30 JUL. 2002

Informe del Cabildo Insular de Tenerife de 8 de agosto de 2002.

EN MANO ES COPIA

R.E.L 0338011

ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN
Servicio Administrativo de Planificación y Cooperación
Plaza de España, 1
38071 S/C de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, a 8 de agosto de 2002.
Unidad Orgánica: Urbanismo
LRPR/LC
Teléfono: (922) 23.98.02 / Fax: (922) 23.95.79

Asunto: *Notificación de Resolución en relación al expediente urbanístico del Plan General de Santiago del Teide.*

Destinatario:

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
REGISTRO GENERAL
13 AGO. 2002
REGISTRO DE SALIDA
N.º 26915

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE
14 AGO. 2002
REGTRO. ENTRADA CORRESP.
NÚM. 4092

El Consejero Delegado Accidental del Área de Planificación y Cooperación del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, con fecha 5 de agosto de 2002, dictó, entre otras, la siguiente resolución:

"Visto el expediente urbanístico del **Plan General de Santiago del Teide**, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 21 de junio de 2002 la Sra. Consejera Delegada del Area de Planificación y Cooperación dictó Resolución mediante la cual se informaba, desde las competencias propias de este Cabildo, el Plan General de Santiago del Teide aprobado provisionalmente.

Segundo.- Las observaciones y propuestas de corrección contenidas en el Informe Institucional del Cabildo de Tenerife fueron tratadas y discutidas, con el Ayuntamiento y otras Administraciones, en tres Ponencias Técnicas de la COTMAC. Como consecuencia de este proceso, el Ayuntamiento ha introducido una serie de correcciones en la ordenación de los núcleos urbanos y asentamientos rurales, que conforman el ámbito territorial que se propone a la COTMAC para su aprobación definitiva.

Tercero.- En este marco, y con notables limitaciones temporales, el objeto de este informe es simplemente verificar si, con las correcciones introducidas en los núcleos urbanos y asentamientos rurales, el Plan General de Santiago de Teide subsana las observaciones señaladas en el Informe Institucional del Cabildo de Tenerife.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En relación al núcleo de Puerto Santiago, las objeciones planteadas en el informe del Cabildo han sido subsanadas tal como se valora a continuación:

a) Los sectores urbanizables F y G se han clasificado como suelo rústico, tal y como se proponía en el informe emitido.

b) Tal como se requería, se ha asignado el uso global turístico sobre el área costera en su conjunto, prohibiéndose expresamente el uso residencial en todas las parcelas, salvo en el núcleo tradicional de Puerto Santiago, los ámbitos de suelo urbano de La Vigilia y el sector urbanizable C (El Cercado Bajo).

c) Se ha recogido adecuadamente la glorieta existente en el enlace del sector de suelo urbanizable San Francisco con la TF-47.

d) Se ha delimitado correctamente el ámbito territorial cuya ordenación se remite a Plan Especial de Ordenación, recogiendo los objetivos señalados por el Cabildo.

Segundo.- En relación a Santiago del Teide, las nuevas correcciones mejoran sensiblemente la ordenación del conjunto en la línea indicada en el informe del Cabildo:

a) Se ha ajustado la expansión oriental del núcleo al trazado del nuevo viario de ronda (independientemente de que no tenga el carácter propiamente de variante ni circunvalación), lo cual es coherente con los criterios del modelo comarcal.

b) Se han dispuesto glorietas sobre la carretera insular en los extremos del núcleo urbano, lo cual supone una notable mejora en la funcionalidad y seguridad viaria.

c) Se ha resuelto adecuadamente el enlace en cada una de estas glorietas extremas con dos viarios territoriales: la carretera insular a Masca y el futuro corredor noroeste.

d) Por último, si bien no se han suprimido los equipamientos B1, B2 y B6, sí se han variado sus condiciones de acceso de forma que con la nueva ordenación puede garantizarse que el acceso rodado a los mismos se produzca exclusivamente desde viarios interiores.

Tercero.- Respecto al núcleo de Tamaimo, las únicas correcciones introducidas en la ordenación de Tamaimo como respuesta al informe del Cabildo consisten en el desarrollo detallado de las condiciones de acceso desde la carretera general al nuevo sector de suelo urbanizable situado en el extremo norte del casco. El equipo técnico redactor argumenta que, debido a las fuertes pendientes, no es conveniente la disposición de glorietas en los extremos del suelo urbano, tal como se proponía en el informe. Si bien es cierto que la reordenación viaria del núcleo de Tamaimo no es sencilla, es una tarea que debe acometerse urgentemente. No obstante, se entiende que la misma puede resolverse mediante un Plan Especial formulado con tal finalidad y que operaría en el marco de las determinaciones del Plan General. En consecuencia, se entiende válida la ordenación del Plan General, pero se propone que se establezca expresamente la conveniencia de formular un Plan Especial con la finalidad específica de ordenar los espacios viarios, para compatibilizar sus funciones urbanas con la funcionalidad y seguridad vial propias de las carreteras.

Cuarto.- La ordenación del núcleo de Arguayo apenas ha sido modificada, entendiéndose se siguen manteniendo los problemas señalados respecto a la red viaria:

a) Conviene mejorar las soluciones de enlaces de la trama urbana con el viario territorial en los dos extremos norte y sur del núcleo. En el extremo norte, debería estudiarse la disposición de una glorieta en el encuentro entre la c/ Candelaria y la carretera, a la altura del campo de fútbol. En el extremo sur, la glorieta dibujada debe resolverse en la confluencia entre el nuevo viario de borde oriental y la antigua carretera, pero sin que enlace con el trazado de la nueva variante (tal como está en el Plan General).

b) En el margen sur de la carretera TF-375, más arriba del cruce con la c/ Candelaria (donde se propone la glorieta norte), el Plan General clasifica suelo urbano edificable. En este tramo debería calificarse una banda de espacios libres de protección del viario que garantizasen que no pudiera haber acceso desde la carretera a ninguna parcela urbana.

c) En tercer lugar, deberá mejorarse la solución de un viario de acceso único al campo de fútbol y las parcelas residenciales situadas al oeste de la carretera; dicho nuevo viario habrá de enlazar con la glorieta norte que se señala en el apartado a) anterior.

Las correcciones indicadas habrán de incorporarse a la ordenación del Plan General previamente a la entrada en vigor del mismo.

Quinto.- Respecto a El Molledo y el Retamar, se entiende que las correcciones introducidas en el Plan General subsanan suficientemente las observaciones planteadas en el informe del Cabildo.

Sexto.- Respecto a Las Manchas, Valle de Arriba y La Caldera, tal como planteaba el Cabildo, los dos primeros núcleos han sido recategorizados como asentamientos rurales, ajustándose a las dimensiones reales, con suficiente holgura para absorber los crecimientos endógenos. La Caldera, por último, se ha desclasificado en la medida en que, tal como se señalaba, carece de entidad suficiente para ser consideradas ni siquiera como asentamiento rural (y menos aún como suelo urbano).

Séptimo.- En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico de Tenerife, en el informe del Cabildo se proponía que el Plan General incorporase un plano en el que se localicen los bienes inventariados en la Memoria, delimitando el ámbito de cada uno de ellos; sobre estos ámbitos (salvo la "casa del Patio") habría de suspenderse la vigencia de las determinaciones de ordenación del Plan General (de forma que no puedan autorizarse intervenciones que pudieran afectar a los valores a proteger) en tanto no se formule y apruebe el correspondiente Catálogo.

Si bien en las Normas Urbanísticas del documento corregido se establece una normativa transitoria para la protección de los bienes inventariados hasta la aprobación del Catálogo (que está previsto finalizarlo para el próximo mes de octubre), no se ha incluido la localización precisa de éstos en los planos presentados.

Octavo.- De acuerdo con lo establecido en el art. 32.3.b) del TRLOTC y ENC, 8.3.c) de la Ley 4/1999 de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, y 16.2 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y, dado lo dispuesto en el acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Insular, en sesión de 9 de octubre de 2000, el presente informe debe entenderse como único informe institucional que recoge todos aquellos aspectos competenciales de este Cabildo Insular.

Noveno.- Teniendo en cuenta lo dispuesto en la, el art. 34.1.ñ/ y el art. 41.1. de la Ley 7/85, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, arts. 5.1.t/ y 11.1/ y 28.2 del Reglamento Orgánico de esta Corporación Insular, así como el Decreto de Presidencia de Delegación de 15 de septiembre de 1999 a favor de la Consejera Delegada de Planificación y Cooperación (BOP 20 de septiembre de 1999), respecto al Plan General de Ordenación de Santiago del Teide.

SE INFORMA

Primero.- Que las correcciones introducidas al Plan General de Santiago del Teide, subsanan suficientemente las observaciones planteadas en el informe del Cabildo a la ordenación de los núcleos urbanos y asentamientos rurales, con las siguientes salvedades:

a) En Tamaimo, donde no se termina de resolver satisfactoriamente la ordenación viaria, por lo que el Plan General deberá incorporar la remisión de ésta a un Plan Especial, con el contenido y finalidades que se describen en el apartado 4 de este informe.

