

107/03  
06.02.04  
88426  
C4/B4/10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ  
(TENERIFE)



# EXPEDIENTE

AÑO

ASUNTO:

EXPEDIENTE SOBRE REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. EN EL SECTOR 1  
"EL BURGADO" (DOCUMENTACIÓN DE MODIFICACIÓN - ACLARACIÓN).



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 03. MAR. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez



## NOTA ACLARATORIA A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE PUERTO DE LA CRUZ EN EL SECTOR 1. EL BURGADO



### 1. CON RESPECTO A LA ESTRUCTURA VIARIA PROPUESTA

Se establece la calificación como sistema general viario la trama urbana compuesta, además de la ya referenciada por el documento de tramite, por el Camino del Burgado y por las prolongaciones de las calles Bencomo y del Galeón.

Con respecto al tratamiento que se le quiere otorgar a la carretera TF-135, de Las Dehesas, en el sentido de desdoblarse en dos calzadas, una situada al sur de doble sentido de tráfico, de carácter marcado interurbano, a la que se le quiere dotar de arcones y paralelamente otra al norte, de servicio de acceso a las parcelas, se debería observar el carácter de la citada vía tanto en el entorno cercano donde se sitúa como en el uso de la misma en la zona del barrio cercano del municipio de Los Realejos. Concretamente en la zona de Las Dehesas y en el barrio que lleva su nombre y colindante exactamente con la actuación que se tramita, la citada vía sirve de acceso a todas las viviendas de su entorno, siendo una calle realmente del barrio y sirve de acceso a todos los solares de su entorno, en los dos lados de la calle, por lo que parece poco homogéneo un nuevo trazado que desvirtúe este carácter de la vía y máxime si en otra zona de la misma y en el municipio cercano de Los Realejos vuelve a tener las mismas características.

Asimismo es realmente importante que una solución del tipo de la propuesta no mejoraría las condiciones de uso de la vía ya que inmediatamente, aun lado, y en su proximidad, las condiciones de trazado son totalmente diferentes, de una calle urbana, por lo que solamente se daría este carácter interurbano en una longitud de doscientos cincuenta metros, lo que redundaría en una distorsión del servicio de la citada calle.

Con respecto a la necesidad de una vía de servicio queda desplazado el objeto de la misma por la razón anterior y también se debe tener en cuenta que solamente se prevén accesos a un escaso número de parcelas que incluso lo tienen hoy desde la misma, al igual que el resto del barrio, y el eliminarlo para desviarlo a la vía de servicio no mejoraría las características de la vía.

Por consiguiente y para recoger las sugerencias formuladas, se adjuntan al documento de tramitación:

- Modificación del Plano de Estructura General y Orgánica, en el sentido de incluir el Camino del Burgado y la prolongación de las calles Bencomo y Galeón entre los mismos.
- Inclusión de las fichas definitivas de las características de estos sistemas generales.
- Justificación del trazado, sección y consideraciones del proyecto de la estructura general viaria al texto de la Revisión



## 2. CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN DE LA TRAMA URBANA Y LOS USOS DEL SECTOR

En primer lugar parece necesario apuntar que la ordenación pormenorizada de este espacio no debe acometerse desde esta actuación puesto que debe estudiarse de forma pormenorizada la definición de todos los elementos que deben actuar sobre el entorno, al ser una zona de importantes definiciones topográficas y de límites de actuaciones edificadas, lo que demanda una actuación propia de un plan de desarrollo como se prevé en la actual legislación urbanística.

Lo que sí puede resultar procedente es ampliar las determinaciones para la ordenación del área en las fichas para el planeamiento parcial en el sentido de aplicar los criterios y objetivos que se detallan en el cuerpo del documento que asimismo puede completarse con la justificación de aquellas determinaciones.

Es necesario comentar respecto a la formación de la ordenación de la zona sur de la ordenación que la solución de la trama urbana no se realiza a través de fondo de saco, puesto que estos son una parte más de la totalidad de la trama urbana que se realiza con los viarios peatonales y los rodados de forma simultánea y precisamente por las razones topográficas y de colmatación de la edificación en las zonas colindantes que se dan en la ordenación del área no es posible una trama viaria rodada que satisfaga la continuación de los viarios rodados colindantes y por esa razón se recurre a los viarios peatonales para, con unas prescripciones técnicas más flexibles, poder solucionar la unión de las urbanizaciones consolidadas adyacentes.

