

Las instrucciones para el desarrollo de cada suelo Urbanizable se establecen en tres fichas, cuyas determinaciones se deben considerar conjuntamente.

Una primera ficha define el sector mediante los siguientes planos:

- Ortofoto, que aunque no están muy actualizadas, dan una idea del estado de los terrenos del Plan.
- Plano topográfico y estado actual de los terrenos del Plan.
- La Ordenación Estructural a escala 1:5000 de los terrenos del Plan, en relación a su entorno urbanístico.

Una segunda ficha a escala 1:2000 con la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial, cuando sea ordenado desde el Plan General, la delimitación del sector y los sistemas generales adscritos, cuando los tengan.

Una tercera ficha describe las características del Plan Parcial, cuantifica las determinaciones, define los usos, las condiciones de aprovechamiento, las cesiones dotacionales mínimas obligatorias, etc.

Se completan las fichas con las instalaciones, las alineaciones y rasantes, así como con determinaciones de carácter ambiental.

4. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Los coeficientes de homogeneización se han asignado a los Sectores de Suelo Urbanizable, resultando que el Aprovechamiento Medio de cada sector no presenta una variación con respecto al resto de sectores incluidos en la misma área territorial, que sea superior o inferior al 15%. De esta forma se responde a lo establecido en el Art. 32.2.B.2. de la LOTENC.

El establecimiento de coeficientes de tipología, uso, intensidad y situación se han realizado de acuerdo a criterios que a continuación se exponen:

4.1 Coeficiente sobre tipología.

Las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogenización.

En tanto se redactan las Normas Técnicas se han asignado unos coeficientes de tipología, uso, intensidad de aprovechamiento y situación que no introduzcan grandes diferencias. Se ajustan en función de los valores reales.

El coeficiente de valor 1'00, considerado para programas de viviendas colectivas de edificación cerrada de dos y tres plantas, se ha realizado teniendo en cuenta los valores medios actuales de costes de la edificación y repercusión de urbanización, y del valor en venta del suelo para



promociones en régimen de venta libre. En el caso que tenga jardín delantero se ha elevado a 1.05, por tener menor ocupación del suelo.

Para la edificación Adosada, al tener jardín delantero y trasero, el coeficiente se eleva a 1'15. Para la edificación abierta de dos o tres plantas el coeficiente será 1'20. Para este tipo de edificación hay que tener en cuenta una mayor repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, y un mayor coste de la ejecución de la construcción al contar con mayor desarrollo de fachadas y de cubiertas, además de las características de diseño de las viviendas que demanda el mercado al que se dirige.

El coeficiente de 0'90 se ha considerado para las edificaciones de tipo industrial se obtiene al tener en cuenta una menor repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, y un menor coste de la ejecución de la construcción.

ZONA TIPOLOGICA		COEFICIENTE
Ed. C. CERRADA	Sin jardín delantero	1'00
	Con jardín delantero	1'05
Ed. A.D. ADOSADA		1'15
Ed. A.B. ABIERTA		1'20
Ed. I.N.D. INDUSTRIAL		0'90

4.2 Coeficiente sobre uso característico.

Como se ha señalado, para el uso, más general o característico, de residencial colectiva, se ha tomado el valor del coeficiente de uso 1'00. Para el uso unifamiliar y por las razones antes citadas de las características de la edificación para este uso y los mayores costes de la misma se ha aumentado el coeficiente a 1'15. Para usos como el comercial y oficinas que normalmente producen mayores rentas que la vivienda, se han considerado los coeficientes de 1'25 y 1'20 respectivamente. El uso deportivo y ocio privado, presenta algunas dificultades para su determinación, por lo que se ha estimado un coeficiente de uso igual al del uso oficinas 1'20. Finalmente el uso industrial, podría ser muy variable en función del tipo de industria, en todo caso se ha tomado un valor del coeficiente, teniendo en cuenta el valor del suelo y de la edificación industrial de 1'10, algo mayor que el de la residencial colectiva, por su carácter de uso productivo.

El coeficiente de valor 0'80 considerado para viviendas en régimen de V.P.P. se obtiene al considerar el menor coste de valor de repercusión del suelo y el valor tasado de venta, condicionado a su vez por la superficie máxima útil de cada vivienda. Además hay que considerar una menor repercusión de coste de ejecución de la edificación en función del mercado al que se dirige y las características de diseño de las viviendas.

