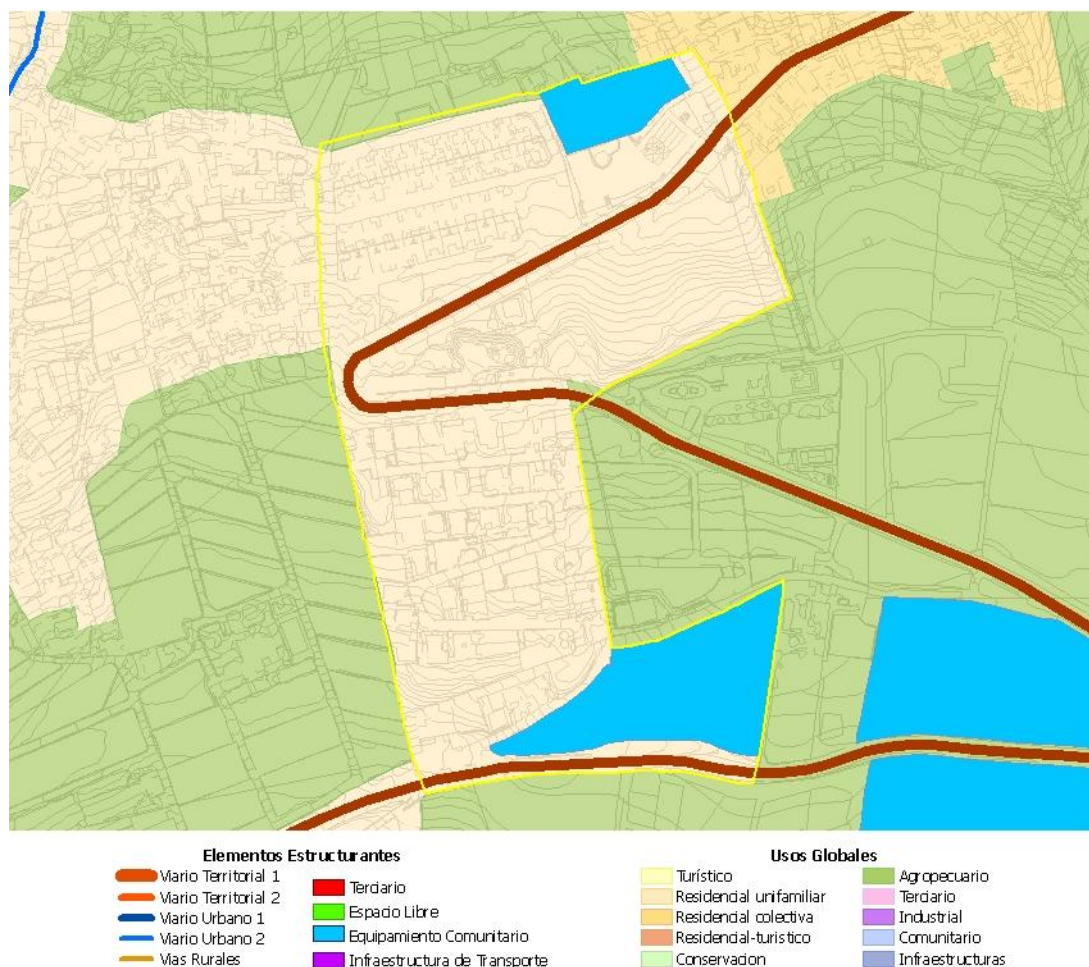


Figura 5.4: Elementos estructurantes

5.4. Ordenación de áreas existentes

5.4.1. Trama urbana

Prácticamente la totalidad del viario interior, se considera de carácter local, excepto el viario territorial (TF-16) nombrado anteriormente, distinguiéndose entre principal o secundario, en función de sus conexiones con el viario estructurante.

Así, se consideran viarios locales principales los siguientes viarios:

- La calle del Calvario, a la que da frente la pieza dotacional y la de espacio libre en la zona 1, y su prolongación en el camino de los Frailes, por su función de conexión transversal del viario estructurante. Para su ordenación se establece una sección tipo S.10 con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en los dos laterales y aceras en sus extremos.
- El camino de las Toscas, que da servicio al AUH adyacente Toscas Arriba. Se ordena mediante una sección tipo S.10, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en uno de los laterales y aceras en sus extremos.
- El viario zigzagueante de la Urbanización La Carta. Se propone sección S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento en un lateral y aceras en sus extremos.

Los nuevos viarios propuestos dentro del área de gestión transitoria (PGO-2004), son igualmente urbanos de carácter local, siendo el camino de los Frailes considerado viario local principal, por ser el eje organizador del ámbito. Para su ordenación, se establece una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento en un lateral y aceras en sus extremos. Este viario no se conecta con la Carretera Tacoronte-Tejina en la parte sur, debido a la diferencia de cota, por lo que se considera que está suficientemente resuelto mediante las dos conexiones al norte, frente a la parcela dotacional. El viario transversal al camino de los Frailes, viario local secundario, se ordena mediante una sección tipo S.16 de coexistencia.

Para el trazado de las alineaciones se han tenido en cuenta en la medida de lo posible las edificaciones existentes. Los casos que sufran algún tipo de modificación no conllevarán afecciones de carácter inmediato sobre las propiedades afectadas al ser modificaciones no programadas. Prácticamente todas las alineaciones de los tramos viarios interiores existentes se consideran principales, salvo algunas excepciones que serán secundarias, como son: en la zona 1, las transversales y las que limitan con la TF-16 y con el espacio libre, y en la zona 2, las transversales e interiores de tramos viarios curvos.

5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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

En cada uno de los tres recintos se han calificado piezas concretas con uso principal obligatorio de equipamiento comunitario. Las dimensiones de estas piezas corresponden a los equipamientos y espacios libres existentes, excepto el futuro equipamiento que se localiza en el ámbito de gestión transitorio. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados, responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

5.4.3. Condiciones de la edificación

Al establecer los parámetros urbanísticos que regulen las piezas del AUH, se ha tenido en cuenta la estructura parcelaria, su ubicación y el uso al que se destina. Por tanto, éstos deben corresponder a esa distinción, por lo que surgen distintos tipos de piezas según las zonas.

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

- a) En las dos piezas situadas en la urbanización Valle Verde, con uso vivienda libre unifamiliar independiente, se ha establecido los parámetros urbanísticos que permitan recoger la realidad existente, ya que se encuentran consolidadas totalmente por la edificación (viviendas unifamiliares adosadas). En ellas se establece parámetros parcelarios acordes a la estructura parcelaria; una línea de disposición obligatoria que recoge el retranqueo frontal existente; y se obliga al adosamiento de la edificación. La altura máxima permitida es de 2 plantas.
- b) En las dos piezas de vivienda libre colectiva independiente (incluidas en ámbitos de gestión asistemático de modalidad A7, de segunda ordenación), se ha mantenido los parámetros urbanísticos que provienen del PGO 2004, al haberse asumido como primera ordenación del presente PGO, la anteriormente en vigor. La altura máxima permitida es de 3 plantas.

En la zona 2, todas las piezas de uso residencial se destinan al uso de vivienda libre unifamiliar independiente:

- c) Se delimitan cinco piezas de uso vivienda libre unifamiliar independiente. Para ordenar los parámetros parcelarios, se ha tenido en cuenta la estructura de la propiedad existente, por lo que en función de la realidad existente de cada pieza, se han establecido los mismos. Sin embargo, el resto de los parámetros se establecen de manera homogénea. Se dispone de una separación mínima a todos sus linderos, permitiéndose el pareado lateral, con la finalidad de obtener edificaciones aisladas. Se establece un porcentaje de ocupación, acorde a la realidad construida, permitiéndose una altura máxima de 2 plantas. En tres de las piezas situadas al norte, se han delimitado tres mínimas áreas no ocupables (MANO) para dar continuidad en un futuro, al viario existente transversal al viario principal zigzagueante.

Las 3 piezas existentes con uso de equipamiento comunitario (público o privado) se ordenan mediante los parámetros de parcelación vinculante y la edificabilidad máxima, de tal modo que se recoge la realidad existente.

En la zona 3, al tratarse de un ámbito en régimen transitorio, se ha trasladado íntegramente los usos principales y los parámetros de las piezas del PGO-2004. Esta ordenación conlleva dos piezas de uso residencial, una pieza de equipamiento y dos piezas destinadas a espacio libre público.

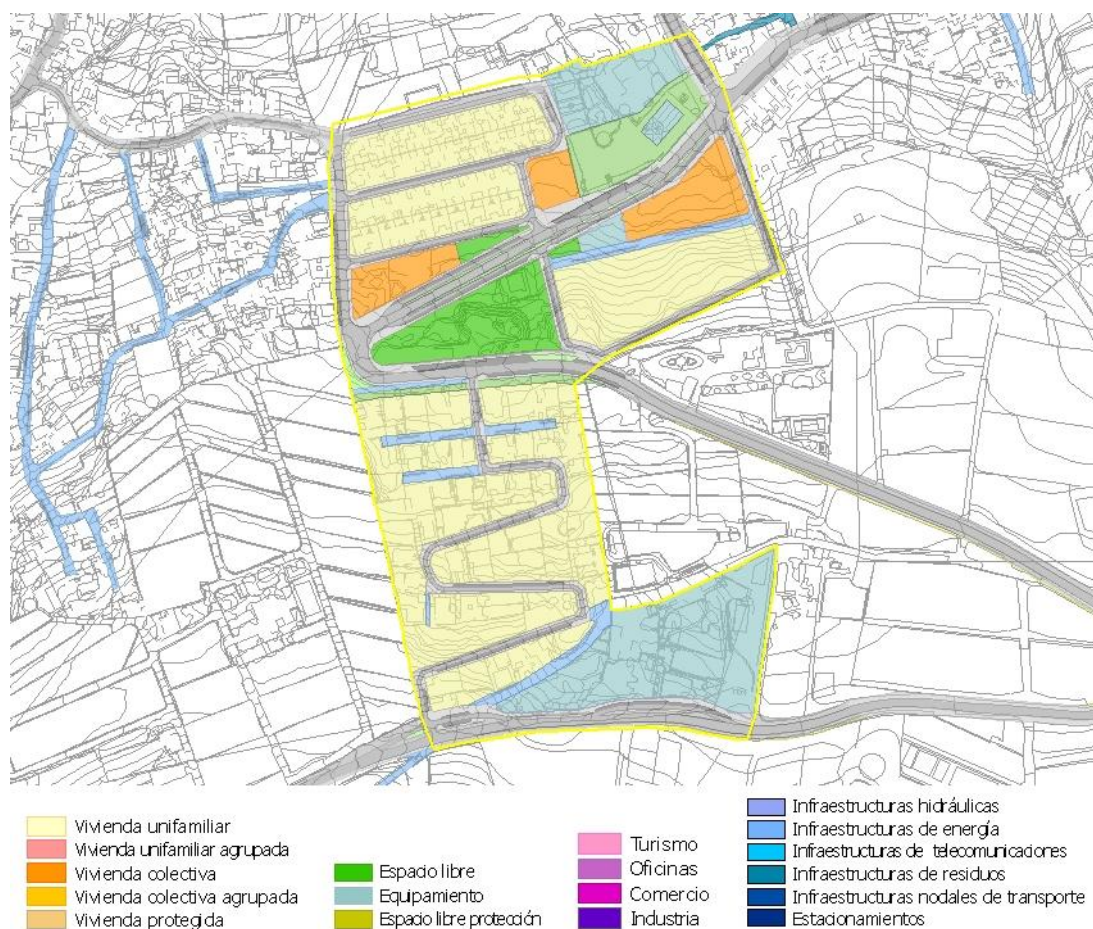


Figura 5.5: Ordenación pormenorizada

5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En las piezas de uso vivienda libre colectiva independiente de la zona 1, se ha mantenido la ordenación que establece el PGO-2004. Sin embargo, esta ordenación no es definitiva, dando la opción a los propietarios de optar por una segunda ordenación. Esto conlleva la delimitación de dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A7. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

En la zona 3 del AUH se localiza el ámbito de gestión sistemática en régimen transitorio (S1), cuya ordenación proviene del PGO 2004, y que este PGO recoge íntegramente.

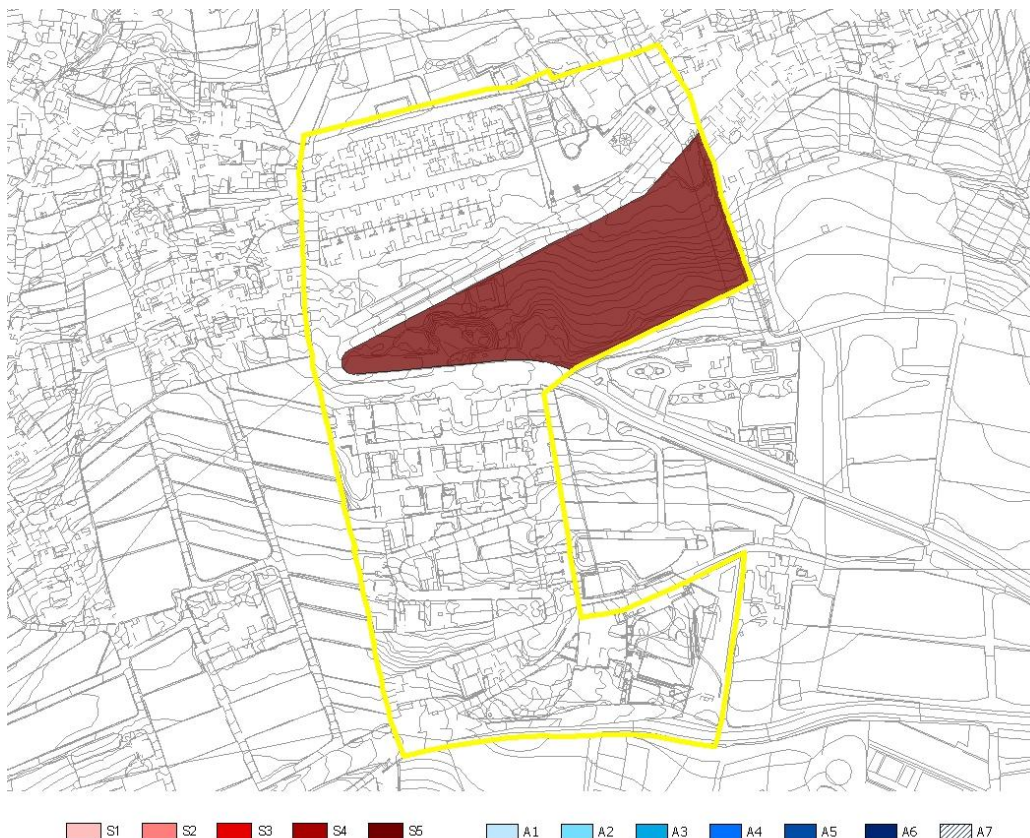


Figura 5.6: Ámbitos de gestión

6. AUH-0407: TOSCAS ABAJO

6.1. Delimitación y descripción general.

Esta Área Urbanística Homogénea se sitúa en el noroeste municipal, en el núcleo de Valle de Guerra, y comprende el conjunto de edificaciones que se disponen fundamentalmente, a lo largo de tres viarios estructurantes, como son, la calle Juan Fernández, con recorrido noroeste-noroeste, el Camino de las Toscas, que la atraviesa de noroeste a suroeste, y la calle Abreu que discurre de noreste a sureste.

El AUH limita al norte, al sur y al oeste con suelo rústico de protección agraria, mientras que al este, linda con suelo urbano consolidado incluido en las vecinas AUHs, El Calvario y Toscas Arriba.