La propuesta formulada de una posible actuación no es factible ya que se encuentra con actuaciones edificatorias existentes que no la posibilitan y con desniveles topográficos que no permiten esos trazados (debido posiblemente al empleo de una escala en la que no se pueden apreciar y que la revisión que se propone ha estudiado a una escala de detalle para poder resolver precisamente el enunciado que el PIOT propone, con soluciones más flexibles y adaptadas al emplazamiento que se proyecta).

Concretamente en lo propuesto para realizar una prolongación de las calles Corbeta y Fragata no es posible proyectarlas por el desnivel existente de 11 metros, por lo que se propone su enlace de forma peatonal y que se integren, en todo caso, en la calle Fragata ya que al ser peatonal en su actual diseño no procede modificar la estructura formalizada, sino dar continuidad a la misma, por lo que procede mantener la propuesta efectuada. El acceso a las parcelas se realiza desde las calles paralelas a las curvas de nivel y solamente por el tamaño de las parcelas procederá en todo caso que se pueda acceder desde el camino del Burgado a las que se ubiquen en los mismos enlaces que los accesos existentes.

Los accesos a las manzanas situadas entre el sistema general rodado y peatonal se resuelve o bien por esta vía de intercomunicación o bien por el sistema general norte-sur, al ser una prolongación asimismo del existente que posee este carácter en la urbanización Los Frailes colindante por el norte y que aporta esa trama urbana que en el anterior apartado se potenciaba en su conformación y trazado que es la impulsora de la ordenación que se realiza. Por lo tanto el acceso se efectúa con el mismo tratamiento que el que conforma la trama urbana colindante.

Con respecto a la ordenación de la zona colindante con la edificación cerrada que conforma el núcleo de Las Dehesas cabe decir que la solución que se propone de ordenación es precisamente la conformación de una manzana que ofrezca su frente al viario que se proyecta y que elimina la trasera existente para conformar una sola manzana en ese frente. Lo que resulta impropio, por las edificaciones existentes, es la prolongación por viario rodado de la calle Ifara, por lo que se propone en la



ordenación de la Revisión que se realice un enlace peatonal para dar continuidad a la trama urbana (de acuerdo a lo expuesto anteriormente) y se respete la estructura urbana existente, que no se altera en la propuesta y para lograr el objetivo citado se adoptan soluciones más pertinentes que las propuestas en el informe que producirían actuaciones por expropiación en las edificaciones colindantes de suelo urbano totalmente consolidado. Asimismo no parece procedente la prolongación de la calle Taburlente debido a las edificaciones existentes, que imposibilitan su trazado al igual que se ha explicado anteriormente y los desniveles que habría que salvar en la unión (13 metros de altura en 80 m. de longitud).

Por lo tanto se estima que la estructura viaria propuesta responde a las determinaciones del planeamiento insular adaptando esos criterios a la situación existente y que de un análisis detallado y a una escala más precisa hace que las soluciones que se han realizado combinen soluciones de tráfico rodado con peatonal para poder ordenar realmente el área.

Por consiguiente y para recoger las sugerencias formuladas, se adjuntan al documento de tramitación:

- La pormenorización y detalle de los objetivos y criterios de la ordenación de la presente revisión para expresar lo que se ha expuesto
- Completar las determinaciones para la ordenación del área.

Por las razones ya expuestas no es recomendable la ordenación directa del área ya que las concreciones de la ordenación, adaptación topográfica, definiciones del planeamiento cerca de las propuestas para la gestión pública del sector hacen que sea más adecuado lo previsto por la legislación urbanística en la medida de su categorización como suelo urbanizable sectorizado no ordenado que ordenar este sector desde la presente revisión. En todo caso esta es una decisión municipal que no vulnera disposición alguna y así ha sido tenida en cuenta por la Administración municipal de Puerto de la Cruz, por lo que ha seguido un programa para la realización de la gestión de la zona acorde con esta categorización de suelo.