USO		COEFICIENTE
RESIDENCIAL	Unifamiliar	1'15
	Colectiva	1'00
	Vivienda V.P.P.	0'80
INDUSTRIAL		1'10
TERCIARIO	Comercial	1'25
	Oficina	1'20
	Deportivo, ocio	1'20
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0'80

4.3 Coeficiente sobre intensidad de aprovechamiento.

En función de la intensidad del aprovechamiento se han determinado dos coeficientes muy próximos, de forma que para edificabilidades del sector o ámbito, que hemos considerado medias, entre 0'40 m²c/m²s y menor de 0'70 m²c/m²s, se ha considerado el coeficiente tipo de 1'00, para edificabilidades iguales o mayores de 0'70 se ha ponderado con un coeficiente de 0'90, al ser mayor la edificabilidad.

INTENSIDAD	COEFICIENTE
ALTA igual o mayor de 0'70 m ² c/m ² s	0'90
MEDIA mayor de 0'40 m ² c/m ² s menor de 0'70 m ² c/m ² s	1'00

4.4 Coeficiente sobre situación del sector.

El coeficiente sobre la situación se ha establecido en relación a su proximidad a los cascos consolidados. De esta manera los planes integrados en cascos, como Las Canteras y Las Marinas, tienen coeficiente 1'00. A Salinas, también muy próximo, se le han asignado un coeficiente de 0'95. El caso de Las Breveritas es algo diferente, pero por su proximidad al campo de golf se le ha asignado un coeficiente próximo a la unidad, 0'90. Al resto de Planes que se sitúan más alejados de las zonas consolidadas se les han asignado coeficientes mayores que la unidad. Así, al sector El Toscal, se le ha asignado 1'07 y a los de La Cuesta y Las Arenas 1'15.

A los ámbitos de suelo urbano no consolidado, por encontrarse integrados en los cascos, se ha considerado para todos un coeficiente 1'00.



SECTOR	COEFICIENTE
Nº1 "LAS CANTERAS"	1'00
Nº2 "SALINAS"	0'95
Nº3 "LAS BREVERITAS"	0'90
Nº4 "EL TEJAR"	-
Nº5 "LA CUESTA" (Industrial)	1'15
Nº6 "LAS MARINAS"	1'00
Nº7 "EL TOSCAL"	1'07
Nº 8 "LAS ARENAS"	1'15
Nº 9 "EL CUARTO"	No Sectorizado
Nº 10 "TACO"	No Sectorizado

5. OTROS CRITERIOS EMPLEADOS.

5.1 Red viaria.

La red viaria se ha estimado de acuerdo a las características de los sectores en un 25% de la superficie bruta del sector. Para los sectores no ordenados desde el Plan General.

5.2 Cálculo de viviendas.

Se emplea el standard ya utilizado de forma que:

La edificación Cerrada C	130 m ² c/viv.	} Dentro de estas superficies están incluidas las zonas comunes de las edificaciones
La edificación Abierta AB	160 m ² c/viv.	
La edificación Adosada AD	150 m ² c/viv.	

En los sectores donde se emplean varias tipologías cerradas y abiertas se hace una estimación del porcentaje que habrá de cada tipo de edificación.

En los sectores se hace una estimación del número de viviendas, que en ningún caso deben considerarse como número máximo de las mismas. El número de aparcamientos fuera de la red viaria se debe corresponder con el número de viviendas que realmente se construya.

6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO.

Para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se han previsto las Unidades de Actuación previstas por la LOTENC.

Las Unidades de Actuación (AU) se plantean al objeto de completar sectores interiores del Suelo Urbano que se consideran como No Consolidados y que requieren de una gestión unificada para la equidistribución de beneficios y cargas.

Las UA se han definido a través de las fichas de obligatorio cumplimiento.

En la primera ficha se incluyen:

- Ortofoto, que aunque no están muy actualizadas, dan una idea del estado de los terrenos del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado.
- Plano topográfico y estado actual de los terrenos del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado.
- La Ordenación Estructural a escala 1:5000 de los terrenos del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, en relación a su entorno urbanístico.