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

b) En Arguayo, donde siguen manteniéndose ciertas deficiencias en la ordenación viaria, por lo que deberá corregirse el Plan General según se señala en el apartado 5 de este informe.

Segundo.- En cuanto a la Protección del Patrimonio Histórico de Tenerife, no se consideran subsanadas las deficiencias detectadas en el informe del Cabildo y, en consecuencia, las correcciones indicadas habrán de incorporarse a la ordenación del Plan General previamente a su entrada en vigor."

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE
SERVICIO ADMTVO. DE PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN

LA JEFA DE SERVICIO,

Dolores Velasco García

CAPÍTULO B.I. ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS TRADICIONALES

B.I. 1 Criterios generales de ordenación

En este capítulo se expone y justifica la ordenación propuesta para los núcleos urbanos tradicionales, entendiendo como tales todos los núcleos situados en el interior del municipio, con independencia de su tamaño y expectativas de crecimiento.

El Avance de Planeamiento incluye el análisis detallado de cada uno de los núcleos urbanos, el diagnóstico de los problemas más relevantes, así como la definición particularizada de los objetivos de planeamiento y el dimensionado de las áreas de crecimiento y la estrategia de su desarrollo.

El Plan General desarrolla la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos atendiendo a los objetivos y criterios definidos en el Avance, con la incorporación de las modificaciones derivadas de la participación ciudadana en el período de información pública del Avance de Plan General y tras la aprobación inicial del mismo, atendiendo a aquellas sugerencias de particulares que no implicaban alteraciones sustanciales en los objetivos y criterios definidos, así como la incorporación de los objetivos del Consistorio municipal que no quedaban suficientemente reflejados en el Avance.

La adaptación del Avance a la legislación vigente, en particular a la Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del suelo y Valoraciones, y a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias de 4 de mayo de 1999, ha supuesto alguna modificación en la calificación del suelo de los núcleos tradicionales, en particular en la distinción entre Suelo Urbano consolidado y no consolidado.

Paralelamente a estas consideraciones las propuestas de ordenación y crecimiento de los núcleos tradicionales atienden a los criterios generales que a continuación se especifican:

Estructura viaria. Configurada por el conjunto de calles de cada núcleo, con la incorporación de los pasos peatonales que en la mayoría de los casos aparecen en los sectores más antiguos de los cascos urbanos. En el

Avance de planeamiento se especificaba para cada núcleo los problemas de vialidad derivados de la escasa estructuración de la red de calles, la excesiva dependencia de las travesías y la escasa conectividad entre las diversas partes del núcleo. Las propuestas de red viaria para cada núcleo suponen la mejora y diversificación de los accesos, así como una mejor conexión entre los barrios. Estos objetivos están especialmente presentes en los nuevos sectores de crecimiento, los cuales se estructuran de manera que aporten sustanciales mejoras de acceso a las áreas consolidadas y mejoren las relaciones entre diversos sectores urbanos.

Espacios libres y equipamientos. En relación a los espacios libres y de equipamientos partimos de situaciones diferentes en los diversos núcleos. Las propuestas del Plan General tienden a homogeneizar el dimensionado del suelo previsto para equipamientos, atendiendo principalmente las reservas de suelo necesarias para que cada uno de los núcleos pueda desarrollar algunos equipamientos representativos. En los casos de los núcleos de mayor dimensión los equipamientos docentes son la principal referencia, mientras que en los de menor dimensión, se califica de equipamiento como mínimo el suelo necesario para la instalación de un centro sociocultural - recreativo y otros acondicionados para uso deportivo.

Régimen del Suelo. En aquellos núcleos que se ha considerado necesario se ha distinguido entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

El presente texto refundido contiene exclusivamente la ordenación del suelo urbano consolidado. .

Los asentamientos rurales: Las Manchas, El Retamar y El Valle de Arriba, mantienen la clasificación de las Normas Subsidiarias de 1989. La ordenación de los asentamientos ruales quedan excluidos de este texto refundido

Condiciones paisajísticas. Dadas las condiciones de posición y la importante relación entre el desarrollo de los núcleos tradicionales con el ámbito territorial circundante se ha prestado especial atención a la definición

de los límites de cada núcleo, tanto en lo que se refiere al tratamiento de los espacios internos, como en las relaciones que, a través de este Plan General, se establecen entre las áreas urbanas o urbanizables y el suelo rústico.

Se describen para cada uno de los núcleos las condiciones específicas de los límites entre el suelo urbano o urbanizable y rústico, a fin de garantizar la integración de cada uno de ellos a las particulares condiciones naturales y paisajísticas de la correspondiente unidad de paisaje. Asimismo, se ha prestado atención a la conservación de las condiciones ambientales de los núcleos, tales como las espléndidas vistas al valle, y la conservación de los ambientes y elementos de carácter histórico o patrimonial.

B.I.2. Arguayo

B.I. 2.1. Estructura viaria.

Arguayo constituye un núcleo urbano muy singular por su posición y condiciones de acceso, al situarse en una ruta de gran interés paisajístico.

La red viaria de Arguayo queda definida por un anillo formado por la carretera general y la calle Candelaria, en cuyo interior aparece una estructura muy irregular de calles estrechas y, en algunos casos, de considerable pendiente. Incluso la travesía de la carretera general y la calle Candelaria comparten, en el sur del núcleo, estas características, con puntos de escasa sección que agravan las dificultades derivadas del tráfico a través del núcleo. Contrariamente, en el norte del núcleo ambas calles disponen de una amplia sección, adaptada a los requerimientos de circulación y aparcamiento.

La variante a la carretera general, soluciona el problema generado por el paso de ésta por la parte más antigua de Arguayo, sector que en la actualidad puede reforzar su carácter tradicional.

Las actuaciones propuestas en este Plan General tienden a reforzar la estructura viaria mediante la previsión de trazados alternativos a aquellos que atraviesan longitudinalmente el casco, en particular la carretera y la calle Candelaria.

El desarrollo de las nuevas calles se vincula a la ordenación de las áreas de crecimiento residencial, en aplicación de los criterios generales definidos para todos los núcleos urbanos tradicionales, distinguiendo entre aquellos crecimientos vinculados a la consolidación de las áreas urbanas o al desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

Las propuestas del Plan General en relación a la red viaria de Arguayo responden a los siguientes objetivos:

- Facilitar el tráfico a través del núcleo. A través de la variante y de las nuevas calles.

- Completar la urbanización de la travesía de la carretera general y de la calle Candelaria, con aceras, arbolado y aparcamientos, en aquellos tramos cuya sección lo permita.
- Jerarquizar las calles del centro, en función de su capacidad de conexión y de sus condiciones topográficas.
- Dotar al nuevo viario de las áreas de crecimiento de continuidad en relación a la red viaria existente.

Los anteriores objetivos se concretan en las siguientes propuestas:

- Se recoge la variante, completando su conexión a la red viaria general. Dicha variante resuelve el problema fundamental de proporcionar una alternativa a la circulación en los tramos donde la sección de la antigua travesía es manifiestamente insuficiente. El nuevo trazado permite además un buen acceso a los principales caminos rurales próximos a Arguayo. Sin embargo debemos tomar en consideración que esta nueva variante discurre por un tramo de gran interés paisajístico que, por sus pendientes y usos, se muestra particularmente sensible a este tipo de intervenciones. Ello implica la necesidad de realizar un estudio detallado del posible impacto paisajístico de esta apertura viaria, disponiendo medidas que garanticen la integración de la nueva variante al paisaje. La construcción de la variante da la oportunidad de dotar al núcleo de una nueva fachada edificada y a una ordenación de los espacios a ambos lados de la nueva carretera como paseos arbolados.
- La ordenación del crecimiento del núcleo en dirección sudeste, comporta la previsión de una estructura viaria a desarrollar a medio y largo plazo, con la consolidación de nuevas áreas de suelo urbano y el desarrollo de un sector de suelo urbanizable. El conjunto de nuevas calles que se propone tiende a diversificar el acceso al núcleo, proporcionando alternativas al tramo más antiguo y estrecho de la calle Candelaria, así como el soporte necesario para el desarrollo de las nuevas áreas residenciales, con sus correspondientes espacios libres y equipamientos.

A partir de la tramitación para la aprobación definitiva del Plan General, de acuerdo con el informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife, se han modificado algunos aspectos viarios en relación a la ordenación propuesta

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

en las aprobaciones municipales. Estas modificaciones tienden a separar el tránsito a través de aquél generado por las circulaciones internas.

Las principales modificaciones derivadas de este informe son:

- El desplazamiento de la glorieta situada al sur del núcleo, que se dispone independientemente de la circulación por la variante de la carretera.
- La localización de una nueva glorieta en el cruce entre la carretera y la calle Candelaria, a partir de este punto no se producen accesos a edificaciones.
- De la anterior glorieta parte una calle de carácter vecinal que da acceso a los aparcamientos situados junto al campo de fútbol, así como al solar destinado a la construcción de viviendas de protección.