Los valores que la revisión asigna para la edificabilidad, que efectivamente es de 30.739 m<sup>2</sup> no se ponen en ningún momento en relación con el número de viviendas sino con el de habitantes del sector, que en el caso que nos ocupa y al proponer en la zona viviendas para una densidad media de 5 o 6 habitantes ofrece un estándar de 19,21 m<sup>2</sup> por habitante que establecería viviendas de 40 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> o de 120 m<sup>2</sup>, aproximadamente, según que el programa familiar fuera de 2, 4 o 6 habitantes respectivamente lo que parece más adecuado regularlo en esa proporción que con el número de viviendas que se cita.

Por lo tanto se estima que la ordenación que se propone se puede completar con la documentación que se solicita y que se ha explicitado y que se acompaña a la presente nota y que la misma se adapta a la legislación que le es de aplicación así como a las determinaciones de la planificación superior que está vigente.

Puerto de la Cruz, Noviembre de 2003

DILIGENCIA - La extiendo para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha, con carácter de *modificación aclaratoria*

Pto. de la Cruz, **5 FEB 2004**

EL SECRETARIO GENERAL  
EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



*P. D.*  
*Peón José Luis Párraga Párraga*



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

DENOMINACIÓN

SGV1

DEFINICIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Sistema General viario correspondiente a la ampliación y rectificación de la Carretera de las Dehesas, entre el límite del Sector en el norte y la actuación del Cabildo en el mismo viario.

ESTADO DE CONSOLIDACIÓN

Parte del viario está actualmente ocupado por la Carretera de Las Dehesas, en un estado de asfaltado y ligera protección del borde sur para los peatones

FUNCIÓN URBANA

Debe ser la unión de los dos barrios colindantes pasando a tener una función de calle urbana al igual que las dos partes del mismo viario que une

INSTRUCCIONES DE DESARROLLO

Se deberá realizar un proyecto conjunto con el SGV2 para garantizar la unión de la red viaria que articula la zona.

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO

Las bandas de circulación y aparcamiento estarán diferenciadas por escalón  
 Se deberán colocar alcorques cada 7,5 m y como mínimo en los ensanchamientos de las aceras en las separaciones de aparcamientos.  
 Los aparcamientos deberán tener una longitud máxima de tres vehículos y dejarán libres los accesos a las intersecciones a una distancia de 15 m de las mismas.  
 Se deberán respetar las medidas de accesibilidad

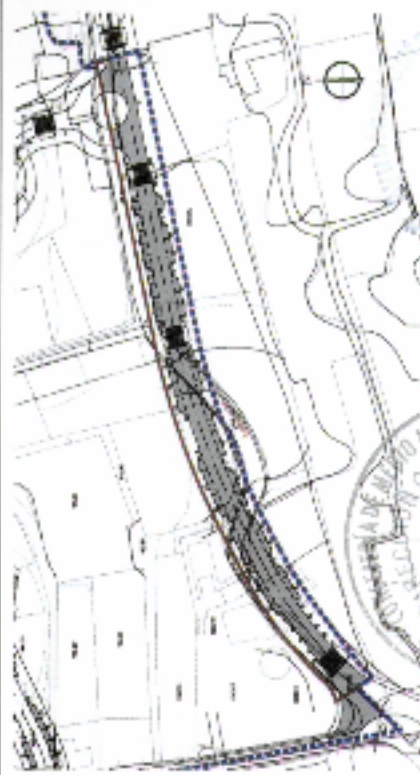
DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Las pendientes máximas son las admitidas en el vigente Plan General  
 La obtención del suelo se producirá por el mecanismo de la reparcelación del Sector 1 El Burgado  
 La realización de la urbanización será efectuada con cargo a los gastos de la urbanización del Sector 1 El Burgado por ser un elemento de conexión imprescindible para el funcionamiento del área  
 El coste aproximado de la actuación será de 450.000 €

DETERMINACIONES DE RELACIÓN

Los bordes con el suelo rústico deberá quedar protegido mediante bordillo  
 La accesibilidad a las parcelas colindantes se podrá realizar por las zonas de aparcamiento y en el caso de que sea necesario reordenar los mismos para la posterior ordenación de la edificación de las parcelas se dejará a criterio municipal la configuración final de los accesos.