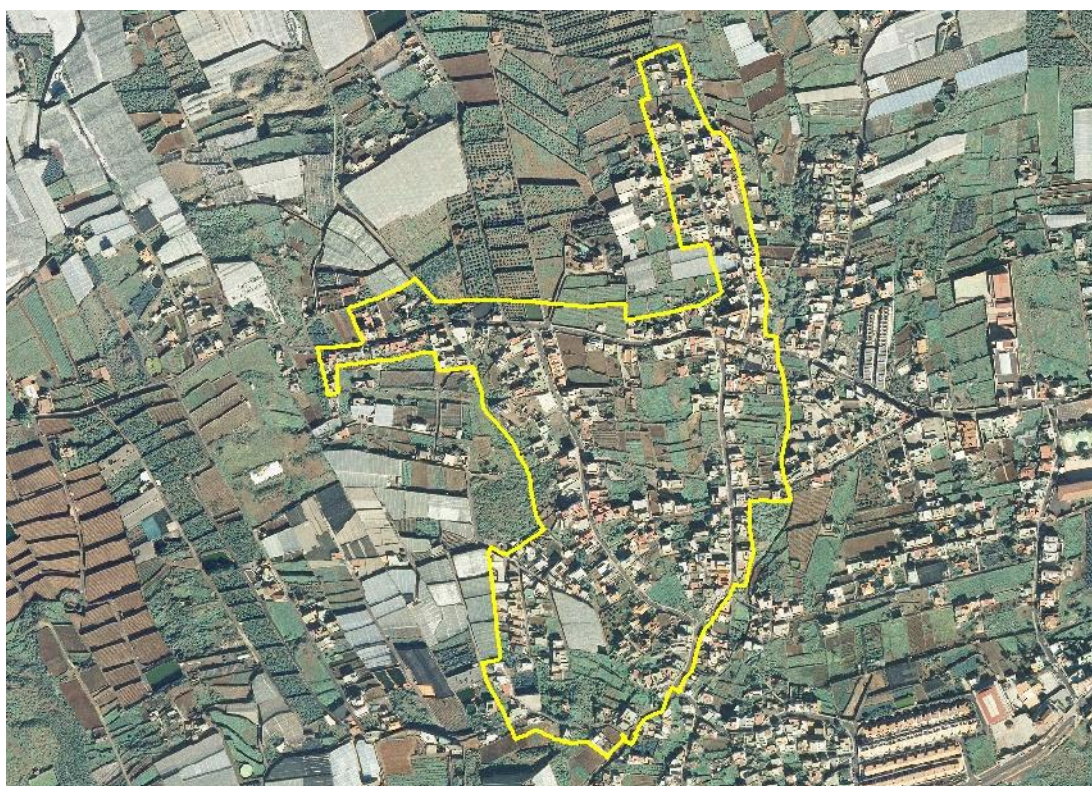


Figura 6.1: Delimitación del AUH

Se caracteriza por ser una zona con un uso mayoritario residencial, donde la edificación ha ido surgiendo en torno a los caminos existentes y dispersa en el territorio.

Presenta tipología de vivienda unifamiliar en casi todo su conjunto, con excepción de alguna concentración de viviendas unifamiliares agrupadas en la parte norte del AUH, y algunas unifamiliares colectivas en la zona este.

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH la principal problemática urbanística es la estructura de la misma. La ocupación descontrolada ha originado la presencia de bolsas interiores que han quedado aisladas dentro de la trama urbana sin conexión alguna adecuada con el viario público.

En cuanto a los viarios, se detecta escasa sección de los ejes organizadores (calle Juan Fernández y camino de las Toscas) que carecen de acera en algún tramo, mezclándose el tráfico peatonal con el rodado y no disponen de zona de aparcamiento.

En la calle Abreu, el otro eje organizador dentro del área, y en los viarios transversales a los ejes organizadores, se detecta la misma problemática con respecto a las dimensiones viarias y servicios urbanísticos, además de una falta de continuidad en la trama con abundantes viarios en fondo de saco. El AUH carece de espacios libres públicos y dotaciones, y se detectan agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías privadas o vías peatonales de escasa dimensión desde la calle Juan Fernández y camino Tagoro.

El objetivo principal de ordenación es resolver la problemática existente, para ello se establecen los siguientes criterios de ordenación:

- a) Con el fin de garantizar una correcta funcionalidad de las bolsas interiores, se plantea la ordenación de los suelos vacantes, por medio de la incorporación de unas unidades de actuación que completen la trama urbana del área.
- b) Se amplían los viarios urbanos estructurantes, calle Juan Fernández y camino de las Toscas, dándole una sección constante en todo su recorrido que garantice su correcta funcionalidad. Para ello se procede a rectificar las alineaciones en la medida de lo posible.
- c) Se mejora la sección de la calle Abreu y de los viarios transversales, rectificando las alineaciones. Las calles Manuel de Vera y Cardal, los caminos La Higuera y Tagoro, y parte de la calle Abreu, se mejoran mediante ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado.
- d) Se establecen nuevas piezas destinadas a uso de espacio libre público en la ordenación de los ámbitos de gestión sistemática.
- e) Respecto a la edificación, el objetivo es consolidar las piezas del AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas.

6.3. Ordenación estructural

6.3.1. Categorización de suelo

La mayor parte del suelo incluido en esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como en el PGO-2004, si bien, se ha revisado su delimitación, conforme a la realidad existente.

Las tres áreas de suelo vacante interior se categorizan en su totalidad como suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo permitirá la colmatación del área, completando la trama urbana y dotando a la zona de usos públicos.

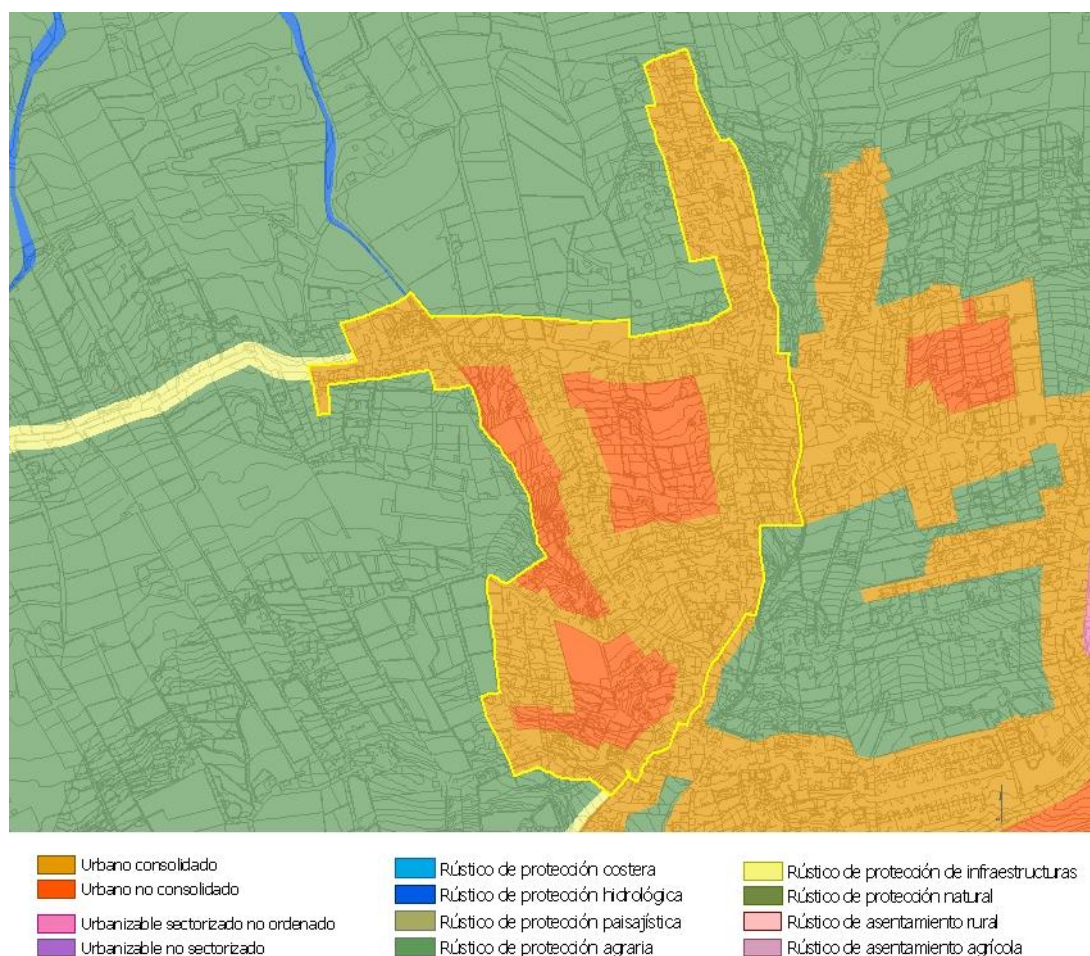


Figura 6.2: Categorización de suelo

6.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH se definen los siguientes viarios estructurantes:

- Se establece una nueva vía que recorre el AUH por su límite oeste, viario territorial de nivel 2, correspondiente a la futura “Circunvalación Norte”, que conecta el camino Presas Ocampo, con la calle Juan Fernández, que cierra el núcleo de Valle de Guerra por el norte.
- La calle Juan Fernández, viario urbano de nivel 2, que atraviesa el núcleo de Valle de Guerra por el norte, y conecta con el municipio de Tacoronte por medio de su continuidad con la “Circunvalación Norte”.
- El camino Las Toscas, viario urbano de nivel 2, que recorre el AUH de norte a su-este, desde la calle Juan Fernández hasta la calle Abreu, continuando su trazado por medio del nuevo viario contemplado en la vecina AUH El Calvario.
- La calle Abreu, viario urbano de nivel 2, que recorre el AUH de norte a sur, desde la calle Juan Fernández hasta la rotonda situada al norte del camino Presas de Ocampo.

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

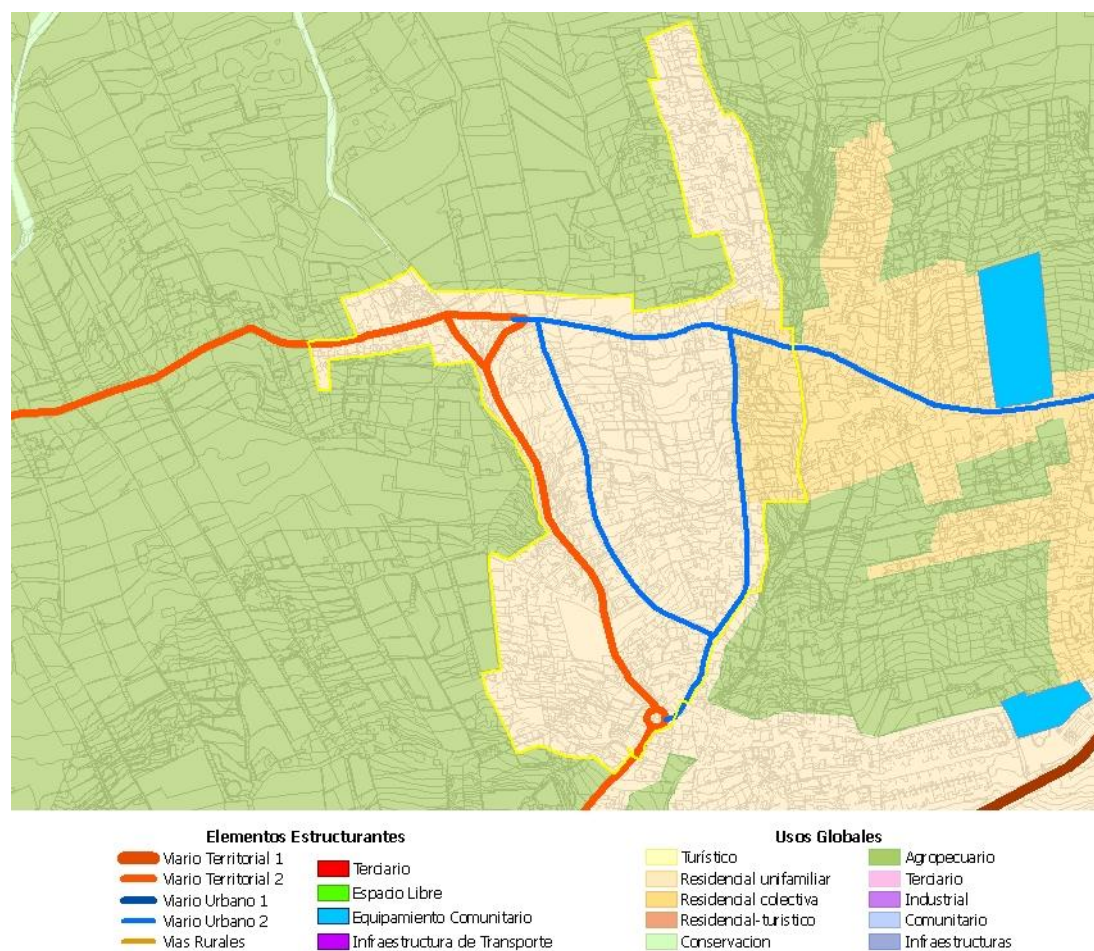


Figura 6.3: Elementos estructurantes

6.4. Ordenación de áreas existentes

6.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH está conformada por la red de viarios estructurantes, citada anteriormente, que organiza y alberga los tráficos motorizados principales, canalizándolos hasta el viario local. De este modo, se pretende que el viario local, de sección estrecha, no sirva como itinerario alternativo al tráfico de paso, especialmente a través del diseño de su sección y el sentido circulatorio que priorizan los usos enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivando los tráficos de paso y las altas velocidades. A estos viarios se les rediseña su sección para que tengan las características adecuadas para este tipo de vía. Como resultado de esta red viaria, las dimensiones de las manzanas resultantes son bastante grandes en la zona central del área.

La calle Juan Fernández es de especial importancia por su carácter estructurante. El estado actual del viario es aceptable, con respecto a aceras y aparcamientos, sin embargo, se ampliará su sección, en la medida de lo posible en todo su recorrido, dada su jerarquía en la estructura viaria de Valle de Guerra. El tramo viario urbano de nivel 2, se ordena con una sección S.12, con calzada unidireccional, aparcamiento en un lateral y aceras en sus extremos. El tramo territorial de nivel 2, se ordena con una S.11 con calzada de doble sentido de circulación y acera a ambos lados.

El camino de las Toscas, viario urbano de nivel 2, tiene una pendiente sensiblemente ascendente hacia el sur y una sección que varía entre 6 y 7 metros. Para su ordenación se amplía su sección y se propone una sección S.12, con una calzada unidireccional, aceras y aparcamientos en línea o en batería según el ancho disponible.

La calle Abreu, viario urbano de nivel 2, tiene una pendiente sensiblemente ascendente hacia el sur con una sección en torno a los 5 metros. Para su ordenación, se ha diferenciado entre el tramo sur y el tramo norte, en base a su función dentro del AUH. Así, el tramo sur cuya función de eje conector de los viarios estructurantes (tanto de esta AUH como de la vecina AUH - El Calvario), con el camino Presas de Ocampo, requiere de mayor anchura por lo que se establece una sección continua de 11 metros y una sección tipo S.11, con calzada de doble sentido de circulación y aceras a ambos lados. El tramo norte, se ordena con una sección variable entre 8 y 11 metros de ancho en función de la ubicación de la edificación existente, y con una sección tipo S.12, con calzada unidireccional, aparcamiento en línea cuando el ancho viario lo permite y aceras a ambos lados.

El resto del viario se considera local secundario, excepto los nuevos tramos de conexión con los suelos de desarrollo y el nuevo viario que conecta la calle Abreu con el camino Las Toscas, que se consideran viarios locales principales. Para la ordenación de los citados viarios locales principales, se ha establecido una sección tipo S.12, con calzada unidireccional, aparcamiento en línea en uno de sus extremos y aceras a ambos lados. El resto de la trama viaria (locales secundarios) se ordena mediante una sección tipo S.16, donde coexisten los tráfico rodados con los peatonales. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y los tráfico de paso, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal predominante en el suelo urbano consolidado, es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela. Existen también piezas destinadas al uso principal unifamiliar agrupado, delimitadas para reconocer grupos de viviendas que comparten usos comunes. En el extremo este del área se delimitan, como continuación de la ordenación del AUH limítrofe, unas piezas destinadas a vivienda colectiva, donde se admitirá el uso comercial en planta baja.

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

6.4.3. Condiciones de la edificación

Los parámetros urbanísticos de las piezas se han establecido en función al uso al que se destinan. Así, se ha dividido el uso residencial en tres tipos de piezas:

- a) Pieza con uso residencial unifamiliar agrupada: Se califican dos piezas con este uso con el fin de reconocer un grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado un viario de uso comunitario por el que se accede a cada una de ellas. Para su ordenación se establece la parcelación vinculante para generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se establece también el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones. La edificación se regula mediante una altura máxima de 2 plantas y separaciones mínimas a linderos frontal y posterior (salvo en la pieza que linda con suelo rústico en la que no procede establecer la separación posterior ya que ésta viene regulada en la Normativa General).
- b) Piezas con uso residencial colectivo: Se califican cuatro piezas con este uso situadas al norte de la calle Abreu y en el encuentro de ésta con la calle Juan Fernández. Los parámetros para regular las futuras subdivisiones parcelarias, se establecen de manera homogénea y en base a la estructura parcelaria existente. La disposición de la edificación, se realiza en función de la ubicación de la pieza, por lo que ésta se regula de manera diferente. Sin embargo, en las piezas situadas en manzanas de uso residencial colectivo, se ha establecido de manera genérica, una línea de disposición obligatoria que coincide con la alineación viaria de la calles Juan Fernández y Abreu. De este modo, se pretende mantener un frente edificatorio continuo en los viarios estructurantes. Con respecto a la edificación, ésta se regula con la altura máxima de 2 plantas y, en función de las condiciones de la parcela, se ha establecido un fondo máximo edificable (piezas de mayor profundidad situadas en la calle Abreu) o un porcentaje máximo de ocupación.
- c) Piezas con uso residencial unifamiliar: Debido a la morfología y tamaño parcelario poco homogéneos del AUH se fijan parámetros urbanísticos diferentes, salvo la altura máxima de 2 plantas para todas las piezas. En cualquier caso, todos los parámetros establecidos buscan la armonización con el entorno inmediato y el reconocimiento de la realidad existente.