B.I. 2.2. Espacios libres y equipamientos

Arguayo dispone de una buena urbanización de los espacios públicos y de suficientes equipamientos para cubrir sus necesidades actuales, además de la incorporación de otras dotaciones de alcance supramunicipal. Si bien cuenta con espacios públicos representativos, y una amplia reserva de equipamiento deportivo, los restantes equipamientos ocupan posiciones centrales en el casco antiguo, lo que supone su restricción a parcelas de pequeño tamaño que ven limitadas sus posibilidades de extensión. En base a ello, el Plan General ha previsto la reserva de un sector de equipamientos, con uso preferente docente, en las áreas de desarrollo del suelo urbano.

Entre los espacios públicos cabe destacar la urbanización y arbolado de los laterales de la carretera general, en los accesos e interior de Arguayo, la plaza de la iglesia y el Parque de las Eras, que concentra a su alrededor equipamientos escolares, deportivos y representativos.

El núcleo de Arguayo, muy compacto y consolidado, carece de espacio interior para nuevos espacios públicos. El escaso tamaño del núcleo y su disposición topográfica facilitan un contacto muy directo con el territorio circundante, así como vistas sobre amplias áreas de la costa oeste.

El tamaño de las manzanas, con frecuencia amplio y con usos de huertos o jardines en su interior, caracteriza este núcleo, contrastando las calles estrechas y consolidadas, con la conservación de usos agrícolas en el interior de las manzanas. El Plan General apuesta por la conservación de estas características como garantía de mantenimiento de un valor ambiental característico de Arguayo.

En resumen, el tratamiento de los espacios libres y de equipamientos de Arguayo responde a los siguientes objetivos:

- Conservar la calidad ambiental del núcleo, atendiendo principalmente a los espacios públicos y calles, a sus elementos patrimoniales, así como a las relaciones con el entorno rústico y a la preservación de las visuales sobre el territorio desde los espacios públicos.

- Previsión de desarrollos residenciales equilibrados, que aporten espacios públicos y dotaciones acordes con las distintas fases y dimensiones de los crecimientos previstos.

Estos objetivos se reflejan en las propuestas de ordenación:

- En el suelo urbano consolidado, se propone completar la urbanización de las calles, atendiendo a sus posibilidades y destino. Para las de mayor sección se propone la ordenación y arbolado de las aceras, mientras que para aquellas más estrechas y de mayor pendiente se propone un tratamiento de pavimento diferencial, considerándose como vías de tráfico restringido.
- En el área delimitada como Suelo Urbano no consolidado se ha previsto la implantación de un nuevo centro docente, con suficiente espacio para que cuente las instalaciones deportivas básicas u otros usos complementarios.
- Para la nueva variante se propone el tratamiento paisajístico de sus límites, incorporando las zonas de protección viaria a las zonas verdes locales. El ajardinamiento de esta zona ha de suponer la transición entre los espacios urbanos y el suelo rústico.
- Para el sector de suelo urbanizable se propone la urbanización de las calles y plazas, así como la incorporación de algunos caminos e interiores de manzana como espacio libre público. En este sector se ha puesto una especial atención a la ordenación de los espacios de contacto con el suelo rústico.

  En los equipamientos correspondientes al sector de suelo Urbanizable se propone con prioridad el uso cívico-asistencial.

Cuantificación del sistema de espacios libres y equipamientos en Arguayo

	Clave	Superfície, m2	Porcentajes
Sistemas			
Viario	A	38.240	22,86%
Dotaciones	B	12.256	7,33%
Espacios libres	C	20.515	12,26%
Servicios Urbanos	D	717	0,43%
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**71.728**	**42,88%**

B. I. 2.3. Los límites del núcleo de Arguayo

Atendiendo a las prescripciones establecidas en el Reglamento sobre el Contenido Ambiental del planeamiento se ha prestado especial atención al tratamiento de los límites del núcleo, así como a la conservación de los valores ambientales y paisajísticos derivados de su posición.

En el límite norte, definido por el trazado en curva de la carretera, se dispone un espacio libre, con un tratamiento de espacio librecon amplias vistas hacia el núcleo, el valle y la costa

El límite oeste viene definido, a partir del área de equipamientos deportivos, por una zona verde a lo largo de la calle, que se prolonga en la nueva variante. A partir del momento en que no se admiten edificaciones este recorrido goza de amplias visuales.

El límite sur quedará definido por la nueva vía de acceso al núcleo, el crecimiento apoyado en el antiguo camino. En este sector la conservación de aperturas visuales y el mantenimiento de los usos agrícolas constituyen una garantía de transición entre los suelos urbanos y rústicos.

El límite este queda definido como suelo urbano por las fachadas traseras de la calle Candelaria, y como suelo urbanizable por una vía asimétrica con amplios espacios libres en contacto con el suelo rústico.

B.I. 2.4. Clasificación del suelo urbano

Este Plan General propone la clasificación como suelo urbano, además de la totalidad de las áreas actualmente clasificadas como tal, aquellas cuyo desarrollo en los últimos años ha supuesto transformaciones importantes en el suelo rústico, principalmente derivadas de la apertura y urbanización de nuevo viario, la construcción de edificaciones muy próximas al casco y de carácter urbano, así como la incorporación de la nueva variante y los frentes que presentan continuidad con los actualmente consolidados.

La superfície de suelo urbano consolidado en Arguayo es de 167.285 m2.

B.I. 2.5. Suelo Urbano consolidado

Por tratarse de un núcleo muy consolidado, las posibilidades de intervención en el casco urbano son muy escasas, por lo que las propuestas de transformación hacen referencia específicamente al tratamiento del suelo público, manteniendo para el suelo privado las condiciones de edificación actualmente vigentes. La configuración del suelo urbano en amplias manzanas se traduce en el predominio de la zona 2a, mientras que los frentes de casas alineadas, en las categorías de aisladas o adosadas y las casas aisladas ocupan extensiones menores.

Las intervenciones en las manzanas y frentes de casas atienden particularmente a las posibilidades de renovación y rehabilitación y a la conservación de las áreas libres existentes en el interior de las manzanas.

Distribución de superficies por Sistemas y Zonas en suelo urbano consolidado .
ARGUAYO

	Clave	Superfície, m2	Porcentajes
Sistemas			
Viario	A	38.240	22,86%
Equipamientos	B	12.256	7,33%
Espacios libres	C	20.515	12,26%
Servicios Urbanos	D	717	0,43%
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**71.728**	**42,88%**
Zonas			
Edificación ordenada según alineaciones viarias			
Casas alineadas	1a	2.300	1,37%
	1b	14.487	8,66%
Manzanas de casas	2a	78.770	47,09%
	2b		
	2c		
Edificación aislada			
Casas aisladas	3		
Bloques aislados	4		
Naves industriales	5		
Solares de ocupación singular			
Volumetría especial	6		
Agrupación unitaria de casas	7		
Casas aterrazadas	8		
Ordenación específica	9		
Total zonas		**95.557**	57,12%
Total S.U. ARGUAYO		**167.285**	

B.I. 3. Santiago del Teide

B.I. 3.1. Estructura viaria

La red viaria actual de Santiago del Teide se apoya en la carretera general, a partir de la cual se estructura el núcleo antiguo, con calles de escasa dimensión y con poca relación entre ellas. Tan solo en las proximidades del sector donde se ubica el Ayuntamiento existen algunas calles de mayor amplitud y continuidad, que conectan con el camino del Cementerio.

Los crecimientos recientes, al norte y al sur del núcleo, han configurado algunas manzanas, manteniéndose siempre la carretera general como único nexo de unión entre las distintas partes del núcleo.

La ordenación de la estructura viaria para la villa de Santiago del Teide se concreta en los siguientes objetivos:

- Disponer el crecimiento del núcleo hacia el este por tratarse del espacio que goza de mayor aptitud para el desarrollo urbano, donde, además, se han concentrado las recientes iniciativas de crecimiento.
- Apertura de una vía de unión, alternativa a la carretera, entre las dos áreas de equipamientos (es decir, entre el área en torno al Ayuntamiento y la nueva área de equipamientos situada al sur del núcleo urbano). El trazado de dicha vía se apoya en la apertura existente, para la que se propone una mayor continuidad y acceso desde la carretera .general.
- Aumentar la permeabilidad del núcleo antiguo, facilitando el paso entre la carretera y la nueva área de crecimiento propuesta, ello implica la prolongación de algunas calles existentes.
- El acceso desde el anillo insular desde la carretera general.

Los anteriores objetivos se recogen en las siguientes propuestas:

- La consolidación de una nueva calle norte-sur, desde las proximidades del Ayuntamiento hasta los nuevos equipamientos y la carretera general, supone un primer paso hacia la consecución

de algunos de estos objetivos de mejora de la vialidad. Dadas las condiciones topográficas de Santiago del Teide, mucho más suaves que las que caracterizan otros núcleos del municipio, el trazado de la nueva calle no presenta grandes dificultades.

La glorieta situada en el extremo sur del núcleo facilita el acceso a la red de calles urbanas, de manera que los equipamientos son accesibles desde las calles internas, liberando la carretera.