SECCIÓN TIPO





REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

SGV2

DENOMINACIÓN

DEFINICIÓN GRÁFICA

Sistema General viario correspondiente a la continuación de la calle Bergantín hasta el SGV1

DESCRIPCIÓN

Viario de nueva creación

ESTADO DE CONSOLIDACIÓN

FUNCIÓN URBANA

Continuidad de a trama urbana existente en la urbanización situada al Norte posibilitando una unión lógica con el SGV1 y el resto de las conexiones hacia el municipio de Los Realejos

INSTRUCCIONES DE DESARROLLO

Se deberá realizar un proyecto conjunto con el SGV1 para garantizar la unión de la red viaria que articula la zona.

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO

Las bandas de circulación y aparcamiento estarán diferenciadas por escalón  
 Se deberán colocar alcorques cada 7,5 m y como mínimo en los ensanchamientos de las aceras en las separaciones de aparcamientos.  
 Los aparcamientos deberán tener una longitud máxima de tres vehículos y dejarán libres los accesos a las intersecciones a una distancia de 15 m de las mismas.  
 Se deberán respetar las medidas de accesibilidad  
 Las pendientes máximas son las admitidas en el vigente Plan General

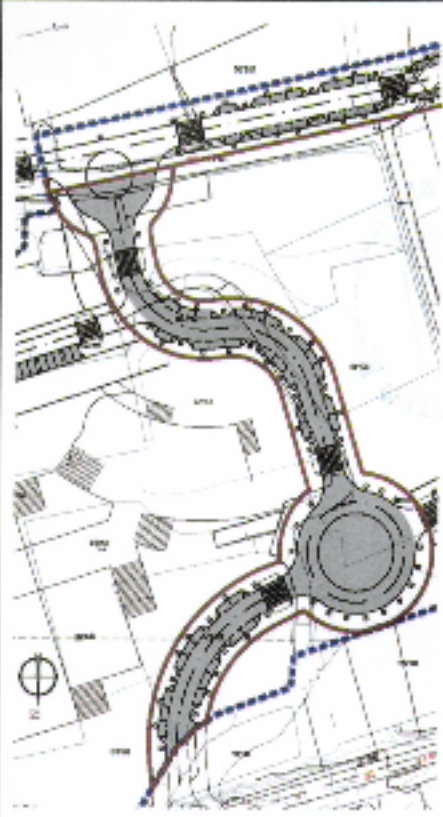
DETERMINACIONES DE GESTIÓN

La obtención del suelo se producirá por el mecanismo de la reparcelación del Sector 1 El Burgado  
 La realización de la urbanización será efectuada con cargo a los gastos de la urbanización del Sector 1 EL Burgado por ser un elemento de conexión imprescindible para el funcionamiento del área  
 El coste aproximado de la actuación será de 575.000 €

DETERMINACIONES DE RELACIÓN

La accesibilidad a las parcelas colindantes se podrá realizar por las zonas de aparcamiento y en el caso de que sea necesario reordenar los mismos para la posterior ordenación de la edificación de las parcelas se dejará a criterio municipal la configuración final de los accesos.  
 La conexión con el SGV1 se realizará mediante semigloneta que de acceso preferente al SGV1

SECCIÓN TIPO





REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

SGV3

DENOMINACIÓN

DEFINICIÓN GRÁFICA

DESCRIPCIÓN



ESTADO DE CONSOLIDACIÓN  
 FUNCIÓN URBANA  
 INSTRUCCIONES DE DESARROLLO  
 CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO

Sistema General viario correspondiente a la continuación de la calle de la Canoa hasta el SGV4.  
 Viario de nueva creación  
 Continuidad de a trama urbana existente en la urbanización situada al Este hasta el Camino de EL Burgado, para finalizar el viario construido e interconectar la Red General definida en el Plan  
 Se deberá realizar un proyecto que tenga en cuenta las condiciones geométricas y de diseño del viario colindante. La unión con el SGV4 se realizará con glorieta  
 Las bandas de circulación y aparcamiento estarán diferenciadas por escalón  
 Se deberán colocar alcorques cada 7,5 m y como mínimo en los ensanchamientos de las aceras y en las separaciones de aparcamientos.  
 Los aparcamientos deberán tener una longitud máxima de tres vehículos y dejarán libres los accesos a las intersecciones a una distancia de 15 m de las mismas.  
 Se deberán respetar las medidas de accesibilidad  
 Las pendientes máximas son las admitidas en el vigente Plan General  
 La obtención del suelo se producirá por el mecanismo de la reparcelación del Sector 1 El Burgado  
 La realización de la urbanización será efectuada con cargo a los gastos de la urbanización de Sector 1 El Burgado por ser un elemento de conexión imprescindible para el funcionamiento del área  
 El coste aproximado de la actuación será de 260.000 €

DETERMINACIONES DE GESTIÓN  
 DETERMINACIONES DE RELACIÓN

SECCIÓN TIPO

depuradora Residuales

PERFIL TRANSVERSAL

GOBIERNO DE LAS ISLAS CANARIAS  
 CONSEJO DE GOBIERNO TERRITORIAL DE PUERTO DE LA CRUZ





REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

DENOMINACIÓN

SGV4

DEFINICIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Sistema General viario que recoge el proyecto de mejora del Camino del Camino de El Burgado realizado por el Cabildo Insular, en el ámbito del termino municipal de Puerto de la Cruz

ESTADO DE CONSOLIDACIÓN

En la actualidad existe el Camino de El Burgado asfaltado y con una sección reducida, que es el que marca el límite del término municipal con Los Realejos

FUNCIÓN URBANA

Accesibilidad desde la zona litoral y del barrio de Punta Brava a la zona de Los Realejos y su enlace con la parte Oeste de la TFF.

INSTRUCCIONES DE DESARROLLO

Se adaptará a las determinaciones del proyecto redactado por el Cabildo

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO

Desde el límite Nordeste del Sector hasta el SGV3 se desarrolla el viario como una calle con doble dirección en sección única, pasando desde este último punto hasta el SGV1 a disponer de doble calzada separada por mediana, según las determinaciones del proyecto redactado por el Cabildo.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

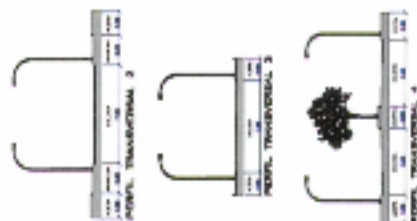
Se aplica a este sector la parte del viario que discurre por el término municipal de Puerto de la Cruz  
La realización de este Sistema General Viario será efectuada por el Cabildo Insular de Tenerife

DETERMINACIONES DE RELACIÓN

En la zona colindante con el Norte de la EDAR se podrán mantener los accesos existentes. En el resto del viario solamente se podrán mantener los accesos a las parcelas que ya existen en este momento y no se podrá realizar ninguno nuevo.

La conexión con los SGV1 y SGV3 se realizarán mediante glonetas según el proyecto redactado por el Cabildo Insular.

SECCIÓN TIPO





REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

SGPE

DENOMINACIÓN

DEFINICIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Sistema General de comunicaciones peatonales que garantiza la comunicación directa Norte-Sur en el ámbito del sector, en continuidad con el resto de la malla de este tipo que se contiene en el Plan General.