Al norte de la calle Abreu, encuentro con la calle Juan Fernández, se delimita una pequeña pieza de uso equipamiento privado (Ermita de San Roque) cuyos parámetros urbanísticos se establecen para reconocer la realidad existente. En torno al equipamiento, se delimita una pieza de uso espacio libre público que reconoce la plaza existente, en la que los únicos parámetros que se establecen son los necesarios para regular los posibles usos compatibles.

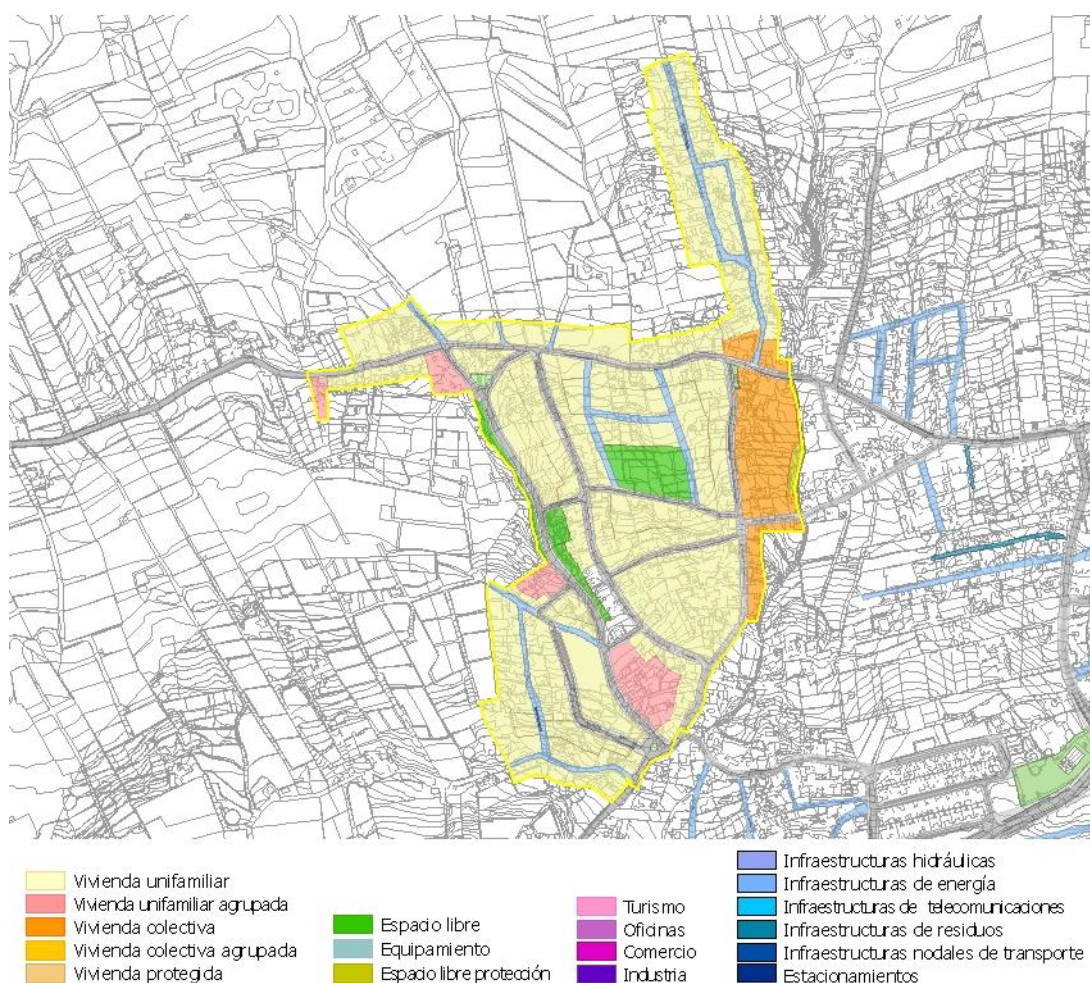


Figura 6.4: Ordenación pormenorizada

6.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se han delimitado varios ámbitos de gestión asistemática con el objetivo de hacer viable la ordenación propuesta:

- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, destinado a obtener y urbanizar el nuevo viario transversal a la calle Abreu y al camino Las Toscas.
- En el extremo noreste del AUH, se ha establecido un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3, destinado a la mejora de la urbanización de las calles Manuel de Vera y Cardal, viarios urbanos locales secundarios. Su delimitación responde a la inclusión de todas las parcelas accesibles desde los mismos.
- Se delimitan once ámbitos de gestión asistemática A5 para conectar el nuevo viario propuesto en el suelo urbano no consolidado, con la trama urbana existente.
- En el extremo suroeste del AUH, se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, destinados a completar las obras de urbanización de las calles La Higuera, El Pasito y el camino Tagoro, con la finalidad de que las parcelas adquieran condición de solar.

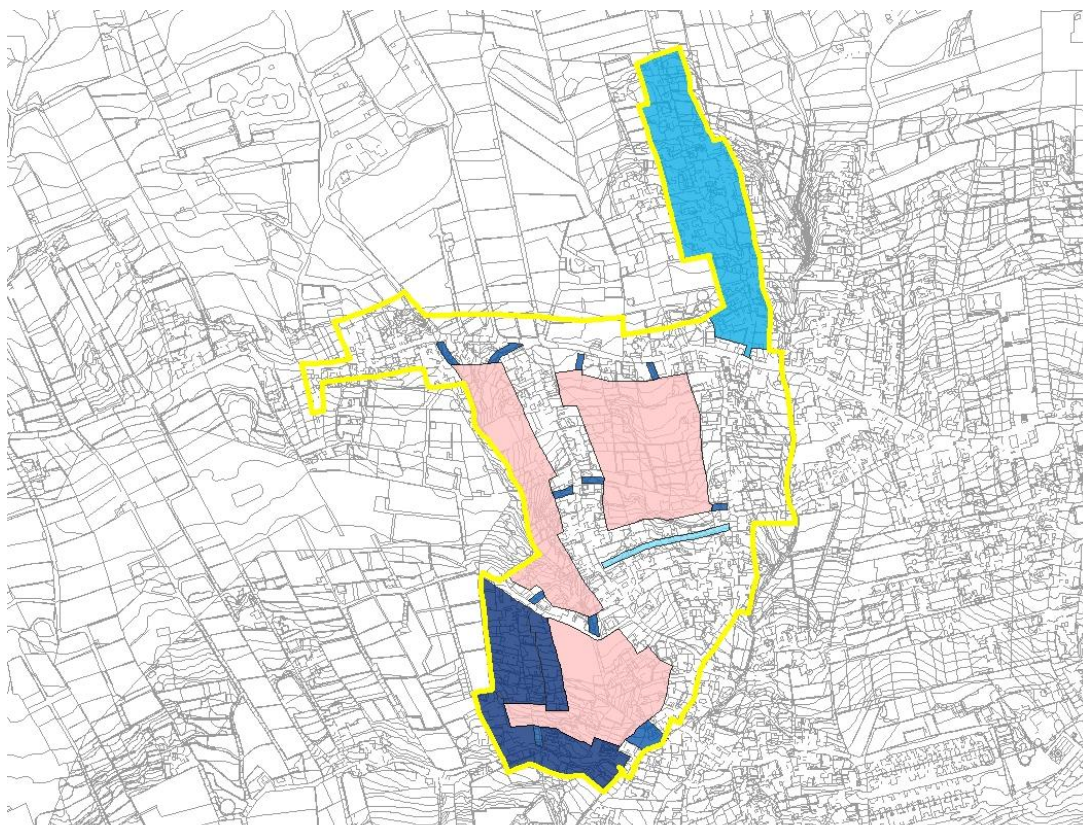


Figura 6.5: Ámbitos gestión

6.5. Áreas nuevas

En esta AUH, se ha delimitado dos ámbitos de gestión sistemática destinados a desarrollar la ordenación de los suelos urbanos no consolidados.

6.5.1. Ámbito de gestión sistemática “El Ciruelo- El Pasito”

Este ámbito discontinuo de suelo urbano no consolidado, se sitúa al oeste del AUH, y comprende los terrenos situados detrás de la primera línea de parcelación del camino de Las Toscas, del Pasito, Tagoro y de la calle Abreu, en contacto con el suelo rústico limítrofe. Su extensión es lineal con una superficie total de 36.178,49 m²s.

La ordenación de este ámbito de gestión se estructura en base al nuevo viario territorial de nivel 2 que conecta el camino Presas de Ocampo con la calle Juan Fernández, y que forma parte de la nueva “Circunvalación Norte”. El resto de los viarios que conforman este ámbito se consideran viarios locales cuya función es conectar el nuevo viario estructurante con la trama urbana existente. Todas las alineaciones viarias se consideran principales y el diseño interior se ha establecido en base a la jerarquía asignada:

- El nuevo viario territorial de nivel 2, se ordena mediante una sección tipo S.11, de 12 metros de ancho, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras, sin posibilidad de aparcamiento y con buenas prestaciones para el tráfico de paso. En la conexión con la calle Juan Fernández hay una bifurcación que posibilita los giros y cambios de dirección alrededor de la manzana inscrita, debido a que no se pueden mantener los dos carriles sin afectar edificaciones.

- b) Los tramos viarios que conectan el nuevo viario estructurante con el camino Las Toscas y con el camino El Pasito, se consideran locales principales. Para su ordenación se ha establecido una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, aceras a ambos lados y aparcamientos donde la sección lo permite.
- c) El nuevo viario, prolongación de la calle Travesera El Pasito y que conecta con el camino Las Toscas en la nueva rotonda a ejecutar, se considera viario local principal por su función de conexión de la nueva urbanización con el viario estructurante. Para su ordenación se establece una sección tipo S.12, de 12 metros de ancho, con una calzada unidireccional, aceras y aparcamientos a ambos lados.

Las condiciones urbanísticas de este terreno lo hacen adecuado para destinarlos principalmente a uso residencial unifamiliar (independiente o agrupada) o a espacio libre público, en función de su ubicación y morfología. Así, se destinan dos piezas de espacio libre situadas en el eje estructurante, con la intención de dar servicio a la totalidad de la unidad de actuación. Las piezas restantes que disponen de poco frente viario, se destinan al uso de vivienda unifamiliar agrupada y las piezas restantes a vivienda unifamiliar independiente.

Los parámetros urbanísticos de las piezas lucrativas se establecen en base a su uso y ubicación en el AUH, con la intención de homogeneizar la zona por medio de la nueva ordenación. Así, las piezas en contacto directo con el suelo rústico tienen menor porcentaje de ocupación que las piezas interiores que son continuación del suelo urbano consolidado. En cualquier caso, todas las piezas se establecen con una altura máxima de 2 plantas.

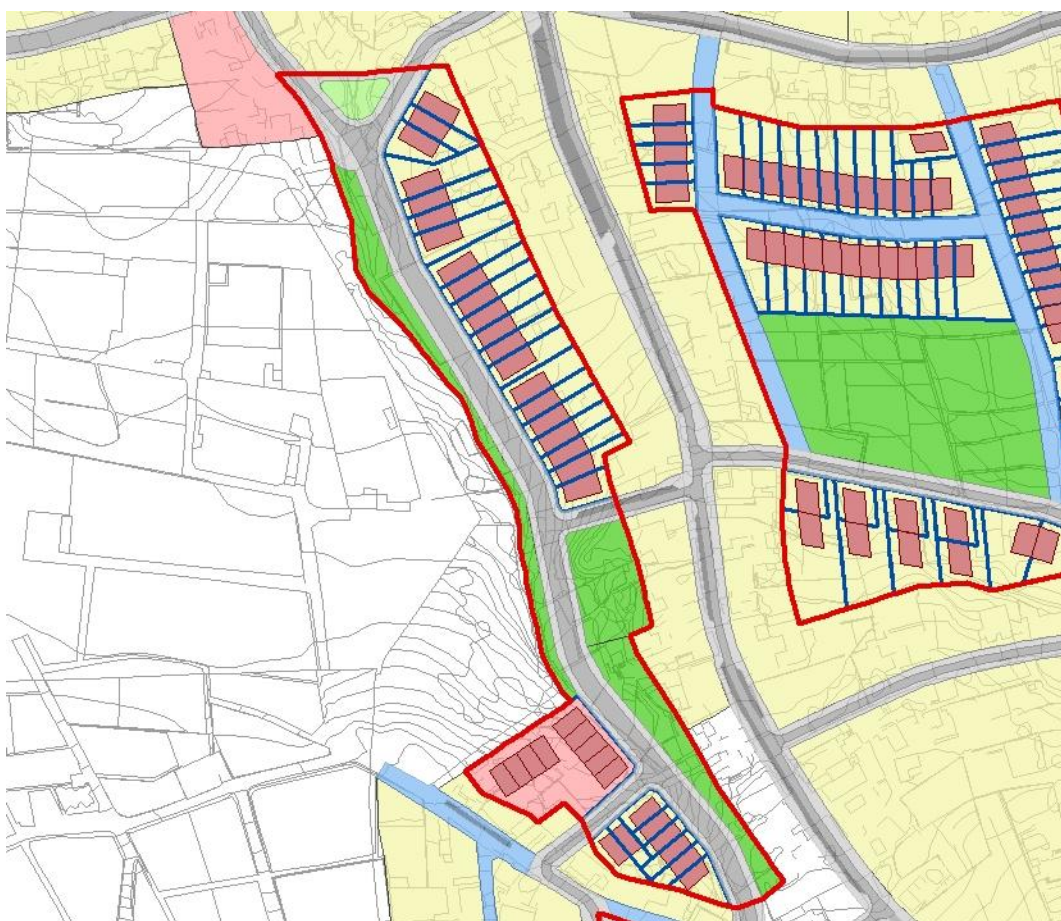


Figura 6.6: Ordenación del ámbito de gestión "El Ciruelo"

6.5.2. Ámbito de gestión sistemática “La Semilla”

Este ámbito de suelo urbano no consolidado, situado de manera centralizada al norte del AUH, comprende los terrenos vacantes de 26.303 m²s, situado detrás de la primera línea de parcelación de las calles Juan Fernández, Abreu, del camino Las Toscas y del nuevo viario a ejecutar en el suelo urbano consolidado.

Su ordenación es en base al camino La Semilla (serventía existente sin los servicios urbanísticos mínimos exigidos) y a 3 nuevos viarios: uno de trazado paralelo a la calle Juan Fernández y dos transversales que conectan el camino La Semilla con el citado viario. Las conexiones de la nueva trama con el viario existente, se realiza por medio de cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5. La ordenación de estos viarios se realiza en base a su jerarquía:

- a) El camino La Semilla se considera viario local principal por su función de conexión entre dos viarios estructurales (camino Las Toscas y calle Abreu). Se ordena por medio de una sección tipo S.12, de 8 metros de ancho, con una calzada unidireccional, aceras a ambos lados y aparcamientos en línea en uno de sus extremos.
- b) El resto de los viarios se considera viario local secundario, con una sección continua de 8 metros de coexistencia (tipo S.16), con un único sentido de circulación.

De esta ordenación surgen seis piezas destinadas al uso residencial unifamiliar y una destinada a espacio libre público, situada de manera centralizada y acotada por tres de los viarios.

Las piezas de uso residencial unifamiliar independiente, se ordenan con los mismos parámetros, de tal forma que se busca la homogeneidad de la edificación en el interior de la unidad de actuación y con el entorno inmediato (suelo urbano consolidado). Para ello, se establece los mismos parámetros de parcelación (longitud mínima de lindero frontal), de disposición de la edificación (separación mínima a sus linderos) y de ocupación (porcentaje de ocupación medio), excepto la pieza de mayor profundidad situada al sur de la unidad de actuación. En esta pieza se establece una dimensión de parcela algo mayor, por lo que el porcentaje de ocupación se reduce y se permite el pareado doble, con la final de obtener el mayor aprovechamiento posible de la pieza. La altura máxima permitida es de 2 plantas en todas las piezas.

En la pieza de espacio libre se han dispuestos parámetros que regulen las posibles edificaciones ligadas a los usos compatibles.