- Se propone la prolongación de las calles del núcleo antiguo hasta la nueva calle (al este), respetando las características del tejido urbano, a través de la consideración de calles peatonales o de tráfico restringido, considerándose como rodadas únicamente aquellas que presenten una sección suficientemente amplia para admitir dicho uso, con lo que se consigue el objetivo de aumentar la permeabilidad del centro anteriormente expuesto, como base para un futuro crecimiento hacia el este.
- Sobre la calle norte-sur se apoyan las manzanas que han de constituir el soporte del nuevo crecimiento, en cuanto se desarrollen los sectores de suelo urbanizable previstos por este Plan General.

  El nuevo crecimiento se apoya sólo puntualmente sobre el camino del cementerio, desde donde no se han previsto accesos a las casas a fin de conservar sus características; se propone incluso la protección ambiental de este camino.
- La villa de Santiago del Teide es el núcleo que se ve más directamente afectado por las previsiones de trazado del anillo insular. El Plan General recoge el trazado aprobado, así como la previsión de una única salida en el municipio de Santiago del Teide que el Plan General sitúa en el cruce con la carretera de Santiago del Teide a Arguayo, conectando directamente con la actual red de carreteras. En lo que se refiere concretamente a la villa de Santiago del Teide, en acceso se dispone por la carretera general, preservando el camino del cementerio según se ha indicado en párrafos anteriores.
- Los informes del Cabildo Insular de Tenerife al documento aprobado provisionalmente, en relación a la red viaria del núcleo de Santiago del Teide han incidido en algunas modificaciones en

relación a la propuesta aprobada provisionalmente en los siguientes aspectos:

- La disposición de sendas glorietas en los accesos Norte y Sur del núcleo, delimitando con mayor claridad el ámbito de travesía de la Villa.
- La definición de un nuevo acceso a la carretera de Masca, directamente desde la glorieta Norte, a fin de mejorar las condiciones de seguridad del actual acceso y facilitar la relación entre las dos carreteras.
- La definición de una vía exterior, vinculada a los sectores de Suelo urbanizable, que ha de permitir una nueva circulación a través del núcleo de Santiago del Teide, dando acceso a los nuevos crecimientos residenciales y comunicando directamente los accesos norte y sur de la villa.
- La posición de la glorieta norte, supone una mayor claridad en la distribución de los accesos, particularmente en relación a la nueva vía de circunvalación prevista.

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

B.I. 3.2. Espacios libres y equipamientos

Santiago del Teide se caracteriza por la existencia de dos áreas significativas de equipamientos: al norte, la principal área administrativa y representativa del municipio, con el Ayuntamiento y la Parroquia de San Fernando, en cuyas proximidades se sitúan equipamientos escolares y deportivos; y, al sur, los nuevos equipamientos con predominio de los de carácter asistencial y sanitario: centro de disminuidos, residencia de ancianos y la previsión de un nuevo centro asistencial, así como dotaciones de carácter comercial como la bodega y el mercadillo.

Entre los actuales espacios libres destaca la plaza de la Iglesia, que constituye el espacio de referencia de la villa, conjuntamente con la travesía de la carretera que, con su amplia sección próxima a los 20 metros, constituye el principal centro de actividades. Entre otros espacios periféricos cabe destacar el parque del barranco, o el extraordinario potencial de los espacios libres de la Casa Patio y la utilización de sus edificios como equipamiento, actualmente en vía de recuperación para su uso público.

Estos espacios confieren a la villa un elevado índice de suelo destinado a espacios libres y equipamientos de carácter general. El Plan General completa el sistema con la previsión de espacios libres y equipamientos de carácter local en los sectores de crecimiento, así como la consolidación del sector sur como nuevo polo dotacional ampliando el frente comercial y con la previsión de un amplio espacio para uso docente y deportivo.

Las actuaciones previstas en relación a los espacios libres y equipamientos se resumen en los siguientes objetivos:

- Fomentar los equipamientos de carácter local así como aquellas operaciones vinculadas a la recuperación y conservación de elementos patrimoniales de interés, espacios y edificios aptos para la ubicación de dotaciones de carácter supramunicipal.
- Fomentar la urbanización de las calles, particularmente aquellas que ofrecen suficiente espacio para la plantación de arbolado y el tratamiento de las aceras peatonales. La travesía de la carretera general y las nuevas calles que se proponen pueden constituir los

ejes fundamentales que relacionen los distintos espacios libres de Santiago.

- La conservación del valor paisajístico del entorno y la preservación de las aperturas visuales se consideran elementos fundamentales para la definición ambiental del núcleo. El contraste entre las áreas agrícolas, las laderas del Teno o el malpaís del noreste constituyen los principales elementos de referencia de este entorno.

Los anteriores objetivos se concretan en las siguientes propuestas:

- Consolidar el sector de equipamientos al sur, donde además de las instalaciones ya existentes se reserva suelo para la ampliación de los equipamientos asistenciales y comerciales, así como para usos docentes y deportivos.
- La firma de un Convenio ha permitido la incorporación de La Casa Patio al patrimonio municipal, uno de los elementos históricos de mayor relevancia del municipio, cuyo destino es el de equipamiento de carácter sociocultural, incluyendo la adecuación del entorno como espacio de ocio ligado a la conservación de los usos tradicionales.
- Para la nueva área de crecimiento correspondiente al sector Este se propone la localización de una plaza y un equipamiento de carácter cívico-asistencial, en un espacio que cuenta con una buena relación con el centro y una posición central en el ámbito, a la vez que se preserva un área en la que se hallan numerosas eras.

Cuantificación del sistema de espacios libres y dotaciones de Santiago del Teide.

	Clave	Superficie, m2	Porcentaje
Sistemas			
Viario	A	59.818	32,88%
Dotaciones y equipamientos	B	26.200	14,40%
Espacios libres	C	5.288	2,91%
Jardines privados	Cp	2.935	1,61%
Espacio libre - Dotaciones	C-B	24.854	13,66%
Servicios Urbanos	D		
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**106.474**	**58,53%**

B.I. 3.3. Los límites de la Villa de Santiago del Teide

Atendiendo a las prescripciones establecidas en el Reglamento sobre contenido ambiental del planeamiento se ha puesto especial atención en la definición de los límites entre el suelo urbano y el suelo rústico, que en la villa de Santiago presenta un especial interés derivado de la propia calidad ambiental y paisajística de las áreas colindantes con el suelo urbano.

El límite norte se halla parcialmente ocupado por la Casa Patio y una gran reserva para espacio llibre junto a dicha finca, área de gran interés cuya incorporación al patrimonio y uso público puede constituir un nuevo centro de atracción y de revalorización de la propia villa, siendo, a su vez, un elemento de transición entre el suelo urbano y el suelo rústico, y participando de las cualidades de uno y otro. La nueva vía de acceso cierra el conjunto, estableciendo el límite entre el suelo urbano y el agrícola. El área arbolada, tratada como parque, que se extiende entre la carretera y el barranco constituye el límite noroeste de la villa, proporcionando una transición de alta calidad paisajística hacia el suelo rústico. Al nordeste del núcleo, como área de nuevo crecimiento se propone un área residencial de baja densidad, con parcelas grandes, escasa ocupación de la edificación y gran proporción de espacios libres. La agrupación de las edificaciones en torno a un acceso común, expresa el objetivo de aproximar estas edificaciones a tipologías rurales, más que a desarrollos urbanos.

Para el límite este se han previsto dos etapas de desarrollo. La primera, que se toma como límite del suelo urbano, queda definida por la urbanización de la calle que ha de servir de unión entre el norte y el sur del municipio, abriéndose a ella las calles del núcleo antiguo, las edificaciones situadas al este de dicha vía, que han de constituir el límite urbano mientras no se desarrolle el sector urbanizable, tendrán en consideración esta circunstancia con el tratamiento de las fachadas posteriores.

En una segunda etapa, para el desarrollo del área residencial en suelo urbanizable, se sigue un criterio parecido, dando una mayor importancia a la vía limítrofe que debe actuar como variante de la actual carretera.

El plan parcial que desarrolle este sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado deberá tender necesariamente a la definición de los edificios y espacios de límite, que deberán constituir una nueva fachada de la villa, con la previsión de suficientes espacios de conexión con el suelo rústico a fin de garantizar las aperturas visuales y la permeabilidad.

En el sector sur, las nuevas áreas de equipamiento constituirán el límite con el suelo rústico, de uso agrícola en este caso. Tanto en el período de desarrollo del sector y construcción de los equipamientos, como en la implantación definitiva se considera necesario cuidar la imagen y la conservación de las áreas colindantes. La previsión de una nueva vía de acceso y una amplia área de aparcamiento (que deberá arbolarse y tratarse como una plaza), establecerán el elemento de transición entre el suelo agrícola y urbano.

El límite oeste se halla bien definido por el barranco Santiago. En este sector, el límite se produce a través de parcelas privadas, por lo que será necesario un mayor control del tratamiento de los espacios límites, así como de las fachadas traseras de las edificaciones que han de constituir la fachada hacia el suelo rústico. El Plan General establece en dichas parcelas el ámbito de edificación, reservando en sus límites espacio libre privado para plantaciones (Cp). El tratamiento adecuado del sector del barranco (C1), donde hay que compatibilizar las servitudes propias de los espacios colindantes al cauce con el uso público como paseo, caracterizará la transición entre el suelo rústico y urbano en este límite.