ESTADO DE CONSOLIDACIÓN

Sistema general de nueva creación

FUNCIÓN URBANA

Dar continuidad a la red de comunicaciones peatonales el resto del Plan General garantizando la continuidad de la misma entre el barrio de Punta Brava y el barrio de La Dehesa

INSTRUCCIONES DE DESARROLLO

Se adaptará a las determinaciones del paseo peatonal que se sitúa al Este del trazado de este Sistema General

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO

En la zona que transcurre colindante con el Parque Urbano se integrará en el diseño del mismo y deberá tener una sección transversal mínima de doce metros a lo largo de todo su recorrido

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

La obtención del suelo se producirá por el mecanismo de la reparcelación del Sector 1 El Burgado  
La realización de la urbanización será efectuada con cargo a los gastos de la urbanización del Sector 1 El Burgado por ser un elemento de conexión imprescindible para el funcionamiento del área  
El coste aproximado de la actuación será de 365.000 €

DETERMINACIONES DE RELACIÓN

Debe respetar las determinaciones de los paseos peatonales colindantes.

SECCIÓN TIPO






REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

DENOMINACIÓN

SGPI

DEFINICIÓN GRÁFICA	DESCRIPCIÓN
	<p>Sistema General de Parque Urbano definido como complemento al resto de los sistemas generales definidos al norte del Sector 1</p> <p>Sistema general de nueva creación</p> <p>Completar la implantación urbana del resto de los sistemas generales situados en el sector formando una barrera entre la ubicación de la EDAR y el resto de instalaciones y a la vez servir de acomodación al territorio de los desarrollos colindantes y las instalaciones ubicadas dentro del sector</p> <p>Se adecuará a la topografía existente y servirá de transición entre el sistema general SGPE y las instalaciones deportivas y dotacionales que se ubican en su proximidad. La zona comprendida al sur de la EDAR se realizará con profusión de arbolado de gran porte y la zona ubicada longitudinalmente con el paseo peatonal general se integrará dentro de éste. La superficie mínima de este Sistema General será de 15.000 m<sup>2</sup></p> <p>La habilitación del suelo previsto para este sistema general conllevará la adaptación del parque al terreno natural en la manera más adecuada a la plantación de especies arbustivas que protejan el entorno de la EDAR y de las instalaciones propias del complejo deportivo dotacional que se ubica en su entorno. En la zona colindante con el paseo peatonal situado al Este, la urbanización del Parque prolongará la rasante de ese paseo para procurar su ensanchamiento y a la vez servir de base a la continuidad del paseo general que se proyecta.</p> <p>La obtención del suelo se producirá por el mecanismo de la reparcelación del Sector 1 El Burgado</p> <p>La realización de la urbanización será efectuada con cargo a los gastos de la urbanización del Sector 1 El Burgado por ser un elemento de conexión y protección imprescindible para el funcionamiento del área</p> <p>El coste aproximado de la actuación será de 180.000 €</p> <p>La disposición de la rasante en el límite Este del parque coincidirá con el paseo peatonal colindante.</p> <p>El entorno con las parcelas y viarios que lo delimitan deberá adoptar la disposición que garantice la estabilidad de los taludes del terreno natural.</p> <p>En el límite sur del parque se podrá realizar una comunicación peatonal en dirección Este-Oeste para facilitar la continuidad de la malla que genere el Plan Parcial que desarrolle el presente plan General.</p>
ESTADO DE CONSOLIDACIÓN	FUNCIÓN URBANA
INSTRUCCIONES DE DESARROLLO	CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO
DETERMINACIONES DE GESTIÓN	DETERMINACIONES DE RELACIÓN






REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

SGDO

DENOMINACIÓN

DEFINICIÓN GRÁFICA	DESCRIPCIÓN
	Sistema General de Dotación de Infraestructura de Depuración de Aguas Residuales.
	Actualmente está parte del terreno ocupada por la EDAR del Valle, que no está actualmente en funcionamiento.
	Ubicación de una dotación imprescindible para el funcionamiento de las infraestructuras municipales
	Se completará la adecuación a las determinaciones de los restantes sistemas generales por los responsables de la gestión de la EDAR
	Se ajustará la delimitación del terreno a las determinaciones de los proyectos que conformen el Sistema General Viario

DILIGENCIA - La extiendo para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por ~~mi~~ pleno del día de la fecha, con carácter de modificación - aclaración -

Pto. de la Cruz, 5 FEB. 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
 Fdo.: José Luis Rodríguez Pujillo



## FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

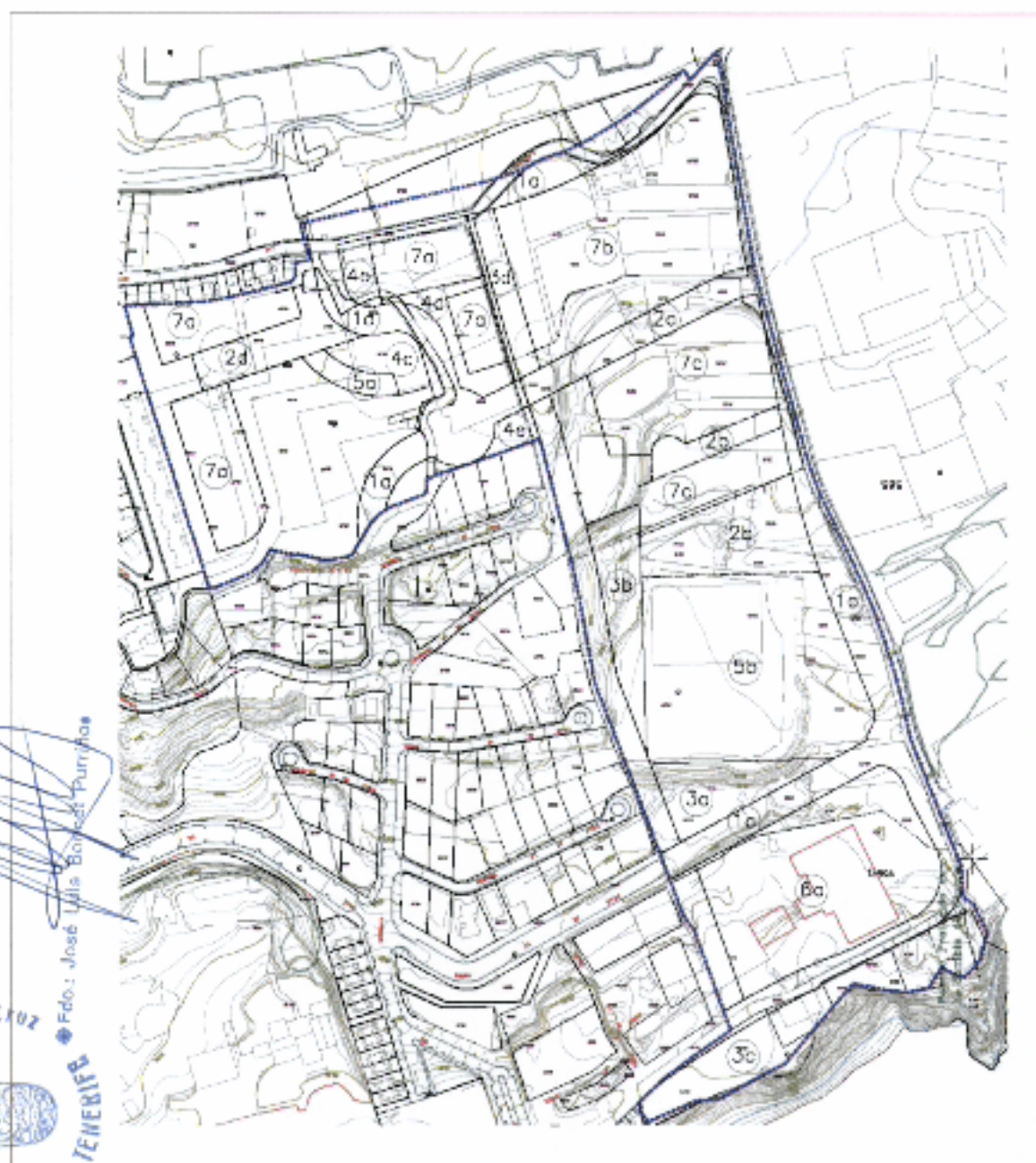
SECTOR 1: El Burgado

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado

CUATRIENIO: 1º

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ESQUEMA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR



DILIGENCIA - La extensión para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha, con carácter de *modo de trámite de elevación*