Figura 6.8: Ordenación del ámbito de gestión “La Semilla”

7. AUH-0408: TOSCAS ARRIBA

7.1. Delimitación y descripción general.

Esta Área Urbanística Homogénea, situada al oeste municipal, en el núcleo de Valle de Guerra, comprende el conjunto de edificaciones que se disponen fundamentalmente entre cuatro viarios que organizan la trama urbana. Estos viarios son el camino de la Unión y el camino Presas de Ocampo, con un recorrido de norte a sur; parte del camino de las Toscas, en el límite norte del AUH, con un recorrido este – oeste, y la calle San Antonio con un recorrido sureste a noroeste. Su disposición en el territorio es compacta y queda delimitada por:

- a) Al norte, con el suelo urbano consolidado de la vecina AUH - El Calvario.
- b) Al este, una parte con el suelo urbano consolidado del AUH - La Carta, y otra parte con suelo rústico de protección agraria.
- c) Al sur, con suelo rústico de protección agraria.
- d) Al oeste, su límite queda definido por el camino Presas de Ocampo, que limita con el suelo rústico de protección agraria, y con una parte del suelo urbano consolidado de la vecina AUH - Toscas Abajo.



Figura 7.1: Delimitación del AUH

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

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

El objetivo de ordenación respecto al viario es propiciar desde este Plan unas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una correcta funcionalidad de los mismos. Así, a los viarios organizadores, se les asigna una sección constante en casi todo su recorrido y se les dota de los servicios urbanísticos necesarios. Con respecto a los viarios transversales, se dotarán de unas secciones mínimas que garanticen su funcionalidad. Para ello se procede a rectificar las alineaciones, en la medida de lo posible, afectando a los espacios libres dentro de las parcelas, y a realizar pequeñas prolongaciones que permitan el cierre de la trama mediante operaciones de gestión asistemática. Asimismo, se pretende dotar a la zona de espacio libre público para solventar la carencia existente.

Respecto a la edificación, el objetivo es generar un aspecto homogéneo en el AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas.

7.3. Ordenación estructural

7.3.1. Categorización de suelo

El AUH se categoriza en su totalidad como suelo urbano consolidado, tal y como se establecía en el PGO-2004, pero revisando su delimitación, en base a la realidad consolidada actualmente.

7.3.2. Elementos estructurantes

El único elemento viario de carácter estructurante es el camino Presas de Ocampo, vía territorial de nivel 2, funcionando como frontera con el suelo rústico localizado al oeste de Valle de Guerra. Asimismo, al noroeste del AUH se incluye una pequeña porción del viario estructurante calle Abreu (viario urbano de nivel 2).

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

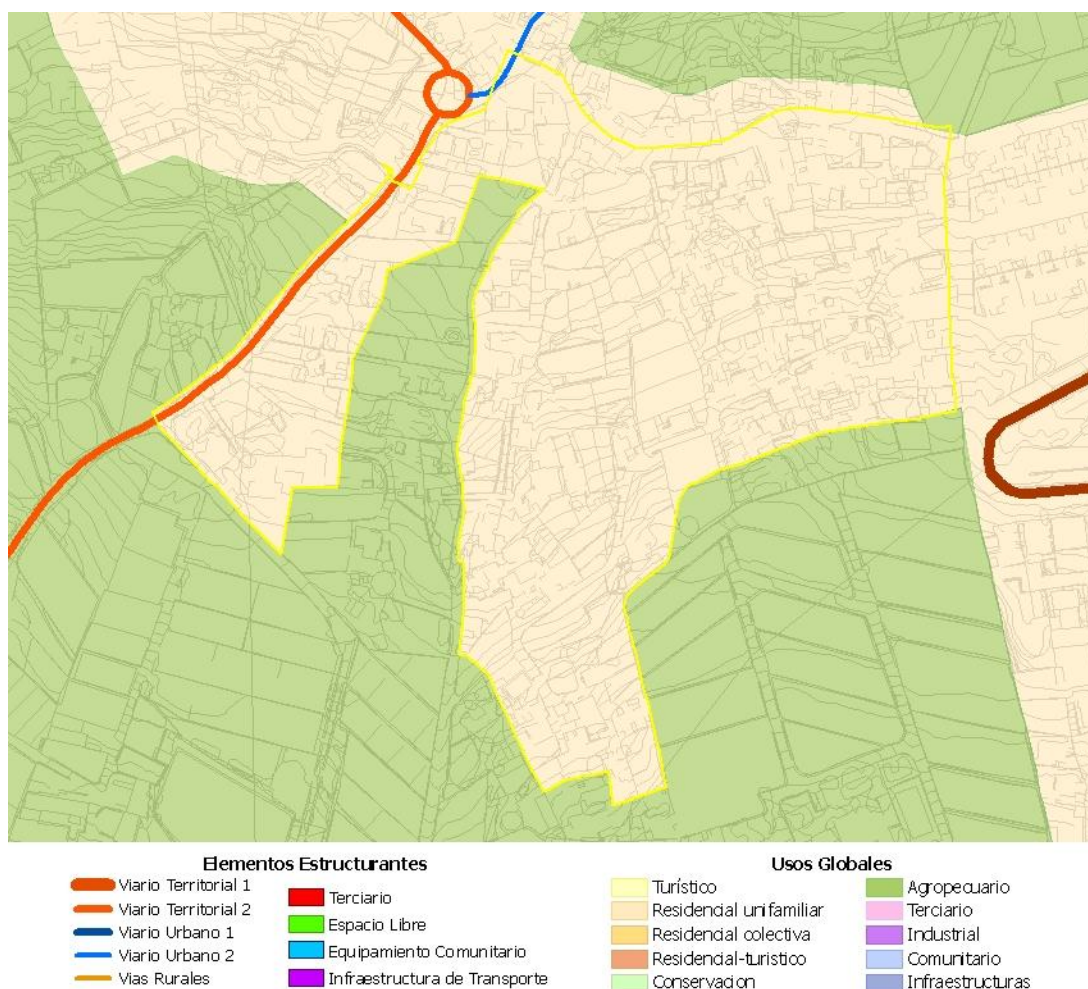


Figura 7.2: Elementos estructurantes

7.4. Ordenación de áreas existentes

7.4.1. Trama urbana

El camino Presas de Ocampo, único viario estructurante dentro del AUH, se ordena por medio de una sección tipo S.02, con calzada de doble sentido y arcenes en sus laterales.

El tramo del camino de las Toscas es de gran importancia dentro del área ya que se trata de un eje organizador, viario local principal, que conecta con todos los viarios del interior del AUH. De oeste a este tiene una pendiente casi inexistente y de norte a sur sensiblemente ascendente. Este viario se ordena con sección S.12, con calzada unidireccional, aceras a ambos lados y aparcamientos en uno de los extremos en función del ancho disponible. Para darle un carácter organizador a la vía se amplía la sección viaria.

El resto del viario se considera viario local secundario, rediseñando su sección para que tengan unas características mínimas de dimensión, completando además sus servicios urbanísticos. En todas ellas se establece una sección de coexistencia, donde el tráfico peatonal se mezcla con el rodado. El diseño de estas calles garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

El camino de la Unión se ordena por tramos. El tramo norte (desde el camino de las Toscas hasta la calle San Antonio), se ordena con sección S.18 de coexistencia, con único sentido de circulación y sin aparcamientos. El tramo sur se ordena con sección S.16 de coexistencia, con doble sentido de circulación y aparcamiento cuando el ancho de la calle lo permita, siempre que se respeten las franjas de protección de la edificación, garantizando los accesos a las viviendas.

En la calle San Antonio y los caminos Mazarrón y Herrería, se pretende ampliar y urbanizar su sección con la finalidad de establecer una sección S.16 de coexistencia, con calzada de único sentido, ancho variable en función a la edificación existente, y aparcamientos donde la sección lo permita. Se amplía el trazado del camino Herrería para prolongarlo hasta el camino Las Toscas, por medio de un ámbito de gestión asistemático.

En el camino La Presa se mantiene su trazado en fondo de saco, evitando así la afección a la edificación existente. Se ordena con sección S.16 de coexistencia.

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

7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal es el residencial unifamiliar independiente, no admitiéndose más de una vivienda por parcela. Se delimita una única pieza de uso vivienda unifamiliar agrupada para reconocer un conjunto de viviendas que comparten accesos comunes.

Al este se establece una pieza de equipamiento sanitario con la finalidad de reconocer el Centro de Salud de Valle de Guerra. Se ha calificado una nueva pieza de uso principal de espacio libre, con la finalidad de solventar la carencia de este tipo de espacios en el área.

7.4.3. Condiciones de la edificación

A pesar de que el AUH tiene una estructura parcelaria bastante dispar, se ha establecido unos parámetros urbanísticos que homogenicen el área, estableciéndose éstos en función del uso al que se destinan.

Dicho esto, las piezas residenciales se ordenan como sigue:

- a) El uso residencial unifamiliar agrupado: Se califica una pieza con este uso, con el fin de reconocer un grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado un viario de uso comunitario a través del cual se accede a cada una de las parcelas. Así, se establece la parcelación vinculante, para generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se fija también el número máximo de viviendas por pieza para regular futuras subdivisiones. La disposición de la edificación se regula por medio de la separación mínima a linderos, propios de la tipología unifamiliar. La edificación se regula mediante la altura máxima en número de 2 plantas, y se establece un porcentaje de ocupación medio, propio de la tipología edificatoria y acorde con el entorno inmediato.

- b) El uso residencial unifamiliar independiente: Se establecen parámetros similares en todas las piezas, excepto en la situada en el encuentro del camino Herrería y la calle San Antonio con el camino Las Toscas, donde su morfología y la edificación existente (colmatada en su totalidad por la edificación) condicionan su ordenación. De este modo, se han fijado los parámetros urbanísticos que permitan el mayor aprovechamiento de la pieza afectada por una separación mínima a lindero frontal gráfica la cual pretende ordenar la alineación de la edificación en la calle San Antonio.
- c) En el resto de las piezas unifamiliares independientes, se ha establecido unas condiciones propias de la tipología de vivienda unifamiliar, con un porcentaje de ocupación medio variable en función de la ubicación de la pieza y su realidad edificada. Asimismo, se ha establecido un fondo máximo edificado en aquellas piezas de mayor profundidad, para consolidar los frentes viarios. En todas ellas se ha establecido una separación mínima a lindero frontal y una altura máxima de 2 plantas.

La pieza de uso equipamiento comunitario, se ordena con parcelación vinculante, edificabilidad máxima, y la separación mínima a lindero frontal, siguiendo la misma determinación que en el resto de la vía.

En la pieza de espacio libre público se establece los parámetros urbanísticos que permitan regular los usos compatibles al principal.

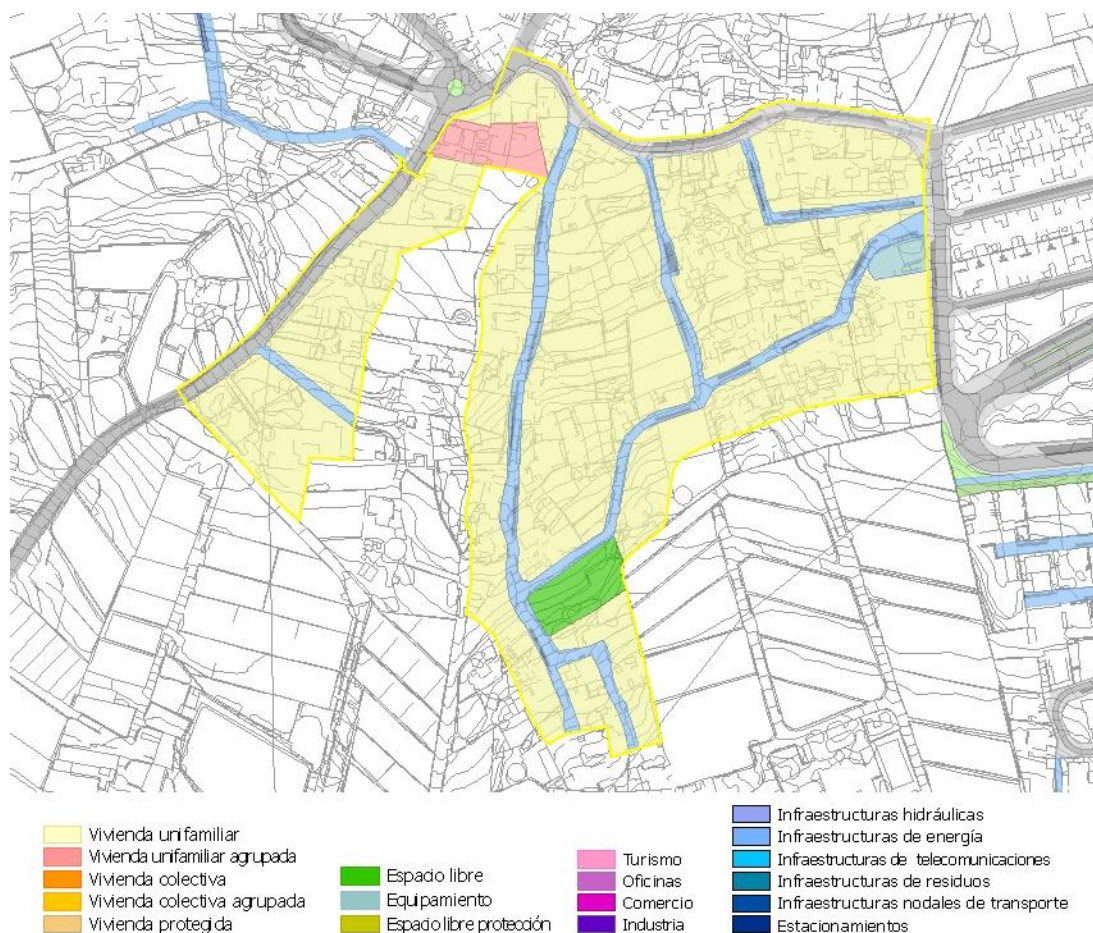


Figura 7.3: Ordenación Pormenorizada

7.4.4. Condiciones de gestión urbanística

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

- a) Se delimita dos ámbitos de gestión asistemática A2: uno de ellos para obtener y ejecutar el nuevo tramo viario que conecta el camino Herrería con el camino Las Toscas, y el segundo para obtener y completar el viario territorial de nivel 2 (estructurante) camino Presas de Ocampo.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 que incluye la totalidad de los viarios locales secundarios y las parcelas accesibles desde ellos, con la finalidad de mejorar su urbanización.
- d) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, destinados a completar la urbanización de los viarios existentes y que las parcelas adquieran la condición de solar. Los viarios afectados son: camino La Presa, un tramo del camino la unión y su bifurcación, camino Mazarrón y la transversal al camino Las Toscas.

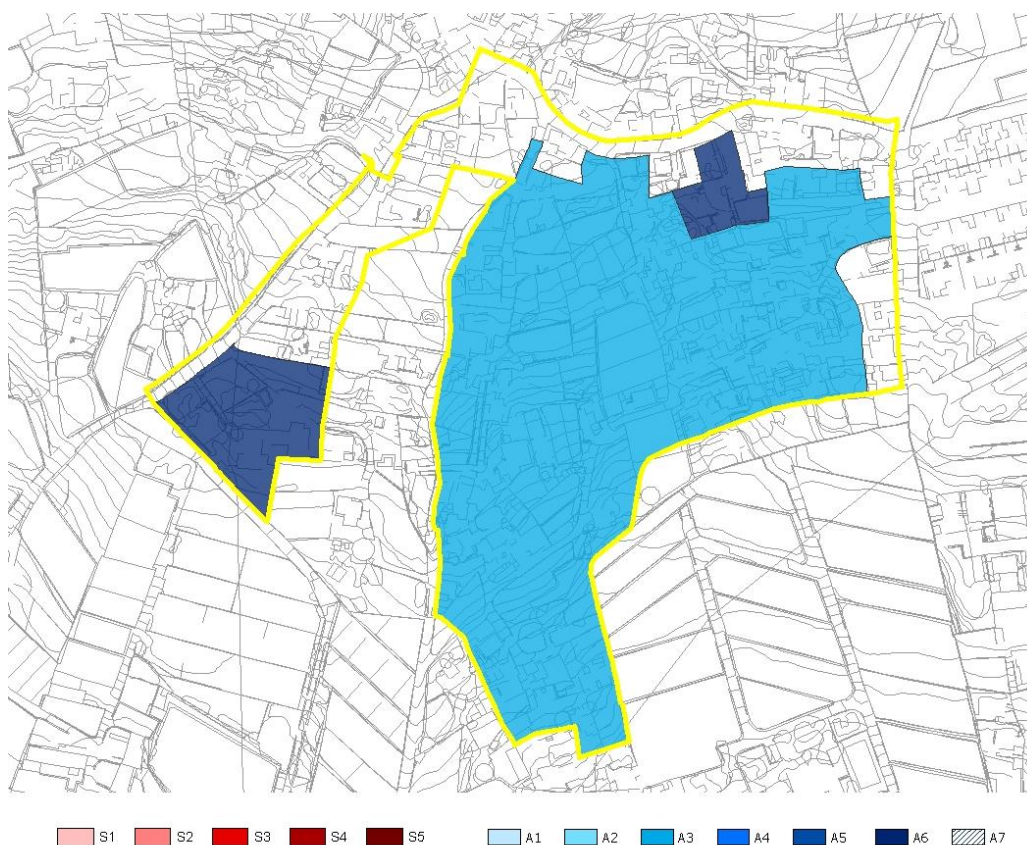


Figura 7.4: Ámbitos de gestión

8. AUH-0409: CALLE EL VINO

8.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada al suroeste de Valle de Guerra, en el límite oeste municipal, linda en todos sus bordes con suelo rústico de protección agraria y con una pequeña porción de suelo rústico de protección de infraestructuras. En su extremo este, y por medio de la carretera Tacoronte – Tejina, está en contacto con la vecina AUH – La Carta.