B.I. 3.4 Clasificación del suelo

Suelo Urbano consolidado. Este Plan General clasifica como Suelo Urbano la totalidad del suelo ya considerado como tal en las Normas Subsidiarias al que se agregan aquellos espacios consolidados por la edificación y la existencia de los elementos de infraestructura y servicios, de acuerdo con el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, estos sectores se considerarán como suelo urbano consolidado.

La superficie de suelo urbano consolidado de Santiago del Teide es de 194.531 m2.

B.I. 3.5. Suelo urbano consolidado

La delimitación del suelo urbano consolidado recoge el núcleo antiguo y las áreas situadas a los extremos de la carretera y entre esta y el barranco. El sector del casco antiguo y el crecimiento que adopta una forma lineal, frente a la carretera o calles, se incluye en la zona de Casas alineadas 1a.

Las áreas donde la edificación ha adoptado formas cerradas se incluyen en la zona de Manzanas de casas, distinguiendo aquellas que conpletan áreas antiguas 2a, con carácter irregular de las edificaciones, de aquellas otras que responden a una ordenación previa del trazado y las manzanas, a las que corresponde una mayor regularidad en sus edificaciones.

Distribución de superficies por Sistemas y Zonas en suelo urbano consolidado
SANTIAGO DEL TEIDE

	Clave	Superficie, m2	Porcentaje
Sistemas			
Viario	A	59.818	32,88%
Dotaciones y equipamientos	B	26.200	14,40%
Espacios libres	C	5.288	2,91%
Jardines privados	Cp	2.935	1,61%
Espacio libre - Dotaciones	C-B	24.854	13,66%
Servicios Urbanos	D		
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**106.474**	**58,53%**
Zonas			
Edificación ordenada según alineaciones viarias			
Casas alineadas	1a	5.518	3,03%
	1b		
Manzanas de casas	2a	45.559	25,04%
	2b	11.738	6,45%
	2c		
Edificación aislada			
Casas aisladas	3		
Bloques aislados	4		
Naves industriales	5		
Solares de ocupación singular			
Volumetría especial	6		
Agrupación unitaria de casas	7		
Casas aterrazadas	8		
Ordenación específica	9		
Total zonas		**62.815**	**34,53%**
Total S.U. SANTIAGO DEL TEIDE		**181.910**	

B.I. 4. Tamaimo

B.I. 4.1. Estructura viaria

Como la mayoría de los núcleos urbanos municipales, Tamaimo presenta una estructura fuertemente apoyada sobre los antiguos caminos y la carretera. El esquema actual muestra una clara jerarquización viaria, donde la carretera asume la función de canal de tráfico a través del núcleo y de principal calle de circulación del mismo. Conjuntamente con la carretera general, las calles con origen en antiguos caminos concentran una buena parte del crecimiento residencial de Tamaimo, desde las más tradicionales en la calle Real, hasta la más reciente intensificación de la edificación en la calle del Agua y la calle de la Cerca.

En el Avance de Planeamiento se caracterizaba la red viaria de Tamaimo en función de estos dos aspectos, determinando un núcleo con excesiva dependencia de la carretera general, escasa capacidad de servicio de las calles procedentes de los antiguos caminos y debilidad en las relaciones transversales entre carretera y calles.

En función de estas características dominantes, las propuestas del Plan General persiguen una serie de objetivos:

- Descargar la carretera general de tráfico interno innecesario. Sin olvidar que, por su posición, constituye la calle principal del núcleo, queremos plantear alternativas de circulación que completen el papel de la carretera como vía principal.
- Permeabilizar el núcleo antiguo. A pesar de que las características de anchura y de pendiente de las calles del centro antiguo no permiten considerarlas vías de tráfico rodado, se persigue su continuidad como calles de tráfico restringido y peatonal. La finalidad de esta actuación es la de conseguir conexiones alternativas a la actual relación entre la carretera y la calle Real, así como mejorar los accesos a lugares representativos como la plaza de la Iglesia y la propia Iglesia.

- Mejorar las condiciones de acceso a la calle Real y la calle Cascajo, en su unión con la carretera en el extremo norte del núcleo.
- Consolidar el viario del sector nordeste, completando las vías de relación con la carretera, en puntos que no incrementen la peligrosidad de los cruces.
- Desarrollar el viario del sector sur, buscando vías alternativas al paso por la carretera, para el acceso rodado y peatonal a las viviendas y sectores de equipamiento situados al sur del núcleo. En este caso, el aumento de permeabilidad de los tejidos urbanos y su adecuación a la circulación de peatones se considera prioritaria, dado que la población infantil constituye el principal grupo de usuarios de dichos equipamientos, y que en la actualidad estos se ven obligados a circular por la carretera para acceder a los mismos.
- Integrar la nueva área de crecimiento, situada entre la carretera, la calle Real y la calle Cascajo, a la red viaria del núcleo, mejorando los accesos al sector Cascajo-Calle del Agua, tendiendo a disminuir la circulación por la calle Real.
- Tratamiento de los espacios peatonales, tanto en las calles especializadas (de tráfico restringido) como en las aceras de las restantes vías urbanas.
- En general, aumentar el nivel de calles urbanizadas, superando la dependencia de la carretera y los antiguos caminos. Consolidar las calles existentes y propuestas como una red de calles urbanas de características y funciones diversificadas.

En relación a estos objetivos, el Plan General plantea las siguientes propuestas:

- Tratamiento de la carretera como travesía interna, con especial atención a la urbanización de las aceras (pavimento, arbolado) y a la previsión de aparcamiento, la amplitud de su sección, superior a los 20 metros, nos ofrece la oportunidad de asumir estas funciones. Deben asimismo completarse las actuaciones ya iniciadas, según se indica en el plano de los espacios públicos.
- Completar las aperturas de calles y la urbanización del sector este, entre la carretera y el antiguo camino que lo limita, atendiendo a las características de la urbanización de las calles, así como a sus

enlaces con la carretera, evitando situaciones de peligrosidad en los cruces.

- Se concretan los trazados de las calles del sector sur, respetando las actuales aperturas (Calle de Malpaís) y la accesibilidad a las edificaciones existentes.
- Se concreta la conexión entre las calles Real y del Agua, mediante la apertura de una nueva calle que ha incrementar la accesibilidad de las calle del Agua, a la vez que sirve de soporte para la ordenación del sector de El Hoyo.
- Concretar la ordenación de las calles en el área de crecimiento Suelo Urbanizable ordenado en el sector Norte, propuesto en el ámbito comprendido entre la prolongación de la calle del Agua, la Carretera, la calle Real y la de Cascajo, atendiendo a la resolución de los accesos desde la carretera y a la mejora del acceso a las calles Real y Cascajo.
- En el sector antiguo de Tamaimo, se prevé completar la red con calles de tráfico restringido o peatonal, siguiendo los criterios de las Normas Subsidiarias, con las modificaciones derivadas de los nuevos espacios públicos y edificaciones existentes.
- Las actuaciones de el sector antiguo se reducen a la mejora en las condiciones de pavimentación, a fin de mejorar la fluidez del tráfico peatonal y garantizar la mejora de los accesos viarios exclusivamente a los residentes.

Plan Especial de ordenación viaria

En base al Informe del Área de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife en la tramitación del documento para la aprobación definitiva se ha delimitado el ámbito del Plan Especial de Ordenación viaria para la travesía de la carretera TF- 82 y TF-454 con los siguientes objetivos.

- Ordenar los puntos de acceso al Núcleo, que contemplen la creación de elementos singulares, capaces de mostrar los puntos inicial y final de la travesía.

- Solucionar adecuadamente la ordenación del tráfico local y a través en el tramo central del núcleo.

- Ordenar el cruce entre las dos carreteras TF-82 y TF-454

- Ordenar los cruces que dan acceso a las calles locales de acuerdo com las intensidades previstas.

B.I. 4.2. Espacios libres y equipamientos.

Los equipamientos construidos en los últimos años han supuesto un notable incremento en los índices de dotación del núcleo de Tamaimo, si bien no han alcanzado todavía las previsiones de las Normas Subsidiarias de 1988. Los nuevos equipamientos, escolares y deportivos, se han concentrado en el sector sur, en las proximidades del cementerio y apoyados en la carretera general.

El Plan General contempla la consolidación del sector de equipamientos en el sur del núcleo urbano, mediante la previsión de nuevas áreas escolares y deportivas, a la vez que potencia la creación de equipamientos de barrio en los distintos sectores urbanos y la creación de una nueva área central junto a la carretera, donde la presencia de equipamientos de carácter representativo actúe como elemento de referencia del núcleo.

Las actuaciones referidas a los espacios libres y equipamientos de Tamaimo responden a una serie de objetivos:

- Desarrollo de la zona de equipamientos del sur, buscando la integración urbana a través del propio desarrollo viario y residencial del sector.
- Desarrollo de los equipamientos y zonas verdes equilibrado en la totalidad del núcleo, tanto en las áreas consolidadas próximas al casco antiguo como de los sectores en desarrollo o delimitados por este plan.
- Potenciación de un espacio cívico y representativo en el centro de Tamaimo, alrededor de la casa de la Música, donde se ha previsto la urbanización de un espacio público en una posición de máxima centralidad y accesibilidad.

