

CLASE DE SUELO: Urbano No Consolidado (SUNC) en la Unidad UA-3.1.
Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

**INSTRUMENTO DE
ORDENACION
APLICABLE:**

Plan General

ANTECEDENTES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

El Área comprende los asentamientos marginales originados a ambos lados de la Carretera General (TF-142) en el límite con el vecino Municipio de Buenavista, surgidos al igual que en la zona de Aregume y Fátima, en base casi exclusiva a los sistemas de autogestión y autoconstrucción de viviendas uni y bifamiliares principalmente, con remotos orígenes agrícolas.

Estos asentamientos, denominados en la presente ficha como San Bernardo y La Montaña, han ido ocupando gran parte del espacio comprendido entre el camino de la Montaña y el referido límite municipal, consumiendo principalmente el suelo menos apto para la agricultura por su difícil topografía, con una parcelación y viario contra pendiente casi inaccesible, e imprimiendo al territorio intersticial situado entre la montaña y San Bernardo una clara e ineludible vocación urbana.

De la misma manera que en el Area A.1, la edificación en este ámbito ha precedido a la urbanización, produciéndose principalmente la autogestión desde el momento de la compra del terreno hasta la culminación de la edificación en un largo período de tiempo.

Al igual que en la citada A.1, el Plan trata en esta zona de enhebrar los distintos trazados y trama urbana preexistente, rematar las situaciones iniciadas y reconducir el proceso, proponiendo una trama final más coherente con la topografía, a la vez que se implementa con unas mínimas previsiones de equipo comunitario local y áreas libres de uso público, que quedarán mayor complementadas con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que rematan la trama.

PLANEAMIENTO PRECISO: Proyectos de Urbanización para el viario de nueva apertura.

Instrucciones:

El/los Proyecto/s de Urbanización habrá/n de comprender, en todo caso, el desarrollo de la totalidad de la red viaria de nueva creación, con independencia de la posibilidad de su ejecución por fases.

- Las cesiones de suelo obligatorias en la Unidad UA-3.1 serán las señaladas en el plano-ficha de ordenación (hoja 1/5), destinadas a áreas libres de uso público, Equipamiento y pequeño uso dotacional (Red Viaria), así como el necesario para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad.

USO CARACTERISTICO : Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Turístico, salvo en las zonas que en su caso determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de Tenerife, con las especificidades, densidad y condiciones que se establezcan en el mismo.

USOS COMPATIBLES:

Industrial con las salvedades que se señalan en el siguiente apartado.

Se autorizará el uso industrial en las clases C (Talleres), D (Producción Artesanal y Oficios Artísticos) y E (Talleres Domésticos) en las zonas de San Bernardo y La Ruda en calles de ancho superior a los siete metros.

Con frente a la carretera se autoriza, asimismo, el Uso Terciario en las clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª; y D (Salas de Reunión) en las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Los usos autorizados habrán de reunir las condiciones de compatibilidad con el característico fijadas en el artículo 9.4 y concordantes de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Edificación Abierta en la parcela A ocupada por viviendas sociales junto a la Plaza de San Bernardo y en las manzanas 3.13 y 3.14 y parcelas de equipo comunitario, con obligatoriedad de adosamiento a las medianeras al descubierto de la edificación cerrada de las manzanas correspondientes sin que ello haya de suponer aumento de la edificabilidad de las parcelas.
- Ciudad Jardín en la manzana 3.51.
- Edificación Cerrada en el resto con jardín delantero en las manzanas que se señala en el plano-ficha.

ALTURA MAXIMA :-

Dos plantas en todos los casos.

Otros parámetros:

Las manzanas que ocupen posiciones extremas, colindantes con el suelo rústico, habrán de ofrecer fachadas hacia los linderos correspondientes, con apertura de huecos y tratamiento adecuado.

El resto de parámetros de aplicación a la edificación según su tipología, será el contenido en el Título 10 de las Normas Urbanísticas.

Las alineaciones hacia la carretera TF-142 en las áreas de suelo urbano consolidado se situarán a once metros (11) del eje de la misma, dado su carácter de travesía. En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable colindante con la misma según la reglamentación de carreteras el límite de edificación se situará a 13 metros del eje.

GESTION PRIVADA**UNIDAD DE ACTUACION UA-3.1****Objeto.-**

Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a la apertura de nuevo viario y creación de dotaciones públicas, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito.

Sistema de Ejecución:

Privada.

Plazo: Ocho años.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ÁREA A.3.-

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-3.1
Superficie suelo residencial (m2 (s))	3.628,64
Superficie suelo turístico (m2 (s))	----
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.257,28
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s)) (*)	1,062
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	475,75
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	471,17
Red Viaria interior (m2 (s))	2.254,92
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	----
SUPERFICIE TOTAL (*)	6.830,48