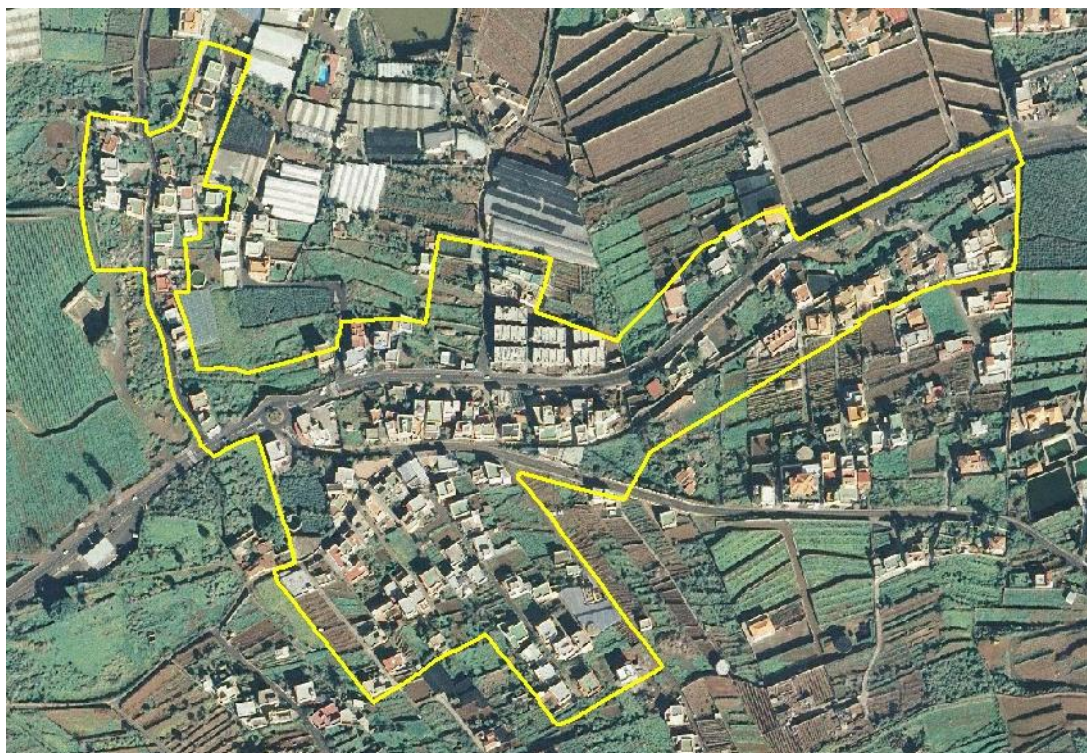


Figura 8.1: Delimitación del AUH

El AUH Calle El Vino comprende un conjunto de edificaciones dispuestas de manera dispersa en el territorio y que se reúnen en un centro más aglomerado, coincidiendo con el encuentro de los dos viarios territoriales (TF-16 y TF-156). Generalmente el tejido edificatorio está poco delimitado y mantiene una disposición lineal a lo largo de los viarios: carretera de Tejina-Tacoronte (TF-16), carretera Boquerón – Valle de Guerra (TF-156), camino Presas Ocampo y camino del Vino.

El uso mayoritario del AUH es el residencial unifamiliar y se localiza independientemente de la clasificación o categorización del suelo.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática que se ha manifestado en el estudio del AUH se localiza en el estado actual de los viarios y su disposición, existiendo carencia de continuidad de la trama urbana en todo el ámbito. Muchos de los viarios que se encuentran en suelo urbano consolidado no tienen los servicios mínimos necesarios para considerarse como tal. Esto se debe a su origen como servidumbres de paso que poco a poco se han ido consolidando como viarios públicos, pero que no gozan de encintado de aceras, alumbrado público e incluso, en algunos casos, asfaltado.

La disposición irregular de las edificaciones como consecuencia del crecimiento desordenado y espontáneo hace que existan anchos variables y que se mezcle el tráfico peatonal con el rodado por falta de continuidad en las aceras. Del mismo modo, la carencia de viarios transversales hace que la circulación sea dificultosa, obteniéndose en muchas ocasiones un trazado en forma de peine con viarios sin salida. Los caminos de El Mato, La Rosa, El Parrado y El Agua que no tienen salida, son ejemplo de la misma problemática con respecto a los servicios urbanísticos y dimensionales.

Se detectan viviendas unifamiliares interiores accesibles desde serventías privadas, de escasa dimensión y sin acceso rodado a muchas de las parcelas a las que dan entrada.

Con respecto a los servicios comunitarios, se detecta, una considerable falta de espacios libres y dotaciones en todo el AUH.

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

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

En los suelos vacantes interiores del AUH, se pretende delimitar nuevas piezas de uso dotacional o de espacio libre público que solventen la carencia existente.

8.3 Ordenación estructural

8.3.1. Categorización de suelo

Respecto a la categorización de suelo, esta AUH se puede subdividir en dos partes: zona noroeste y zona sur.

La zona noroeste localizada al este de la Variante de Valle Guerra, se categoriza como suelo rustico de asentamiento rural. La extensión de este asentamiento responde al reconocimiento de la edificación existente y a la inclusión de los suelos destinados a uso dotacional en las parcelas vacantes dentro del SRAR (exigido por las Directrices de Ordenación).

La zona sur, que se articula en base a la carretera Tacoronte-Tejina, la carretera Boquerón-Valle de Guerra y parte del camino Presas de Ocampo se categoriza como suelo urbano consolidado, al igual que el PGO – 2004, aunque con diferente delimitación, a excepción de un área de suelo vacante, que se categorizan como suelo urbano no consolidado.

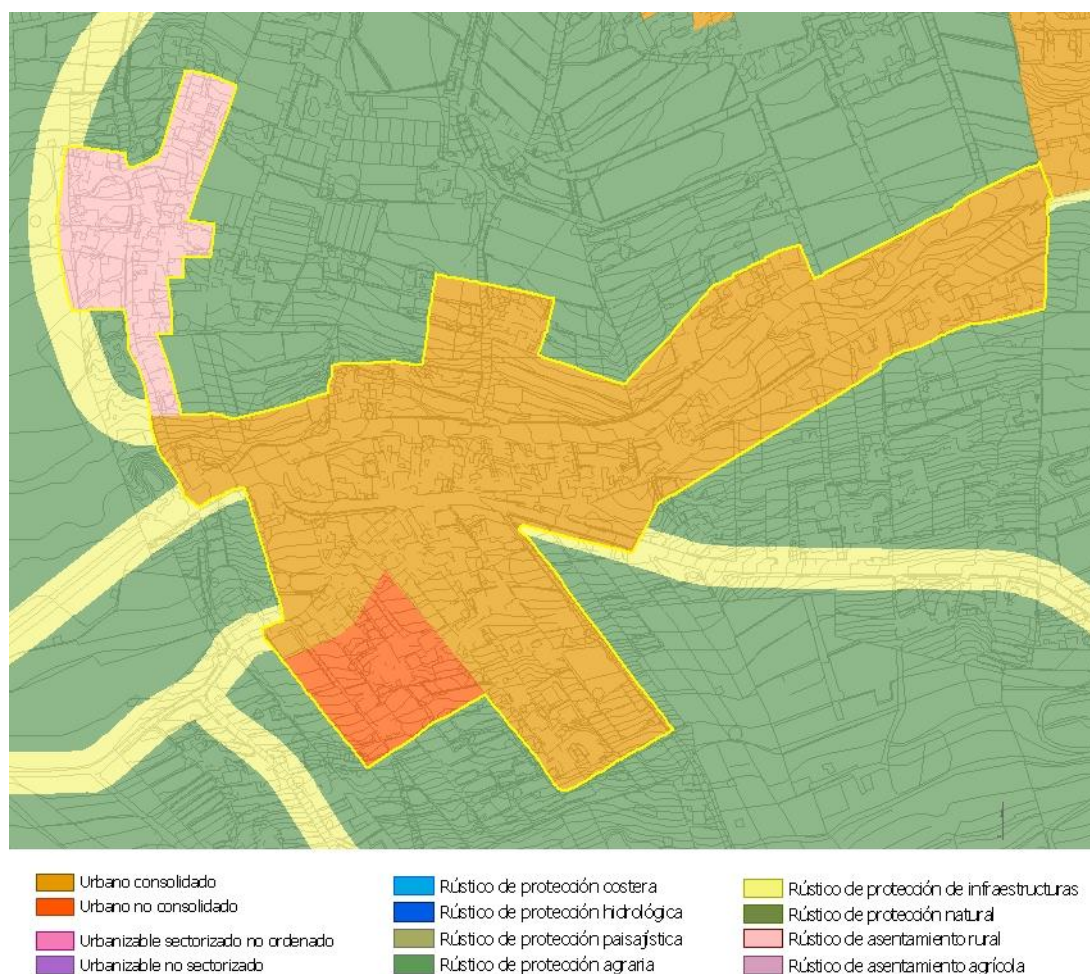


Figura 8.2: Categorización de suelo

8.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH se definen los siguientes viarios de carácter estructurante, que organizan y dan acceso al área:

- La carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, que conecta el municipio de La Laguna con el vecino Término Municipal de Tacoronte.
- La carretera Boquerón - Valle de Guerra (TF-156), viario territorial de nivel 1, que conecta el núcleo de Valle de Guerra con el núcleo de Guamasa.
- La nueva variante del camino Presas de Ocampo, viario territorial de nivel 2, que forma parte de la futura “Circunvalación Norte”, y que conecta con Toscas Arriba.
- Camino Parrado, viario territorial de nivel 2, que conecta la carretera Boquerón-Valle de Guerra con el camino Garimba y con el Término Municipal de Tacoronte.

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

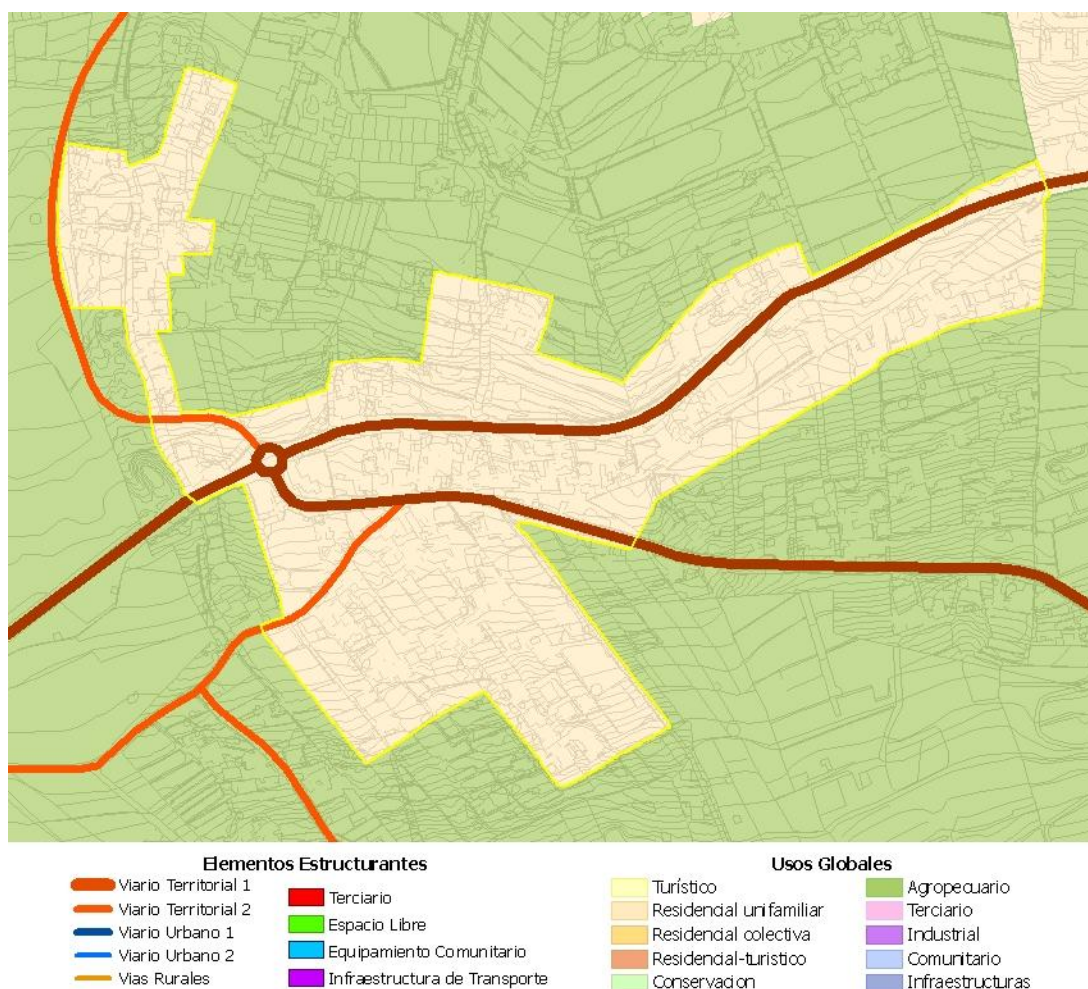


Figura 8.3: Elementos estructurantes

8.4 Ordenación de áreas existentes

8.4.1. Trama urbana

El viario de mayor relevancia es la carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), viario territorial de nivel 1, que conecta los núcleos que llevan su nombre y atraviesa el AUH dirección este-oeste. Este tramo de carretera dentro del AUH tiene una sección variable, y se ordena con una sección S.02 y S.03, con una calzada de doble sentido, un carril por sentido y aparcamientos en un lateral, cuando se dispone de espacio (S.03), y cuando no se dispone de espacio se coloca un arcén (S.02). La edificación, por lo general, está bastante retranqueada de la carretera lo que posibilita la presencia de aceras en ambos márgenes de la vía.

La Carretera Boquerón-Valle de Guerra, viario territorial de nivel 1, tiene una sección que ronda los 6 metros y se ordena con sección tipo S.03 con calzada de doble sentido, aparcamientos en línea en uno de sus bordes y aceras en contacto con la edificación.

El camino Presas de Ocampo, viario local principal, incluido en el asentamiento rural, tiene especial importancia ya que es uno de los ejes organizadores del citado asentamiento. Se ordena con sección S.12 con una calzada de un único sentido de circulación y aceras en sus laterales.

El camino del Vino, viario local principal, paralelo a la TF-16, une la carretera Tejina-Tacoronte con la carretera Boquerón-Valle de Guerra, y se ordena con una sección S.16, con un único sentido de circulación, donde coexiste el tráfico peatonal con el rodado. En parte del viario la edificación se consolida en la línea del pasaje imposibilitando la ampliación del mismo, y además se localiza en una zona con fuerte pendiente perpendicular a la vía.

El resto de los viarios, se consideran viarios locales secundarios, y se ordenan mediante una sección tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calles garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y los tráfic de paso, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Se incluyen dos viarios peatonales transversales a la TF-16 que conectarán esta vía con el camino del Vino. Estas vías dividirán la pieza residencial, actualmente es muy alargada.

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

8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal predominante es el residencial unifamiliar independiente, que se corresponde con la mayoría de las piezas del AUH. Aún así, se delimitan dos piezas residenciales unifamiliares agrupadas, para reconocer grupos de viviendas que comparten acceso viario.