Los objetivos precedentes se concretan en las siguientes actuaciones:

- Tratamiento de las calles como espacios públicos representativos, en particular la carretera general, en cuyos laterales se propone

completar la urbanización de aceras arboladas, así como la previsión de aparcamientos, sin que ello suponga interferir el normal uso de las aceras, destinadas a los peatones.

- Tratamiento de los pasos peatonales mediante la mejora de sus pavimentos. Ello constituye un elemento importante, ya que la estructura del núcleo ofrece, en algunas ocasiones, ciertas dificultades para comunicar a nivel viario puntos muy próximos. La red de pasos peatonales tiende a facilitar estas conexiones, así como el acceso a las áreas representativas.
- Se considera prioritaria la urbanización de las plazas y pequeños espacios libres situados en las áreas residenciales. El Plan General contempla las plazas existentes, aquellas que estaban calificadas como tales, y las correspondientes a los nuevos sectores de crecimiento.

Cuantificación del sistema de espacios libres y equipamientos en Tamaimo

	Clave	Superficie, m2	Porcentaje
Sistemas			
Viario	A	54.321	16,12%
Equipamientos	B	34.838	10,34%
Espacios libres- equipamientos	C-B	5.805	1,72%
Espacios libres	C	14.909	4,43%
Jardín privado	Cp	3.483	1,03%
Servicios Urbanos	D	330	0,10%
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**113.686**	**33,74%**

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

B.I. 4.3. Los límites del suelo urbano y urbanizable en Tamaimo.

Atendiendo a las prescripciones establecidas en el Reglamento sobre el contenido ambiental del planeamiento se ha puesto una especial atención en las áreas de contacto entre el suelo urbano o urbanizable y el suelo rústico, atendiendo tanto a la preservación del suelo rústico como a la percepción de éste desde el suelo urbano, siguiendo los criterios ya indicados con carácter general.

El entorno del núcleo urbano de Tamaimo se nos muestra particularmente vulnerable, debido a la importancia de los procesos edificatorios en suelo rústico que se han desarrollado en los últimos años.

A fin de asegurar el mantenimiento de los límites del núcleo en suelo urbano y urbanizable se han previsto las siguientes medidas:

En el límite norte se sitúa un sector de crecimiento en un sector de suelo urbanizable ordenado. Con anterioridad al desarrollo del sector el frente edificado de la calle Cascajo constituye la fachada urbana visible desde la carretera, esta condición que deberá ser tenida en cuenta en el momento de conceder nuevas licencias de edificación, dado que las traseras de estos edificios constituyen el desarrollo del sector Norte.

La ordenación del sector Norte ha previsto un amplio espacio libre en el nuevo frente a la carretera, así como un nuevo acceso. Por encima de la carretera únicamente se mantienen las instalaciones industriales existentes, que limitarán los frentes edificados de la carretera hacia el norte.

El límite oeste queda determinado por las edificaciones de la calle de las Aguas, la cual se integra al suelo urbano manteniendo algunos espacios abiertos en los puntos de apertura visual, a fin de conservar la tradicional relación de esta calle con el suelo rústico. En este sector se propone limitar las tendencias actuales de construcción apoyadas sobre aperturas de caminos perpendiculares a la calle. Las nuevas licencias de edificación deberán tener en cuenta la consideración de límite de esta calle, tanto en el tratamiento de las fachadas traseras como de los espacios no edificados.

El límite oeste viene determinado por el espacio edificable, frente a la carretera de Arguayo y la calle de la Cerca. En el límite de esta franja edificable se sitúa un área agrícola que ocupa los terrenos hasta llegar el inicio de las fuertes pendientes del macizo que domina el sector oeste de Tamaimo. Para este límite se propone el mantenimiento de las tipologías tradicionales, alineadas a vial, así como limitar las construcciones apoyadas en los caminos laterales a las actualmente existentes.

El límite sur se halla en estos momentos muy indefinido, con un crecimiento urbano apoyado sobre la carretera, otros tejidos antiguos y edificaciones dispersas, con la consecuente multiplicación de accesos.

El nuevo límite se establece a través del desarrollo de los frentes de la calle Malpaís, donde se sitúa la escuela y un área de residencial, rodeada de áreas libres, con amplias perspectivas abiertas hacia la parte baja del valle.

B.I. 4.4.Clasificación del suelo

Suelo Urbano consolidado. Este Plan General clasifica como suelo urbano aquellos sectores consolidados por la edificación, así como aquellos otros que han iniciado procesos de urbanización o han quedado rodeados por áreas suficientemente consolidadas por la edificación y la existencia de servicios urbanos, de acuerdo con las disposiciones de la legislación vigente.

La superficie de suelo urbano consolidado en Tamaimo es de 336.907 m2.

V.4.5. Ordenación y calificación del suelo urbano consolidado

La calificación del suelo urbano responde a las características tipológicas predominantes de las edificaciones existentes, respetando los criterios y nomenclatura de las Normas Subsidiarias de 1988, completando aquellos aspectos que se han considerado necesarios para la inclusión en las zonas de los desarrollos y tendencias recientes.

Las calificaciones de Tamaimo responden al predominio de frentes con casas alineadas. Las manzanas de casas (2a y 2c) suponen un 25% de las zonas urbanas, mientras que las casas aisladas y las naves industriales son menos abundantes en Tamaimo.

Los objetivos prioritarios para el desarrollo de las áreas urbanas, además de los relativos a vialidad, espacios libres y equipamientos, se concretan en la consolidación de la edificación en los solares vacantes, así como la rehabilitación y modernización de los antiguos edificios residenciales, manteniendo las características esenciales de los tejidos urbanos y de las tipologías tradicionales.

Distribución de superficies por Sistemas y Zonas en suelo urbano consolidado.
TAMAIMO

	Clave	Superficie, m2	Porcentaje
Sistemas			
Viario	A	54.321	16,12%
Equipamientos	B	34.838	10,34%
Espacios libres- equipamientos	C-B	5.805	1,72%
Espacios libres	C	14.909	4,43%
Jardín privado	Cp	3.483	1,03%
Servicios Urbanos	D	330	0,10%
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**113.686**	**33,74%**
Zonas			
Edificación ordenada según alineaciones viarias			
Casas alineadas	1a	25.570	7,59%
	1b	144.756	42,97%
Manzanas de casas	2a	41.409	12,29%
	2b		
	2c		0,00%
Edificación aislada			
Casas aisladas	3		0,00%
Bloques aislados	4		
Naves industriales	5	11.486	3,41%
Solares de ocupación singular			
Volumetría especial	6		
Agrupación unitaria de casas	7		
Casas aterrazadas	8		
Ordenación específica	9		
Total zonas		**223.221**	66,26%
Total S.U. TAMAIMO		**336.907**	

B.I. 5. El Molledo

B.I.5.1. Estructura viaria

La posición de El Molledo y su proximidad a Santiago del Teide ha incidido en un importante desarrollo urbano en los últimos años, donde cabe destacar la presencia de nuevos equipamientos públicos que han contribuido a incrementar la atracción de dicho núcleo.

Las previsiones viarias para El Molledo tienden a completar iniciativas ya existentes, desarrollando manzanas y una cierta regularidad entre el núcleo antiguo y la carretera general. Las condiciones topográficas de El Molledo dificultan los nuevos trazados y su conexión con la carretera, por ello se reducen los cruces a los existentes, conectando las demás manzanas a través del Camino Real y de un recorrido peatonal que discurre paralelo a la carretera.

B.I.5.2. Espacios libres y equipamientos

El Molledo cuenta con un sector central, en el eje de la calle de los Almendros, donde se han agrupado los equipamientos representativos: La iglesia, el polideportivo y algo más arriba la escuela. Estos espacios de equipamiento vienen acompañados por pequeñas plazas. Ello supone una importante dotación a nivel local, aunque ninguno de estos espacios tiene la consideración de sistema general.

La población actual del núcleo de El Molledo es de 497 habitantes. La capacidad de crecimiento por consolidación del propio núcleo y desarrollo de los sectores de suelo urbanizable es de 874 nuevos habitantes (ver cuadros del apartado A. III.2). Lo que supondría una población total de 1371 habitantes.

Sistemas locales en El Molledo

	Clave	Superficie, m2	Porcentaje
Sistemas			
Viario	A	8.819	20,48%
Equipamientos	B	1.641	3,81%
Espacios libres	C	6.538	15,18%
Servicios Urbanos	D		
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**16.998**	**39,46%**

B.I.5.3. Los límites del suelo urbano en El Molledo

Los límites entre suelo urbano y rústico vienen definidos por las tradicionales relaciones existentes en el núcleo antiguo, mientras que en la nueva expansión se ha dispuesto una franja de espacio libre en el ámbito correspondiente a la protección de la carretera. El límite sur se apoya en un camino existente, que se prolonga hasta su intersección con el espacio de protección de la carretera. Este camino, o calle asimétrica, goza de una buena posición en relación a los usos del suelo rústico y a las amplias visuales abiertas hacia el valle.