Una segunda ficha con la delimitación de la unidad a escala 1:2000 y la Ordenación Pormenorizada de la misma.

Una tercera ficha describe las características de la Unidad de Actuación, cuantifica las determinaciones, define los usos, las condiciones de aprovechamiento, las cesiones dotacionales mínimas obligatorias, etc.

Se completan las fichas con las instalaciones, las alineaciones y rasantes, así como con determinaciones de carácter ambiental.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.8 DE LA TRLOTENC.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE)

	Uso	Edificabilidad Máxima (m ² c)	Viviendas Protección Pública (%)	Viviendas Protección Pública (m ² c)
Nº 1. Las Canteras	Residencial	19.087,00	20	3.817,40
Nº 2. Salinas	Residencial	90.316,00	30	27.094,80
Nº 3. Las Breveritas	Residencial	10.653,00	0	0
Nº 4. El Tejar	Residencial	Ya ejecutado según planeamiento anterior		
Nº 5. La Cuesta	Industrial	-	-	-
Nº 6. Las Marinas	Residencial	33.881,28	30	10.164,38
Nº 7. El Toscal	Residencial	19.155,59	30	5.746,68
Nº 8. Las Arenas	Deportivo	-	-	-
Nº 9. El Cuarto	Residencial		No sectorizado	
Nº10. Taco	Terciario		No sectorizado	
TOTAL		173.092,87		46.823,26

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Uso	Edificabilidad Máxima (m ² c)	Viviendas Protección Pública (%)	Viviendas Protección Pública (m ² c)
Nº1. Triana	Residencial	3.564,88	20	712,98
Nº2. Los Cabildos	Residencial	4.705,73	0	0
Nº3. Dauteflor	Industrial	-	-	-
Nº4. Las Canteras	Residencial	8.263,98	30	2.479,19
Nº5. La Cancela	Residencial	9.818,35	30	2.945,50
Nº6. Cardón	Residencial	7.408,22	0	0
Nº7. La Estación	Residencial	5.636,86	20	1.127,37
TOTAL		39.398,02		7.265,04

TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²c)**212.490,89**TOTAL VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA
DEL P.G.O. (m²c)**54.088,30**TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA
(m²c)**212.490,89**Viviendas
Protección Pública
(%)**20**TOTAL VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA
20% EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²c)**42.498,17**

Propuesta del plan de edificabilidad (m²c) dedicado a Viviendas de Protección Pública es de **54.088,30 (m²c)** mayor que el 20% de la edificabilidad total de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado. 20% de 212.490,89 = 42.498,17 (m²c), por lo que se cumple el artículo 32.8 de la TRLOTENC.



8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.2.B.2 DE LA TRLOTENC.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE							
SECTOR	CLASIFIC.	SUPERF.	Coef. EDIF.	EDIF. MÁXIMA (m ² c)		APROVECH. GLOBAL (UdAs)	APROVECH. MEDIO (UdA/m ² s)
Nº 1 "LAS CANTERAS"	SUBLE-RES-O	31.826,00	0,60	19.087,00		18.437,40	0,58
Nº 2 "SALINAS"	SUBLE-RES-O	129.048,00	0,70	90.316,50		79.129,53	0,613
Nº 3 "LAS BREVERITAS"	SUBLE-RES-O	21.305,60	0,3005	6.402,50		7.830,47	0,368
Nº 4 "EL TEJAR"	SUBLE-RES-O	EJECUTADO SEGÚN PLANEAMIENTO ANTERIOR					
Nº 5 "LA CUESTA" *	SUBLE-IND-O	25.550,13	0,577	14.742,42		16.784,25	0,657
Nº 6 "LAS MARINAS"	SUBLE-RES-O	48.401,83	0,70	33.881,28		31.246,64	0,647
Nº 7 "EL TOSCAL"	SUBLE-RES-NO	31.925,99	0,60	19.155,59		20.005,59	0,627
Nº 8 "LAS ARENAS" **	SUBLE-EQ-NO	307.682,45	0,05	15.384,12		25.476,10	0,083
Nº 9 "EL CUARTO"	SUBLE-NS-DIF	70.722,06	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO				
Nº 10 "TACO"	SUBLE-NS-DIF	60.840,38	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO				

* Sector de Suelo Urbanizable Industrial (en ejecución).