Se califican tres piezas de uso de espacio libre, de las cuales, dos son de nueva ejecución situadas al noreste y al sureste del AUH. Por último, en el encuentro del camino Parrado con la calle del Agua, existe un depósito de Teide agua que se delimita como Infraestructura Hidráulica.

8.4.3. Condiciones de la edificación

Los parámetros de ordenación se han establecido con la finalidad de reconocer la realidad existente, con la intención de homogeneizar con el entorno y de dotar al AUH de una imagen unitaria. Dadas las características de la edificación del AUH, se reconocen dos tipos de piezas para regular el uso residencial unifamiliar.

- a) Las dos piezas con uso vivienda libre unifamiliar agrupada se establecen para reconocer los grupos de parcelas con suficiente grado de consolidación, que han dejado un viario de uso comunitario, a través del cual se accede a cada una de las parcelas. Se establece la parcelación vinculante con el objetivo de generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación del viario de acceso a las viviendas. Ambas tienen una altura máxima de 2 plantas y un porcentaje máximo de ocupación medio, acorde a la realidad existente y al entorno inmediato. La disposición de la edificación se regula únicamente con la separación mínima a lindero frontal.
- b) Las piezas con uso vivienda libre unifamiliar independiente, se regulan de manera homogénea en lo que se refiere a ocupación y número de plantas, de tal modo que se establece una ocupación media, y un máximo de dos plantas, acorde con el entorno inmediato. Con respecto a la disposición de la edificación, ésta se ubica con un retranqueo mínimo frontal de manera genérica. Los parámetros parcelarios se han establecido en base a la estructura de la propiedad predominante, en función a la ubicación de la parcela. Dicho esto, se ordenan como sigue:

- b.1 Las piezas apoyadas en la calle El Vino, se ordenan mediante la longitud mínima a lindero frontal y la superficie mínima de parcela, excepto la de menor tamaño situada en el encuentro de la carretera Boquerón – Valle de Guerra y la citada calle, en la que no se establece dimensión mínima de parcela, con la finalidad de reconocer la realidad existente.
- b.2 En las piezas de pequeña dimensión se establece únicamente la superficie de parcela mínima, donde además se establece una separación mínima a lindero posterior con la intención de que la edificación se sitúe de manera centralizada, creando fachada al suelo rústico limítrofe.
- b.3 En las piezas de mayor fondo situadas al norte de la carretera Tejina - Tacoronte y aquellas que disponen de parcelas interiores, se ordenan por medio de la superficie parcela mínima (acorde al resto de las piezas) y con el círculo mínimo inscribible, con la finalidad de reconocer la realidad existente. Además se prevé la separación mínima a lindero posterior para obligar a que la edificación se sitúe de manera centralizada y creando fachada al suelo rústico limítrofe, en su caso.

Las piezas de uso vivienda libre unifamiliar independiente incluidas en el asentamiento rural, se regulan de manera homogénea por medio de unos parámetros parcelarios que den como resultado unas parcelas de gran tamaño (acordes a la estructura de la propiedad existente), con edificaciones de cierta envergadura, de dos plantas de altura máxima, que se dispongan de manera aislada.

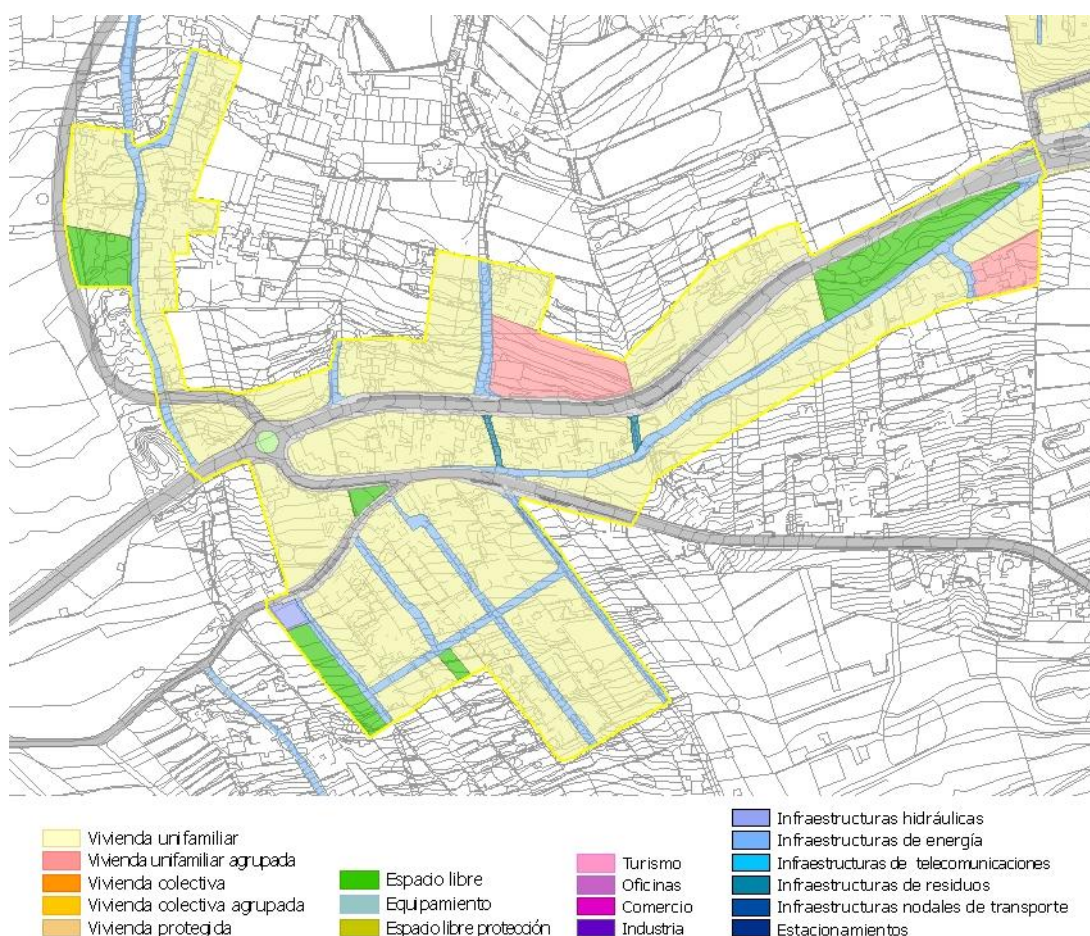


Figura 8.4: Ordenación Pormenorizada

Las piezas situadas en el viario territorial de nivel 1, se encuentran afectadas por la servidumbre de carreteras, por lo que se ha establecido de manera gráfica una separación mínima a sus linderos.

La pieza de uso de Infraestructura Hidráulica únicamente se regula por medio de dos plantas máximas, con la finalidad de permitir bastante libertad en la ocupación de dicho uso demanial.

En las piezas de uso espacio libre público, únicamente se establecen los parámetros que regulen los posibles usos compatibles.

8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2:
 - a1. Dos de ellos para la obtención y ejecución de los dos nuevos viarios peatonales transversales a la carretera General Tacoronte-Tejina (TF-13) y que la conectan con el camino del Vino.
 - a2. Para la obtención y ejecución del nuevo viario transversal que conecta el camino El Mato con el camino La Rosa, y que da salida al nuevo viario transversal incluido en un ámbito de gestión sistemática al suroeste del área.
 - a3. Para la obtención y ejecución del nuevo espacio libre situado entre el camino El Vino y la carretera General Tacoronte-Tejina.
 - A4. El ámbito al oeste, para la obtención y ejecución del nuevo viario territorial de variante oeste de Valle de Guerra.
- b) Se delimitan dos ámbitos de gestión de modalidad A3 para la mejora de la urbanización de los viarios existentes incluidos en los mismos; así como para la obtención y urbanización del nuevo espacio libre situado en el asentamiento rural, destinado a cumplir con las exigencias de las Directrices de Ordenación.
- c) Se delimitan tres ámbitos de modalidad A5, necesarios para conectar el nuevo viario incluido en el suelo urbano no consolidado situado al sur del AUH, con el viario existente.
- d) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, en suelo urbano consolidado, en los caminos de El Horno, El Mato, El Agua, Parrado, La Rosa y Paraíso. Estas actuaciones pretenden acreditar la mejora por falta de urbanización del viario y dar condiciones de solar a algunas parcelas interiores.

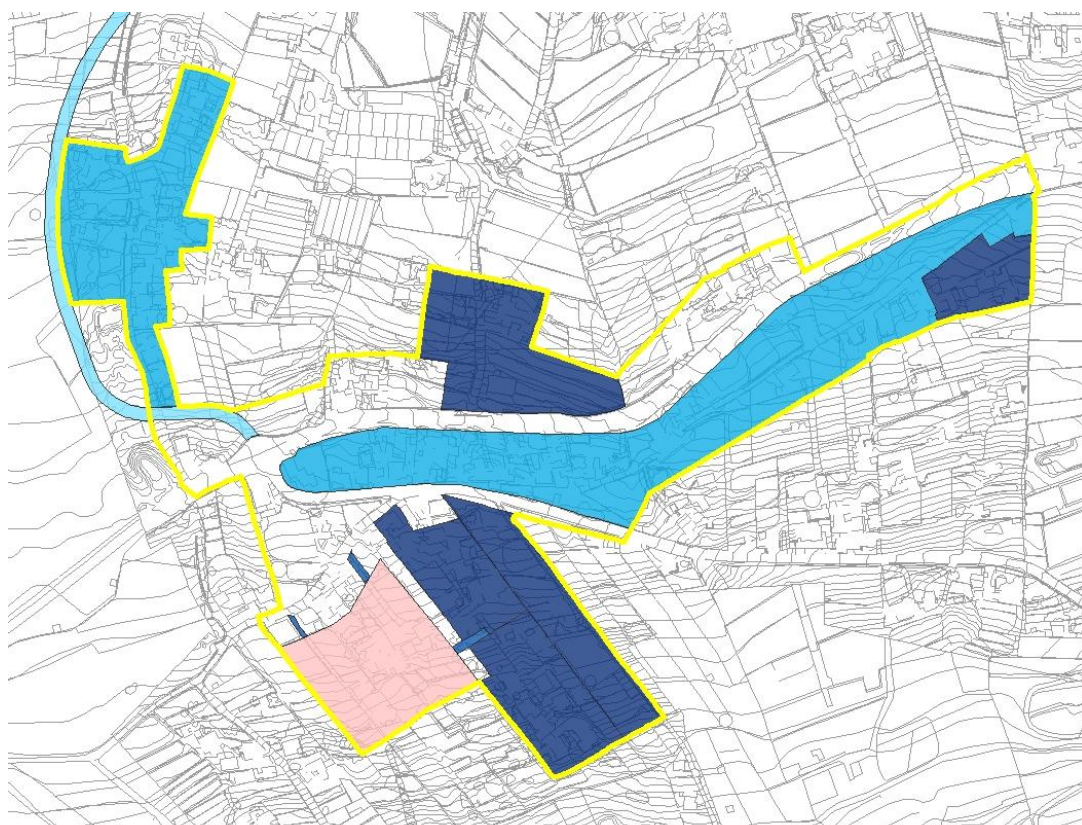


Figura 8.5: Ámbitos de gestión.

8.5 Áreas nuevas

Ámbito de gestión sistemática “Camino Parrado”

Se ha delimitado un ámbito de gestión sistemática (S2) para desarrollar los suelos vacantes del AUH (suelo urbano no consolidado), situados al suroeste del área, con la finalidad de ordenar y dar continuidad a la trama urbana.

La estructura urbana del lugar es lineal y carece de viarios transversales para formar un tejido funcional. Las calles llegan a terrenos no edificados impidiendo la conexión entre las distintas zonas del área. Para dar solución, se plantea a través de un ámbito de gestión sistemática, que comprende los terrenos situados entre el camino Parrado, y la calle El Agua, tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5. Se conservan los trazados de ambos caminos y plantear un nuevo viario de conexión entre ambos. Todos los viarios son locales secundarios y se ordenan mediante sección tipo S.16 y S.18, de coexistencia, con un único sentido de circulación. Las piezas resultantes son de uso vivienda libre unifamiliar independiente (pareado) y espacios libres.

Dada la morfología y dimensión de las piezas de uso residencial resultantes, éstas se ordenan mediante la longitud mínima a lindero frontal y la superficie mínima de parcela, al igual que la mayoría de las piezas del AUH. Con respecto a la disposición de la edificación, se regula con una separación mínima a lindero frontal, permitiéndose el pareado lateral. Se establece un porcentaje de ocupación máxima medio, acorde con el entorno y con el entorno inmediato, y una altura máxima de 2 plantas.

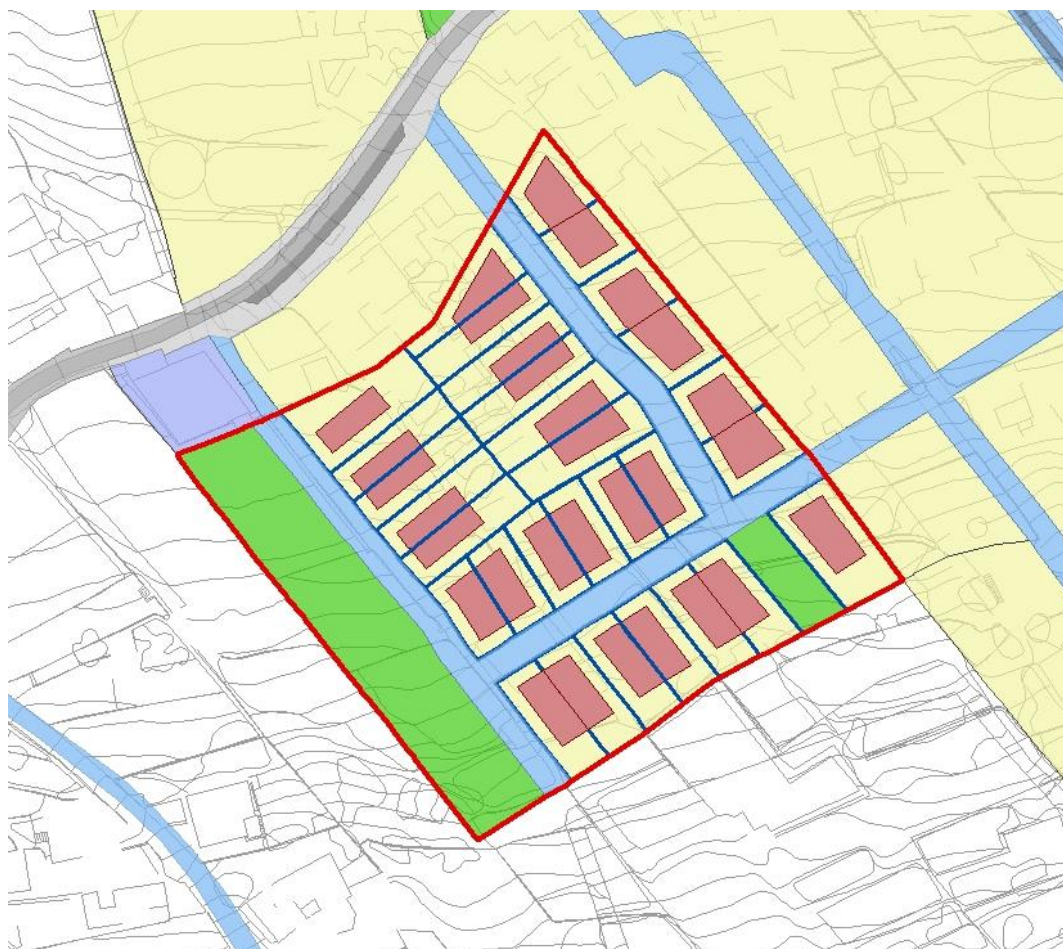


Figura 8.6: Ordenación del ámbito de gestión "Camino Parrado"

9. AUH-0411: CAMINO EL REALEJO

9.1. Delimitación y Descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea de Camino El Realejo, comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, se disponen a lo largo del camino del Realejo, noreste del núcleo de Valle de Guerra.

Su delimitación al sur, queda definida por el camino Palenzuela que lo separa de suelo rústico de protección agraria, y lo conecta con el núcleo de Valle de Guerra. Sus bordes restantes lindan con suelo rústico de protección agraria.



Figura 9.1: Delimitación del AUH

Se trata de un asentamiento rural, dada que su ubicación es periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del PGO, entre otros motivos. Se dispone perpendicularmente al camino Palenzuela, de donde parte el camino del Realejo (único viario del AUH), en torno al cual se ha desarrollado la edificación.

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

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El único viario del AUH, camino del Realejo, tiene una sección en torno a los 5 metros de ancho, limitándose a una calzada asfáltica sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización, presentando algunos problemas debido a la deficiencia dimensional y de servicio.