B.I.5. 4. Clasificación del suelo

Se ha clasificado como suelo urbano consolidado el núcelo central de El Molledo, con una superfície de 62.253 m2

B.I.5. 5. Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado de El Molledo está formado por dos ámbitos claramente diferenciables:

- El tejido antiguo, que comparte las características de los núcleos de origen rural, extendiéndose a partir de un camino de referencia.
- El crecimiento reciente, que adopta forma de manzanas regulares adaptadas a las condiciones de pendiente.

En las zonas definidas en El Molledo predominan las manzanas de casas, que caracterizan los crecimientos más recientes, mientras que los tejidos antiguos conservan las características de frentes de casas.

El grupo de edificaciones situado al este de esta carretera se incluye en la delimitación de suelo urbano, por tratarse de un conjunto edificado consolidado y con una clara referencia a El Molledo. Sin embargo, no se considera conveniente plantear el futuro crecimiento del núcleo hacia el oeste de la carretera, por lo que se propone el mantenimiento de este grupo de edificaciones en sus condiciones de volumen y usos actuales.

La delimitación de suelo urbano consolidado incluye el núcleo antiguo y el área de expansión reciente que cuenta con servicios urbanos y una elevada consolidación edificatoria.

La normativa refleja los criterios tipológicos tradicionales completados por aquellas condiciones que se consideran más adecuadas para este núcleo: vivienda unifamiliar, aislada o agrupada y adecuada a la pendiente, de forma que, tanto los edificios residenciales como equipamientos y espacios públicos puedan gozar de las magníficas vistas abiertas al valle.

Distribución de superficies por Sistemas y Zonas en suelo urbano consolidado
EL MOLLEDO

	Clave	Superficie, m2	Porcentaje
Sistemas			
Viario	A	8.819	20,48%
Equipamientos	B	1.641	3,81%
Espacios libres	C	6.538	15,18%
Servicios Urbanos	D		
Instalaciones portuarias	E		
Total Sistemas		**16.998**	**39,46%**
Zonas			
Edificación ordenada según alineaciones viarias			
Casas alineadas	1a	10.664	24,76%
	1b		
Manzanas de casas	2a	8.217	19,08%
	2b		
	2c	7.193	16,70%
Edificación aislada			
Casas aisladas	3		
Bloques aislados	4		
Naves industriales	5		
Solares de ocupación singular			
Volumetría especial	6		
Agrupación unitaria de casas	7		
Casas aterrazadas	8		
Ordenación específica	9		
Total zonas		**26.074**	**60,54%**
Total S.U. EL MOLLEDO		**43.072**	

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

CAPÍTULO B.II.ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS COSTEROS

B.II.1 Núcleo antiguo de Puerto Santiago y La Vigilia.

El suelo urbano consolidado de uso residencial, objeto del presente texto refundido, correspondiente al sector costero de Santiago del Teide, se limita al núcleo antiguo de Puerto Santiago y la Vigilia.

Ambos sectores ocupan una posición central en relación al núcleo turístico de Puerto Santiago–Los Gigantes, y son completamente dependientes del núcleo turístico por lo que se refiere a estructura de comunicaciones y accesos, espacios libres y equipamientos generales.

El núcleo residencial de Puerto Santiago tiene su origen en el antiguo barrio de pescadores en torno al Puertito. La Vigilia constituye el crecimiento residencial de Puerto Santiago, presenta continuidad con el núcleo antiguo y constituye un barrio de elevada densidad, con un importante papel en el conjunto del sector costero a nivel residencial.

B.II.1.1 Accesos y comunicaciones.

El acceso a los sectores residenciales de suelo urbano consolidado se produce a través de la carretera general, que atraviesa el sector más antiguo del núcleo, comunicando los sectores turísticos de Puerto Santiago y los Gigantes. La mejora de la accesibilidad propuesta en el Plan General afecta a los suelos de uso turístico que se hallan excluidos de este texto refundido, respondiendo a los objetivos de:

- diversificar los accesos, en particular con un nuevo acceso a La Vigilia;

- liberar el sector más antiguo, de los pasos obligados;

- mejorar la urbanización de las vías como espacio público.

B.II.1.2 Espacios libres y equipamientos

Los espacios libres en el núcleo antiguo de Puerto Santiago se concentran en el frente de la costa, y en pequeñas plazas junto a la carretera.

Los equipamientos se limitan a pequeñas parcelas con un total de 805 m2.

La Vigilia cuenta con una mayor proporción de espacios libres y equipamientos, todos ellos con carácter local.

Los principales espacios libres son las dos plazas de una superficie próxima a los 2.000 m2 cada una, una de ellas con usos deportivos y otra en torno a un edificio asistencial. Cuenta con dotaciones asistenciales, escolares y otros edificios públicos sin uso determinado, con un total de 2.401 m2.

Dado que estos sectores concentran una buena parte de la población residente en el sector costero, 3050 habitantes según datos de 2002, dependen de otros equipamientos situados fuera del ámbito aprobado, en particular escolares y deportivos.

El suelo urbano residencial de Puerto Santiago-La Vigilia está constituido por manzanas compactas, de edificios entre medianeras de escasa altura y uso predominante residencial unifamiliar (1a), en el núcleo antiguo, y edificaciones de uso predominantemente plurifamiliar (2b) en La Vigilia, donde el uso residencial se alterna con plantas bajas comerciales y otros servicios. El frente a la carretera se halla ocupado por viviendas aisladas (3).

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante
Acuerdo de fecha: 30 JUL. 2002

ANEXO 1

Programa de ejecución pública primer cuatrienio

En suelo urbano consolidado y rústico (excepto asentamientos rurales)

Plan General de Ordenación Urbana de Santiago del Teide

Programa de ejecución pública para el primer cuatrienio

En suelo urbano consolidado y rústico (excepto asentamientos rurales)

Introducción

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias en su artículo 33, los Planes Generales para municipios de más de 10.000 habitantes o su equivalente en plazas alojativas turísticas deberá contener en su Plan Operativo la programación de la gestión y la ejecución pública del Plan General.

El Plan General de Santiago del Teide, que inició su redacción con anterioridad a esta Ley y fue adaptado para la tramitación de la aprobación inicial, contiene en su Programa de Ejecución, la descripción y valoración económica de la totalidad de operaciones previstas para el desarrollo del Plan General de Ordenación, con asignación de cada actuación al primer o segundo cuatrienios, la indicación de la gestión prevista y su asignación a organismos públicos (Ayuntamiento u otras administraciones) o a particulares.

El presente documento incluye únicamente las actuaciones públicas programadas en suelo urbano consolidado y rústico, a excepción de aquéllas que se disponen en asentamientos rurales.

Dado que una parte importante del esfuerzo financiero para la ejecución de este Plan General se concentra en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable ordenado, este documento, en el que se ha excluido el contenido de estas clases de suelo en espera de su aprobación definitiva, debe considerarse poco representativo del conjunto de actuaciones que ha de definir el programa de ejecución del Plan General.

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

1 ARGUAYO

1.1. Sistema Viario

A.A2. Rotonda de acceso a Arguayo

Descripción: Rotonda entre la traza antigua de la carretera general y el acceso al Sector Sur-Este.

Superficie : 707 m^2

Suelo : Público (507 m^2)- Expropiación (200 m^2)

Gestión: Otras administraciones públicas.

Desarrollo: Primer cuatrienio

Valor estimado: 40.210 euros

En el programa del primer cuatrienio se incluye la construccion de la rotonda de acceso cuya financiación se atribuye a otras administraciones.

A.A3. Rotonda en la carretera General al norte de Arguayo

Descripción: Rotonda de unión entre la carretera general y la calle de la Candelaria junto con un punto de acceso de una nueva calle, afecta una superfície de 523m2 en campo de futbol y de75m2 en zona 1b.

Superficie : 805 m^2

Suelo : Público (699 m^2)- Expropiación (75 m^2)

Gestión: Otras administraciones públicas.

Desarrollo: Primer cuatrienio

Valor estimado: 44.443 euros

En el programa del primer cuatrienio se incluye la construccion de la rotonda de acceso cuya financiación se atribuye a otras administraciones.

A.A4. Modificación y urbanización de calle al norte de Arguayo

Descripción: Tramo de calle hacia el oeste desde la rotonda anterior de 8m de ancho y 65 m de longitud.

Superficie : 520 m^2

Suelo : Expropiación

Gestión: Ayuntamiento

Desarrollo: Primer cuatrienio

Valor estimado: 53.081 euros
La iniciativa es municipal, los costes se repercutirán a los propietarios con frente a dicha calle.

A.A5. Ampliación y urbanización de calle en el centro

Descripción: La nueva calle da acceso al interior de la manzana, con una longitud de 81 m. y un ancho de 6m.
Superficie: 486 m2.
Suelo: Expropiación
Gestión: Particulares
Desarrollo: Primer cuatrienio
Valor estimado: 54.828 euros
La iniciativa es municipal, los costes se repercutirán a los propietarios con frente a dicha calle.