** Sector de Suelo Urbanizable Deportivo y de Ocio.

Se delimitan tres áreas a los efectos del cálculo de las diferencias entre sectores. Por un lado se incluye el Sector de Las Breveritas próximo a la zona del campo de golf, por otra el resto de los sectores, menos el sector Las Arenas, deportivo y de ocio que constituye la tercera área territorial.

El Tejar se ha excluido por encontrarse ya ejecutada su edificación, según el planeamiento anterior. El Sector Las Canteras también está aprobado según el planeamiento anterior pero está dentro de la segunda área ($0'58+15\% = 0'667$ $0'657-15\% = 0'566$).

Del cuadro anterior se desprende que los Sectores previstos se encuentran homogeneizados a los efectos de cumplir el criterio de diferencia menor al 15% del Aprovechamiento Medio entre unos sectores y otros a los que hace referencia el Art. 32.B.2 de la LOTENC, dentro de cada área territorial.

9. INVENTARIO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

A continuación se incluye el conjunto de fichas de los instrumentos de desarrollo que se han previsto en este Plan General de Buenavista.

Se incluyen otras fichas, que facilitan la comprensión de las determinaciones del Plan General.

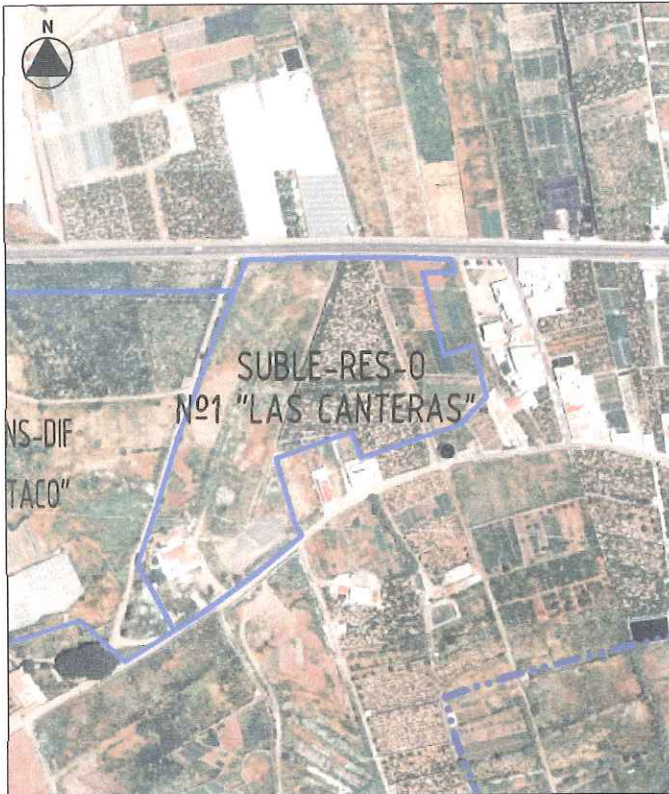


SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

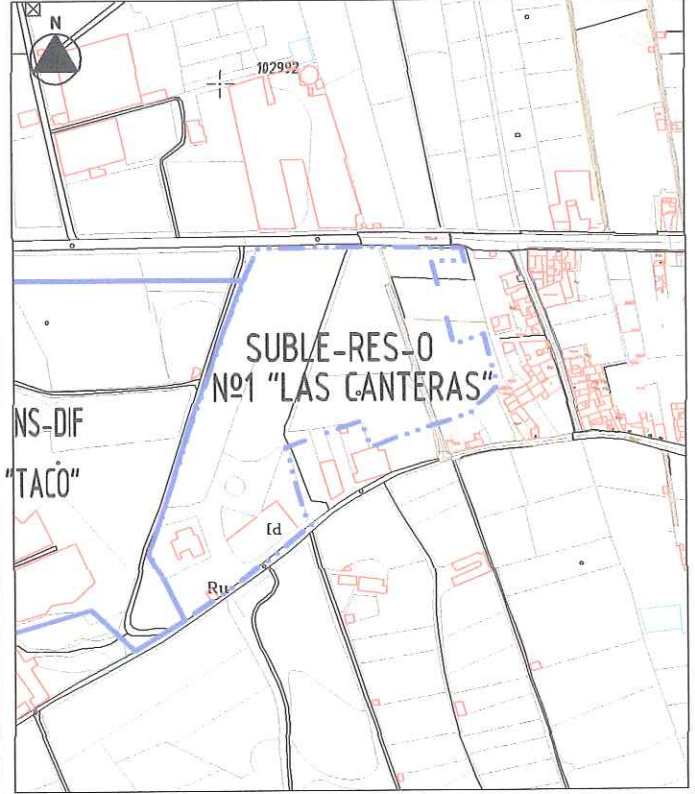
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"