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

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

El criterio general es ampliar la sección del viario existente, sin afectar a la edificación, de tal forma que se mejore la funcionalidad del mismo y se dote de servicios urbanísticos. Con respecto a la edificación se pretende su reconocimiento y homogeneización por medio de los parámetros urbanísticos asignados. Con respecto al cumplimiento de las reservas de suelo dotacional, ésta se llevará a cabo por medio de una reserva de espacio libre público.

9.3. Ordenación estructural

9.3.1. Categorización de suelo

El AUH se categoriza en su totalidad 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, en base a los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales.

9.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH no se define ningún elemento de carácter estructurante.

El camino Palenzuela, vía rural de carácter estructurante, constituye su borde sur, aunque se encuentra fuera del perímetro de esta AUH

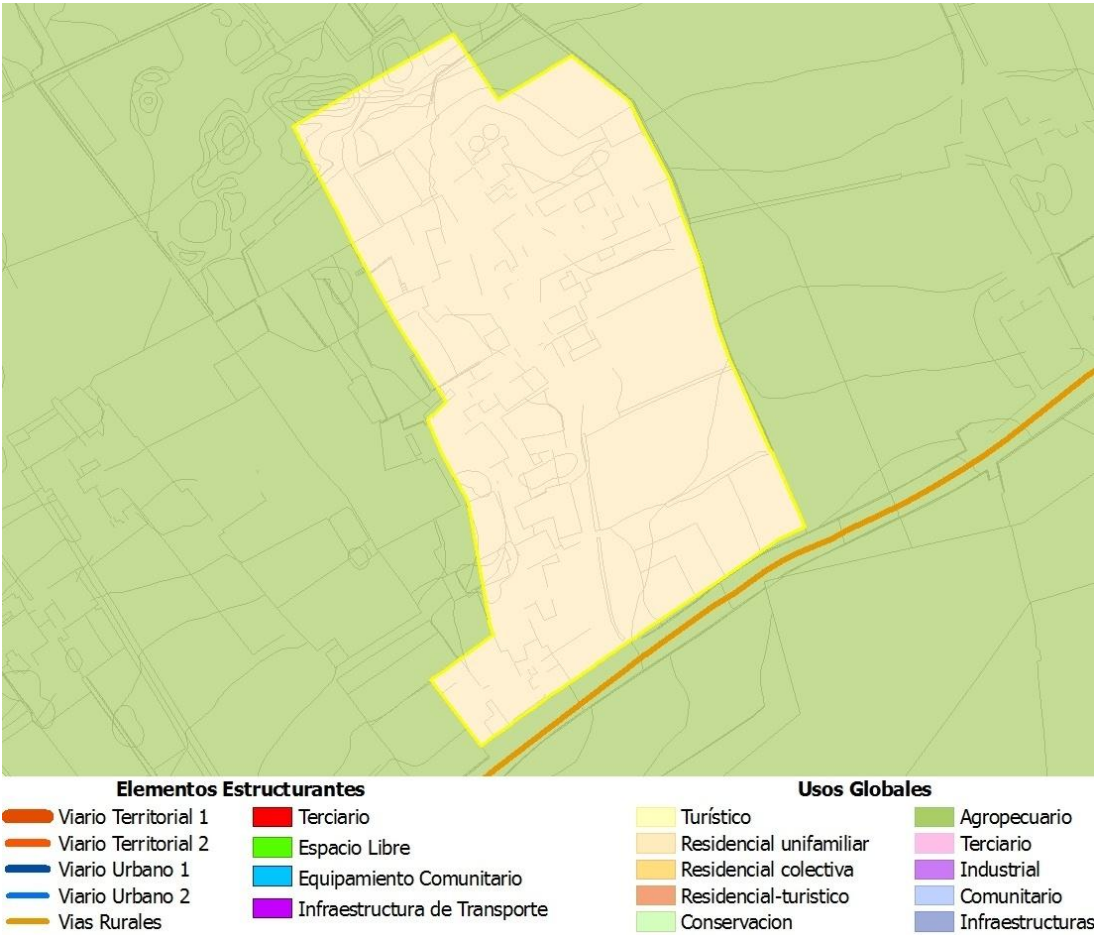


Figura 9.2: Elementos estructurantes

9.4. Ordenación de áreas existentes

9.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH está constituida por el camino del Realejo, viario en fondo de saco y único eje organizador del AUH, al que se accede mediante el camino Palenzuela. Este viario se considera local secundario y para su ordenación se han rectificado puntualmente sus alineaciones para mejorar el ancho total, rediseñado su sección para facilitar el acceso y la salida del asentamiento. Se propone una sección tipo S.16 de coexistencia, de modo que haya coincidencia entre la movilidad vehicular y peatonal (pavimento indiferenciado), previendo tráfico limitado de doble sentido de circulación, mayoritariamente para acceder a las parcelas. Así, el diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Se ha definido un tramo viario destinado a espacio libre como reserva de suelo para posibles futuras conexiones viarias.

Las alineaciones viarias se definen respetando lo más posible las edificaciones existentes; las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Todas las alineaciones de los tramos viarios de este eje se consideran principales, así como las que dan frente al espacio libre.

9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. Como caso singular y a fin de dar solución a una serie de parcelas interiores edificadas a las que se accede mediante una estrechísima serventía transversal al eje principal, con graves deficiencias dimensionales y de servicio, se delimita una pieza de uso residencial unifamiliar agrupada. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos para este tipo de asentamientos rurales

Como remate del eje viario, al norte del AUH y en contacto con el suelo rústico de protección agraria, se delimita una pieza de uso espacio libre público cuya dimensión se ha establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

9.4.3. Condiciones de la edificación

La ordenación de las piezas que componen esta AUH se ha realizado de manera homogénea, y respetando la realidad existente. Así, para las cuatro piezas de uso residencial unifamiliar independiente se establecen los mismos parámetros parcelarios propios de la tipología edificatoria. La disposición de la edificación se regula por medio de la separación mínima a lindero lateral, de tal modo que se ubique de manera aislada. En las piezas de mayor profundidad situadas al este del AUH, se establece además un fondo máximo edificable con la intención de liberar espacio en contacto con el suelo rústico.

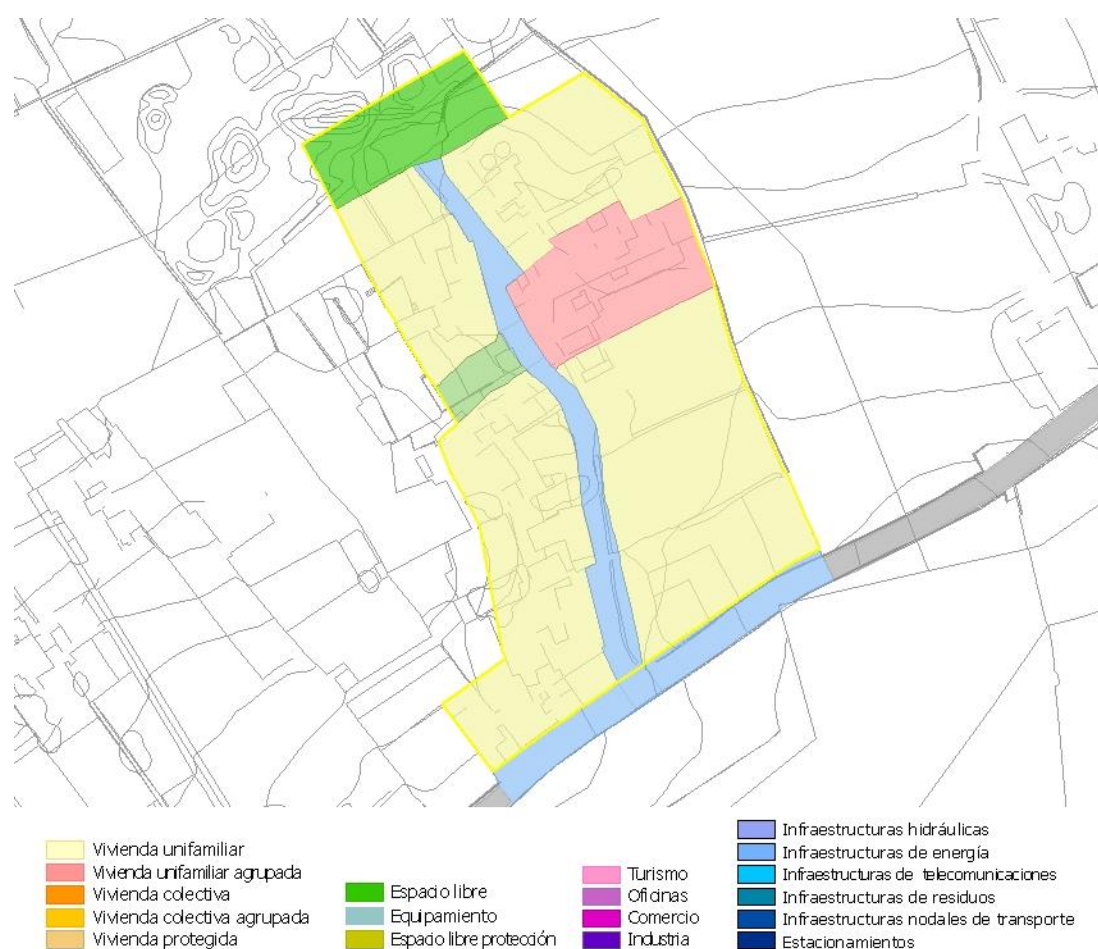


Figura 9.3: Ordenación Pormenorizada

Por último, se define una pieza con uso unifamiliar agrupada, para la que se establece la determinación de parcela vinculante, un número máximo de unidades y con los mismos parámetros de altura máxima y de disposición que en el resto del asentamiento.

Se establece con carácter general una altura máxima de 2 plantas para todo el asentamiento. En cambio, no se establece ningún parámetro de edificabilidad máxima ya que, por aplicación del PIOT, la superficie edificada de cada parcela residencial, incluyendo sus usos auxiliares, no podrá ser mayor de 300 m²c.

En la pieza de espacio libre público, únicamente se han establecido parámetros edificatorios que regulen los posibles usos compatibles al principal.

9.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se ha delimitado un único ámbito de gestión asistemática de modalidad A3, destinado a la obtención y urbanización de la nueva pieza demanial de espacio libre y a la mejora de la urbanización de la vía existente, camino El Realejo.

10. AUH-0412: COLLAZOS

10.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, conforma un recinto aislado situado al sureste del núcleo de Valle de Guerra. Queda delimitada al sur por el camino Solís (que parte de la TF 16 y conecta con el camino Moya) y en todo su perímetro por suelo rústico de protección agraria, excepto en su extremo suroeste donde limita con suelo rústico de protección hidrológica.

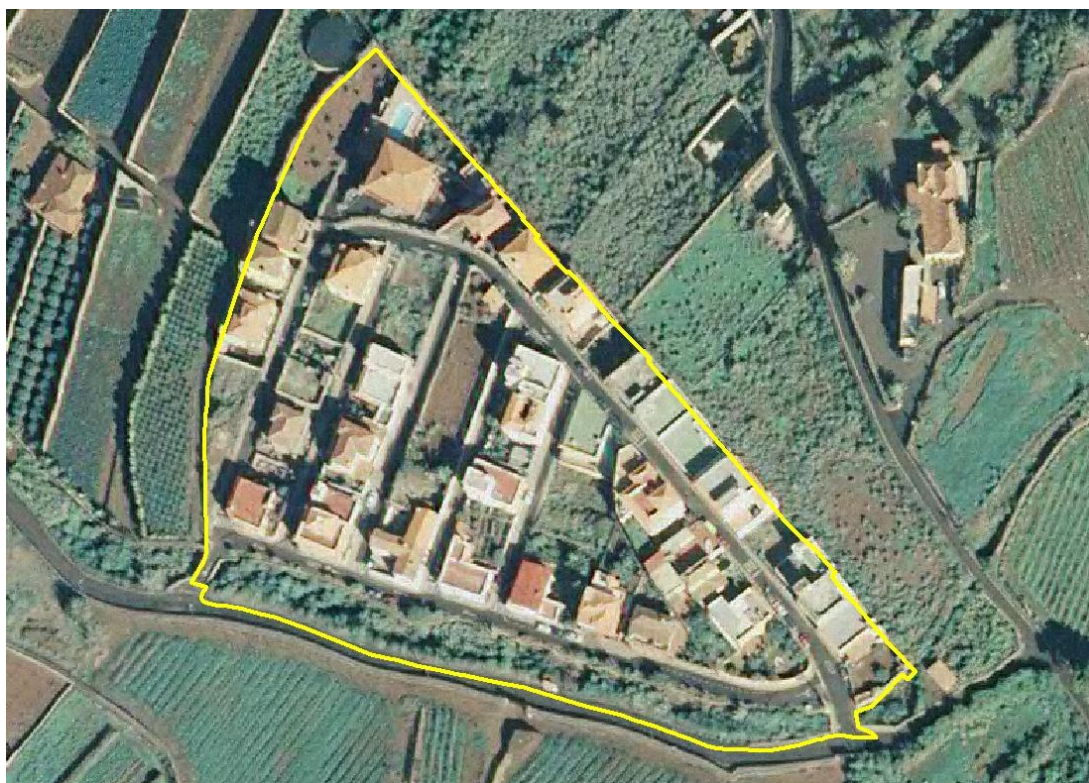


Figura 10.1: Delimitación del AUH

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH y correspondiente asentamiento rural, se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada (tanto edificación como parcelario), en aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales.

Se estructura en base a un viario en forma de anillo que recorre todo el AUH y que intersecciona con cuatro viarios transversales. La edificación se dispone en base a esta estructura viaria, siendo el uso principal existente el residencial unifamiliar.

10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

10.3. Ordenación estructural

10.3.1. Categorización de suelo

El AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, como en el PGO -2004, si bien no exactamente con el mismo perímetro. Forma un ámbito cuyos límites quedan definidos al sur por el camino Solís y el lindero posterior de las parcelas edificadas, con la extensión necesaria para incluir los suelos vinculados a la propuesta de ordenación e intervención sobre los mismos.

10.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH no se establece ningún elemento de carácter estructurante. El camino Solís que discurre por el borde sur del área, viario estructurante rural, es el encargado de dar acceso al AUH desde la Carretera TF-16 (Tejina-Tacoronte).

10.4. Ordenación de áreas existentes

10.4.1. Trama urbana

Dentro de la trama viaria del AUH podemos distinguir dos tipos de vías, las que forman el anillo que rodea la urbanización y constituyen su acceso al conectar con el camino Solís (viario local principal) y las interiores paralelas entre sí junto con la paralela al camino Solís, todas consideradas como viario local secundario, encargadas de organizar los tráfico motorizados dentro del asentamiento.

Las alineaciones se definen, respetando lo más posible las existentes; las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Todas las alineaciones se consideran principales, salvo las transversales a las vías interiores que han de ser secundarias. La ordenación del viario se realiza mediante una sección tipo S.16 de coexistencia, de un único sentido de circulación. El diseño de las calles garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental.

10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En todas las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar (una vivienda por parcela) prohibiéndose expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos para este tipo de asentamientos rurales. En el extremo sur del AUH se ha calificado una pieza con uso principal de espacio libre. Las dimensiones de esta pieza se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

10.4.3. Condiciones de la edificación

Las seis piezas de uso principal vivienda libre unifamiliar independiente, se ordenan de manera homogénea y pretendiendo reconocer la realidad existente debido al grado de consolidación edificatoria existente. De este modo, se ha establecido unos parámetros parcelarios acordes a la estructura de la propiedad existente, y de disposición de la edificación acordes a la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La altura máxima permitida es de 2 plantas y no se establece ningún parámetro de edificabilidad máxima ya que la superficie edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo usos auxiliares) no podrá ser mayor de 300 m²c (Art. 3.8.3.2. PIOT).

En la pieza de espacio libre público, únicamente se han establecido parámetros edificatorios que regulen los posibles usos compatibles al principal.