Pto. de la Cruz, - 5 FEB. 2004

EL SECRETARIO GENERAL

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: José Luis Rodríguez Puyol

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ

TENERIFE





# FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

**SECTOR 1:** El Burgado

**CLASE DE SUELO:** Urbanizable Sectorizado

**CUATRIENIO:** 1º

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial

**OBJETIVOS:**

- Completar el desarrollo del litoral Oeste.
- Colaborar con el desarrollo de los sistemas contenidos en el Sector de los Frailes
- Contribuir al desarrollo del barrio de las Dehesas evitando la expulsión de dicha población hacia otras áreas de mayor segregación social, de forma que se estimulen las dotaciones del área, así como que se creen nuevas ofertas de viviendas de carácter social.
- Solucionar la unión con el Municipio de los Realejos, a través de la ampliación del camino del Burgado y de la vía de las Dehesas.

**SISTEMA DE ACTUACION:**

Cooperación.





## FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

**SECTOR 1: El Burgado**

**CLASE DE SUELO:** Urbanizable Sectorizado

**CUATRIENIO:** 1º

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial

### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

-El esquema viario se estructurará en base a los sistemas generales y los locales, que se definirán con las siguientes condiciones:

- El sistema general viario norte-sur (1a) se trazará como continuación del sector de los Frailes y con una sección mínima de 18 m. para albergar aparcamientos en ambas márgenes, así como aceras con arbolado, respetando las pendientes adecuadas a esa vía.
- La continuación de la carretera de las Dehesas y del Camino del Burgado y la calle Bencomo (1a) se ejecutará con el trazado que posibilita la continuidad de la misma en el municipio de Los Realejos, según el proyecto aprobado por el Cabildo, permitiendo aceras con arbolado a ambos lados y aparcamientos en línea en contacto con el sector.
- El sistema local viario se estructurará en base a completar la malla con la interconexión (2.a) de la red general. Las calles locales de acceso a las parcelas se concretan en fondos de sacos (2.b) que se distribuyen a partir de (1.a) y se adaptarán lo máximo posible a la topografía existente y serán las necesarias para acceder a las distintas parcelas que se localicen en esta zona y para garantizar los aparcamientos que demanden las dotaciones que se ubican en esas zonas..
- Los viarios interiores definidos como (2.b) se conectarán siempre peatonalmente con el sistema verde (3b) y el peatonal norte-sur proporcionando de esa manera una continuidad a la malla que por razones topográficas no puede realizarse con tráfico rodado.





## FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

**SECTOR 1:** El Burgado

**CLASE DE SUELO:** Urbanizable Sectorizado

**CUATRIENIO:** 1º

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial

### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA (Continuación)

El sistema de espacios libres se desarrolla en base a los dos sistemas generales verdes, a los locales que se definen y a la estructura peatonal que los enlaza.

- Los parques 3a, 3b y 3c se consideran vinculantes en su situación y trazado, permitiéndose ligeras modificaciones en el lindero oeste del 3a y 3b, como adaptación al malpaís en ladera que le sirve de soporte y a los desniveles existentes.
- Se recomienda la prolongación del espacio libre 3b hacia el sur, conectando con el viario 2.a, mediante un sistema local.
- El ancho del paseo 3d será prolongación de la existente en el sector de los Frailes, con una sección mínima de 12 m.
- El parque urbano local 4.a ocupará todo el área sureste del sector, conteniendo en él las parcelas edificables que se señalan y la dotación comercial 5.a. Este espacio verde respetará en lo posible la estructura abancalada existente
- El espacio libre 4.b cumple la función de dirigir todas las circulaciones peatonales desde las distintas áreas residenciales y los barrios colindantes del entorno hacia la entrada a la dotación. Esta dotación albergará el comercial y estará rodeada por las zonas libres lineales 4.c y 4.d
- El peatonal 4.e se estructurará como complemento del existente en el sector colindante y se conectará hasta la zona 4.a.

El sistema peatonal actúa de costura entre las distintas zonas verdes generales como médula del sector que recoge los distintos circuitos peatonales locales, así como las circulaciones de los Realejos y el Barrio de la Dehesa. El trazado preferente es el señalado.