A.A6 Urbanización de la calle El Cercado

Descripción: Urbanización de la calle, en una longitud de 302 m. y un ancho de 8 m.
Superficie: 2.416 m^2
Suelo: Público
Gestión: Ayuntamiento
Desarrollo: Primer cuatrienio
Valor estimado: 286.625 euros
La iniciativa es municipal, los costes se repercutirán a los propietarios con frente a dicha calle.

.1.2. Sistema de Equipamientos

A.B3. Equipamiento deportivo (B5) COMPLETAR

Descripción: Amplia zona deportiva situada en el extremo nordeste del casco urbano, readaptación del campo de fútbol por la afectación de una rotonda. Completar instalaciones deportivas.
Superficie: Expropiación 1940 m^2 de un total de 9643 m^2
Suelo: Público
Gestión: Ayuntamiento (Ayuntamiento y otras administraciones)

Desarrollo: Primer y segundo cuatrienios
Valor estimado: 60625 euros
Los costes derivados de la modificación de la red viaria interna mediante una glorieta entre la carretera y la calle de la Candelaria se asignan a la administración actuante en tema de carreteras (no se incluyen en esta evaluación) . El espacio de ampliación se atribuye la mitad al Ayuntamiento y la otra mitad a otras administraciones públicas.

1.3. Sistema de espacios libres

A.C1. Paseo variante

Descripción: Paseo a ambos lados de la variante, ocupando el área de protección de la carretera.
Superficie: 1.252 m^2
Suelo: Expropiación
Gestión: Otras administraciones públicas
Desarrollo: Primer cuatrienio
Valor estimado: 37.792 euros
Se ha incluido la urbanización y ajardinamiento de las franjas laterales a la variante. La financiación de esta obra se atribuye la entidad pública titular de la variante.

A.C3. Espacio libre junto a la carretera

Descripción: Espacio libre situado al norte del casco, junto a la carretera general.
Superficie: 4051 m^2
Suelo: Expropiación
Gestión: Ayuntamiento
Desarrollo: Primer cuatrienio
Coste estimado: 72.918 euros

A.C4. Plaza en Calle Candelaria

Descripción: Pequeña plaza junto a la calle Candelaria, constituye la primera fase de una de mayor tamaño prevista en suelo urbanizable.

Superficie: 365 m^2

Suelo: Expropiación

Gestión: Ayuntamiento

Desarrollo: Primer cuatrienio

Coste estimado: 18.449 euros

Financiación municipal

Costos de ejecución		
ARGUAYO		
Referencia	Actuación	Inversión estimada En Euros
Viario		
A.A2	Rotonda acceso en el sud-este	40.210
A.A3	Rotonda acceso en el norte	44.443
A.A4	Apertura calle al norte	53.081
A.A5	Nueva calle en el centro	54.828
A.A7	Urbanizacón calle el Cercado	286.971
Equipamientos		
A.B3	Remodelación zona deportiva	60.625
Espacios Libres		
A.C1	Paseo en la variante	37.792
A.C3	Espacio libre junto a la Carretera	72.918
A.C4	Plaza en la calle Candelaria	18.449
Total inversiones en Arguayo (euros)		669.317

2. Santiago del Teide

2.1. Sistema Viario

ST.A1 Variante de la carretera de Masca a la General

Descripción: Apertura de una variante con nuevo trazado entre la carretera general y la carretera de Masca como alternativa al paso interior del núcleo, con una longitud de 444m y un ancho de 8m.

Superficie: 3.552 m^2

Suelo: Expropiación

Gestión: Otras administraciones públicas.

Desarrollo: Segundo cuatrienio

Valor estimado 313.214.

Financiación: otras administraciones

Rotondas de acceso al norte de Santiago

Descripción: Rotonda entre la traza de la carretera de Masca y la calle del mismo nombre con la variante propuesta, más la rotonda entre esta y la carretera general al norte del núcleo.

Superficie : 1560 m^2 + 1560 m^2

Suelo : Público (1072 m^2)- Expropiación (2048m^2)

Gestión: Otras administraciones públicas.

Desarrollo: Primer cuatrienio

Valor estimado: 134.034 €

La financiación de las dos rotonda, una al norte y la otra en la carretera de Masca se atribuye a otras administraciones.

ST.A2. Calle entre la Casa Patio y la parroquia

Descripción: Apertura y urbanización de la calle que se dispone en el límite entre el casco y la Casa Patio, con una longitud de 175 m. y un ancho de 8 metros.

Superficie: 1.450 m^2

Suelo: Público

Gestión: Ayuntamiento

Desarrollo: Primer cuatrienio

Coste estimado: 123.451,64 €

Financiación pública

ST.A3. Calle junto al mercadillo (Urbanización)

Descripción: Completar la urbanización de la calle Párroco Antonio Pérez Hernández, con una longitud de 87 m. y un ancho de 10 m.

Superficie: 870 m^2

Suelo: Público

Gestión: Ayuntamiento

Desarrollo: Primer cuatrienio

Coste estimado: 71.046,39 euros

La iniciativa es municipal, los costes se repercutirán a los propietarios con frente a dicha calle.

ST.A4. Rotonda Sud de acceso a Santiago y nuevo tramo prolongación de la calle Rafael González Pérez

Descripción: Rotonda entre la carretera general del Puerto y la de las Manchas con acceso a un nuevo tramo que bordea una amplia zona de equipamientos y es prolongación de la calle Rafael González Pérez

Rotonda Sud.

Superficie : 1796 m^2

Suelo : Público (1167m^2)- Expropiación (629 m^2)

Gestión: Otras administraciones públicas.

Desarrollo: Primer cuatrienio

Coste estimado: 67.016,61 euros

La financiación de la rotonda de acceso al sur se atribuye a otras administraciones.

Tramo con una logitud de 274m y un ancho de 10m

Superficie : 2.740 m^2

Suelo : Expropiación

Gestión: Otras administraciones públicas.

Desarrollo: Primer cuatrienio

Coste estimado: 252.367,99 euros

El tramo de via se atribuye como en el anterior a otras administraciones

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

2.2. Sistema de Equipamientos

ST.B1. Casa Patio EN RESTAURACION

Descripción: Restauración y acondicionamiento de la Casa Patio para diversos usos públicos

Superficie: Incluido en C1 donde 2.288 m^2 corresponden a las áreas ocupadas por edificaciones

Gestión: Cabildo Insular de Tenerife

Desarrollo: Primer y segundo cuatrienios

ST.B2. Escolar y deportivo

Descripción: Reserva de suelo para equipamientos escolares y las correspondientes instalaciones deportivas.

Superficie: 12.035m^2

Suelo: Expropiación

Gestión: Otras administraciones públicas

Desarrollo: Primer y segundo cuatrienios

Coste estimado: 3.095.801,30 euros con una aportación de la mitad en el primer cuatrienio equivalente a1.547.900,7 euros, por otras administraciones.

2.3. Sistema de Espacios Libres

ST. C1. Casa Patio

Descripción: Comprende el conjunto histórico de la Casa Patio, actualmente en restauración
Superficie: 24.867 (incluye equipamientos)
Suelo: Público
Gestión: Cabildo Insular de Tenerife
Desarrollo: Primer y segundo cuatrienios
Coste estimado: 2.659.478,60 euros

ST.C6 Plazas junto a polideportivo

Descripción: Urbanización de los espacios libres junto al polideportivo y los edificios administrativos
Superficie: 677 m^2
Suelo: Público
Gestión: Ayuntamiento
Desarrollo: Primer cuatrienio
Coste estimado: 30.516,39 euros

ST.C7 Paseo lateral calle Agustín Rodríguez Guanche

Descripción: Paseo arbolado a ambos lados de la calle
Superficie: 417 m^2
Suelo: Expropiación
Gestión: Ayuntamiento
Desarrollo: Primer cuatrienio
Coste estimado: 12.531,10 euros
La iniciativa es municipal, los costes se repercutirán a los propietarios con frente a dicha calle.

Resumen inversiones programadas en suelo urbano consolidado de Santiago del Tedie, en ejecución del planeamiento.

Costos de ejecución SANTIAGO DEL TEIDE		
	Referencia Actuación	Inversión estimada En euros
Viario		
	ST.A1 Variante y rotondas del norte	447.248
	ST.A2 Calle entre Casa Patio y Parroquia	123.452
	ST.A3 Calle junto al mercadillo	71.046
	ST.A4a Rotonda sur	67.017
	ST.A4b Calle y acceso sur	252.368
Equipamientos		
	ST.B1 Restauración en Casa Patio	
	ST.B2 Equipaminetos escolar y deportivo	1.547.874
Espacios Libres		
	ST.C1 Casa Patio	
	ST.C6 Plazas junto polideportivo	30.516
	ST.C7 Paseo lateral A. Rodríguez Guanche	12.531
Total inversiones en Santiago del Teide (euros)		2.552.052

** no se especifican los costos de la casa patio en este resumen por tratarse de un programa de inversiones del Cabildo Insular de Tenerife programado con anterioridad y en ejecución.*