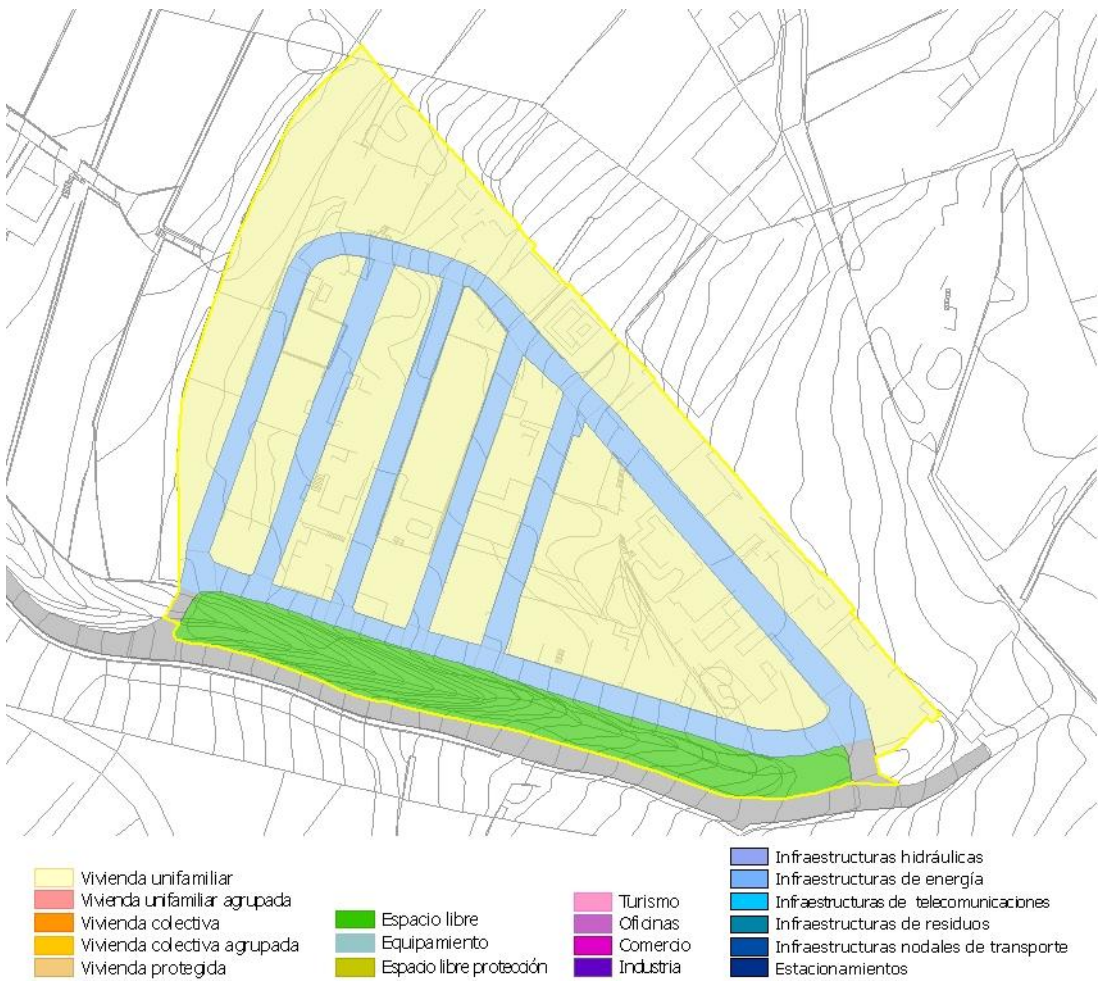


Figura 10.2: Ordenación Pormenorizada

10.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se delimita un único ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 (que coincide con la delimitación del AUH), para la obtención y urbanización de la pieza de espacio libre.

11. AUH-0413: LA BARRANQUERA

11.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, la línea de costa.
- b) Al sur, el suelo rústico de protección costera y agraria.
- c) Al este, el suelo rústico de protección costera y agraria.
- d) Al oeste, suelo rústico de protección costera y la línea de costa.



Figura 11.1: Delimitación del AUH

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

Su delimitación, no solamente abarca la edificación existente, sino que además incluye el nuevo espacio libre público a ejecutar por el Cabildo (camping público) y los aparcamientos de reciente ejecución.

11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

11.3. Ordenación estructural

11.3.1. Categorización de suelo

El AUH se categoriza en su totalidad como suelo urbano consolidado, como establecía el PGO-2004, aunque no exactamente con el mismo perímetro, el cual se ha ampliado para incorporar el nuevo aparcamiento en superficie, y el espacio libre a ejecutar.

11.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH no existe ningún elemento viario de carácter estructurante. Sin embargo, viario estructurante camino El Guincho, viario rural, limita con el AUH y le da acceso por su extremo este.

Se delimitan dos piezas de carácter estructurante (sistemas generales):

- a) La nueva pieza situada al norte del camino El Guincho, de uso espacio libre público, destinada a albergar un camping público a ejecutar por el Cabildo de Tenerife.
- b) La pieza situada al otro lado del camino El Guincho, se destina al uso de infraestructuras de transporte, para albergar el aparcamiento público sobre rasante existente.

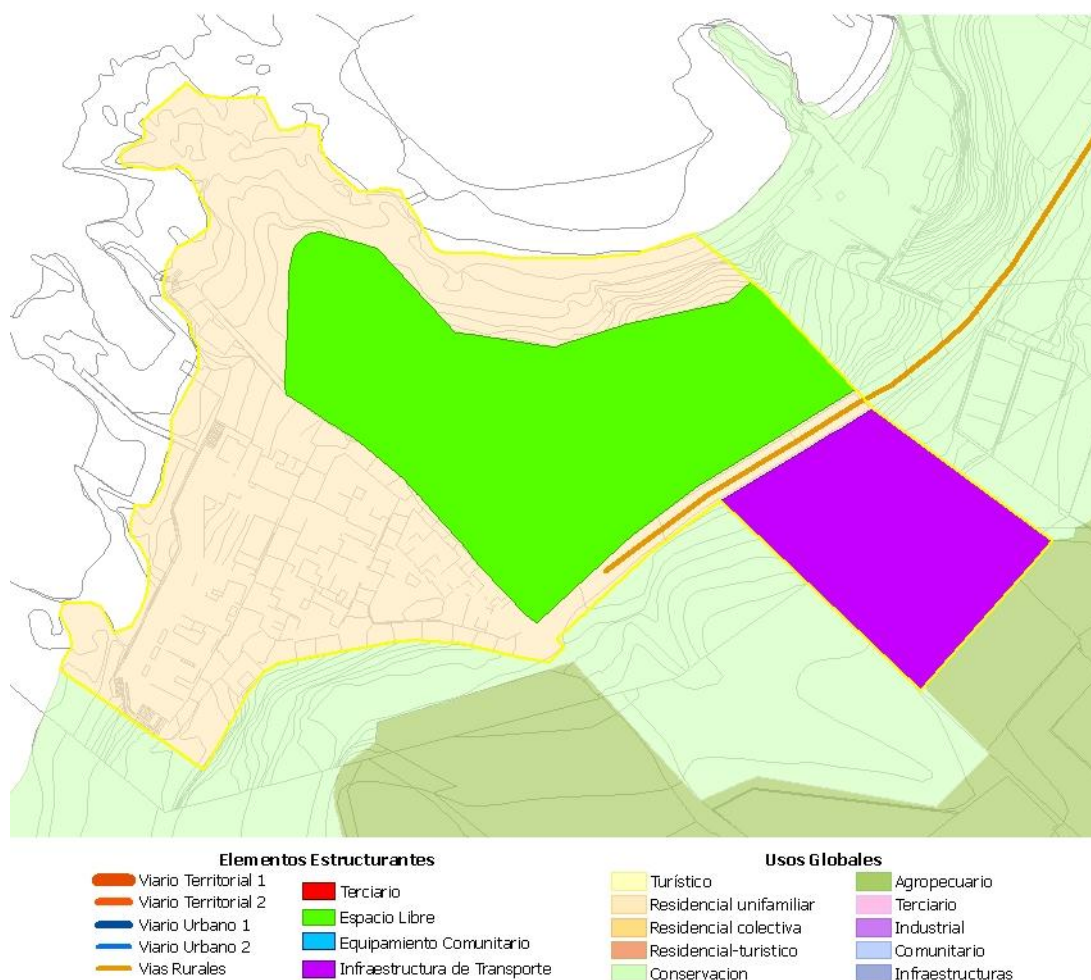


Figura 11.2: Elementos estructurantes

11.4. Ordenación de áreas existentes

11.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH es escasa, en base a cinco tramos viarios que dan acceso y organizan el conjunto edificatorio. Estos viarios se consideran locales secundarios y se ordenan con un ancho entre 6 y 9 metros, y una sección tipo S.16 de coexistencia, con un único sentido de circulación. Excepto el tramo inicial de la calle El Delfín (en contacto con los caminos Barranquera y El Guincho) que se ordena con una sección tipo S.18 de coexistencia y doble sentido de circulación. En ambos casos, el diseño interior viario garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

En el tramo más al sureste de la calle Coral (viario sin salida) se ha procedido a rectificar las alineaciones mejorando la sección de dicho tramo. Estas afecciones son no programadas, por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las parcelas.

El tramo sur de la calle del Atolón se reurbaniza y amplía afectando a parcelas actualmente sin edificar para conseguir unas condiciones óptimas de urbanización.

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

La mayoría de las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran principales, salvo las alineaciones transversales de la pieza situada en primera línea marítima, que se definen como secundarias, con la intención de que no se consideren lindero frontal y no se pueda parcelar hacia ese frente.

11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El único uso lucrativo permitido en esta AUH es el residencial unifamiliar. Además se califican tres piezas de uso demanial:

- a) Se delimita una pieza con el uso de espacio libre de protección, espacio libre ligado a la playa y a la costa, situada en contacto con el mar.
- b) Al noreste del AUH, se delimita una pieza de uso espacio libre público para establecer un futuro camping público.
- c) Al sureste del AUH, se delimita una pieza de uso infraestructuras de transporte para recoger el aparcamiento público sobre rasante existente

11.4.3. Condiciones de la edificación

Se regula el uso residencial unifamiliar con las mismas condiciones para todas las piezas. Así, se establecen como condiciones de parcelación la superficie mínima de parcela y la longitud mínima de lindero frontal. En la pieza de menor fondo situada en el extremo suroeste del AUH, se permite una longitud mínima de lindero frontal mayor que para el resto.

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

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

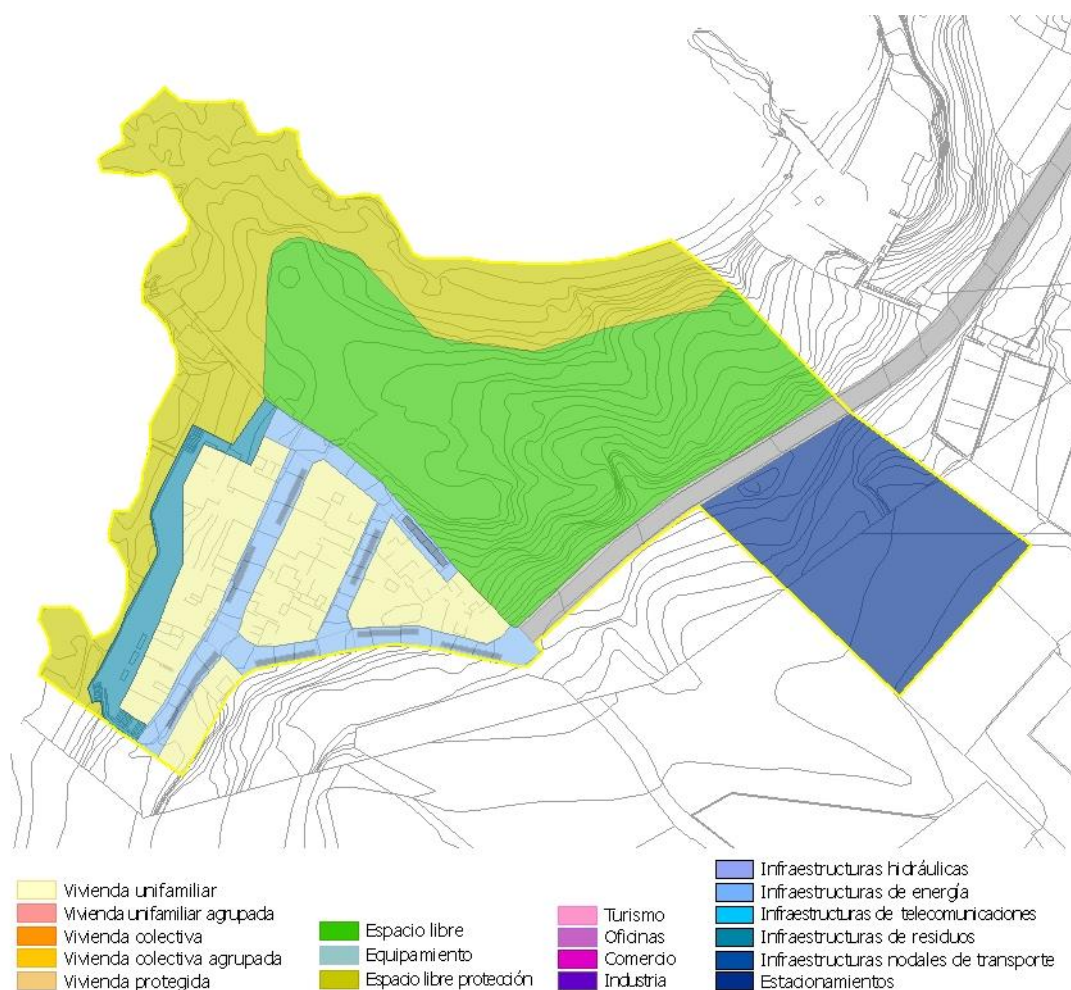


Figura 11.3: Ordenación pormenorizada

11.4.4. Condiciones de gestión urbanística

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

- Las consistentes en la obtención del suelo y ejecución del sistema general de espacio libre delimitado, que correrá a cargo del Cabildo Insular de Tenerife. Para ello, se ha delimitado un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 en el extremo sur de la calle del Atolón. Esta actuación pretende acreditar la mejora por falta de urbanización del viario y dar condiciones de solar a algunas parcelas ya edificadas en su gran mayoría, por lo que ha de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da frente dicho viario.

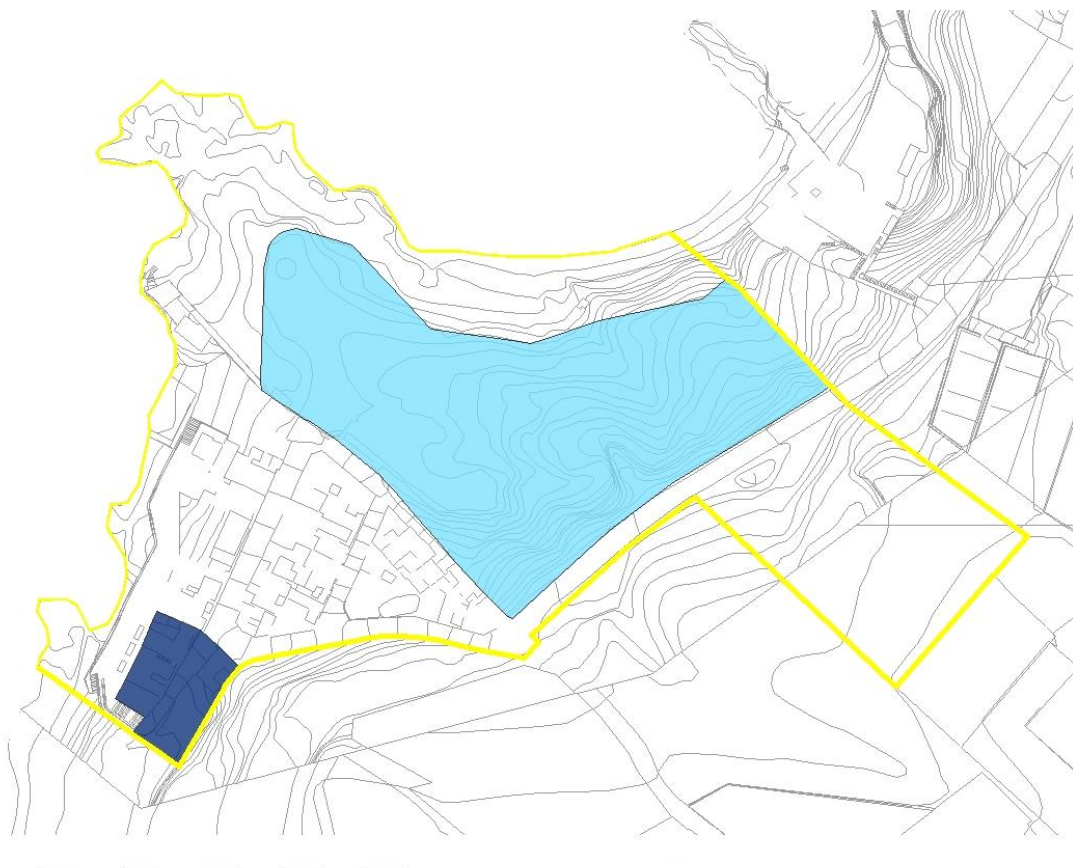


Figura 11.4: Ámbitos de gestión