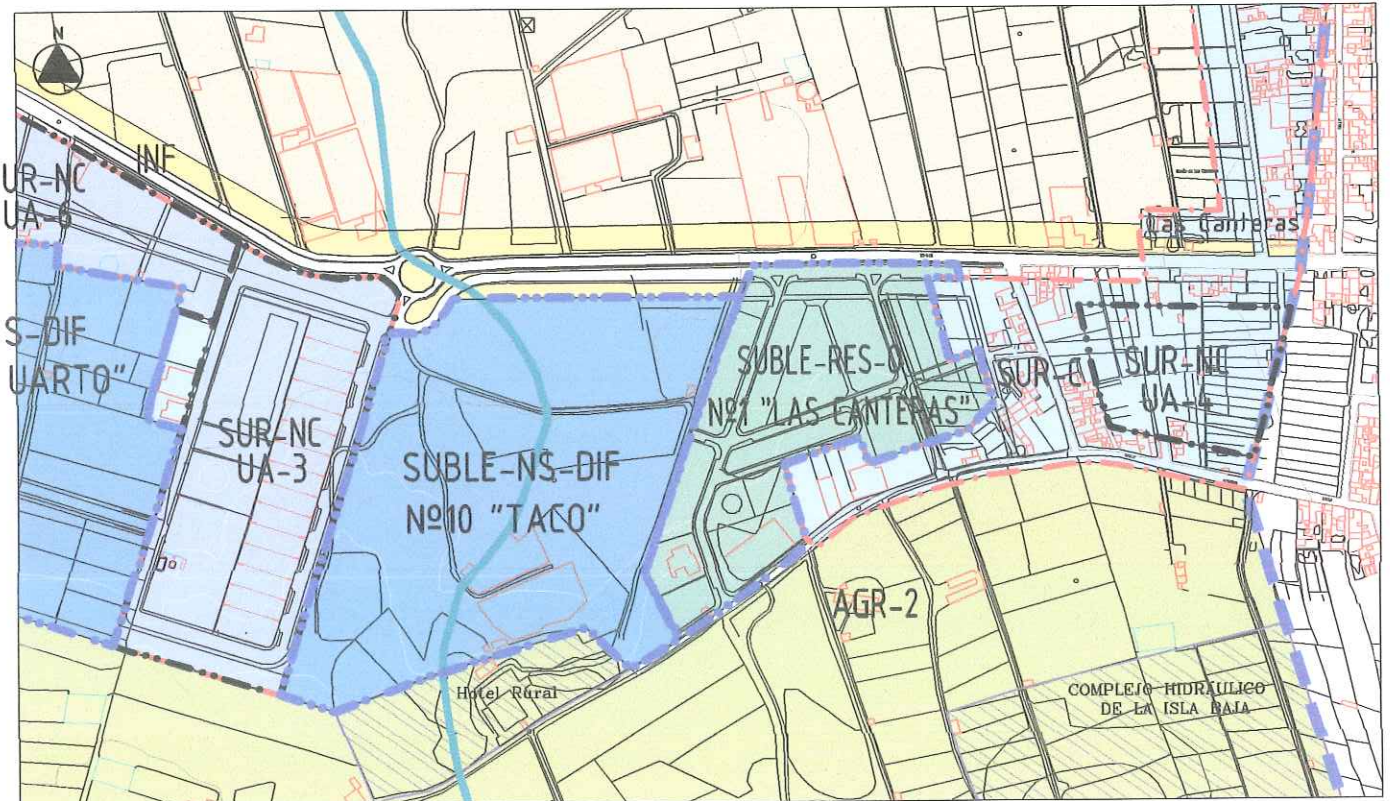
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



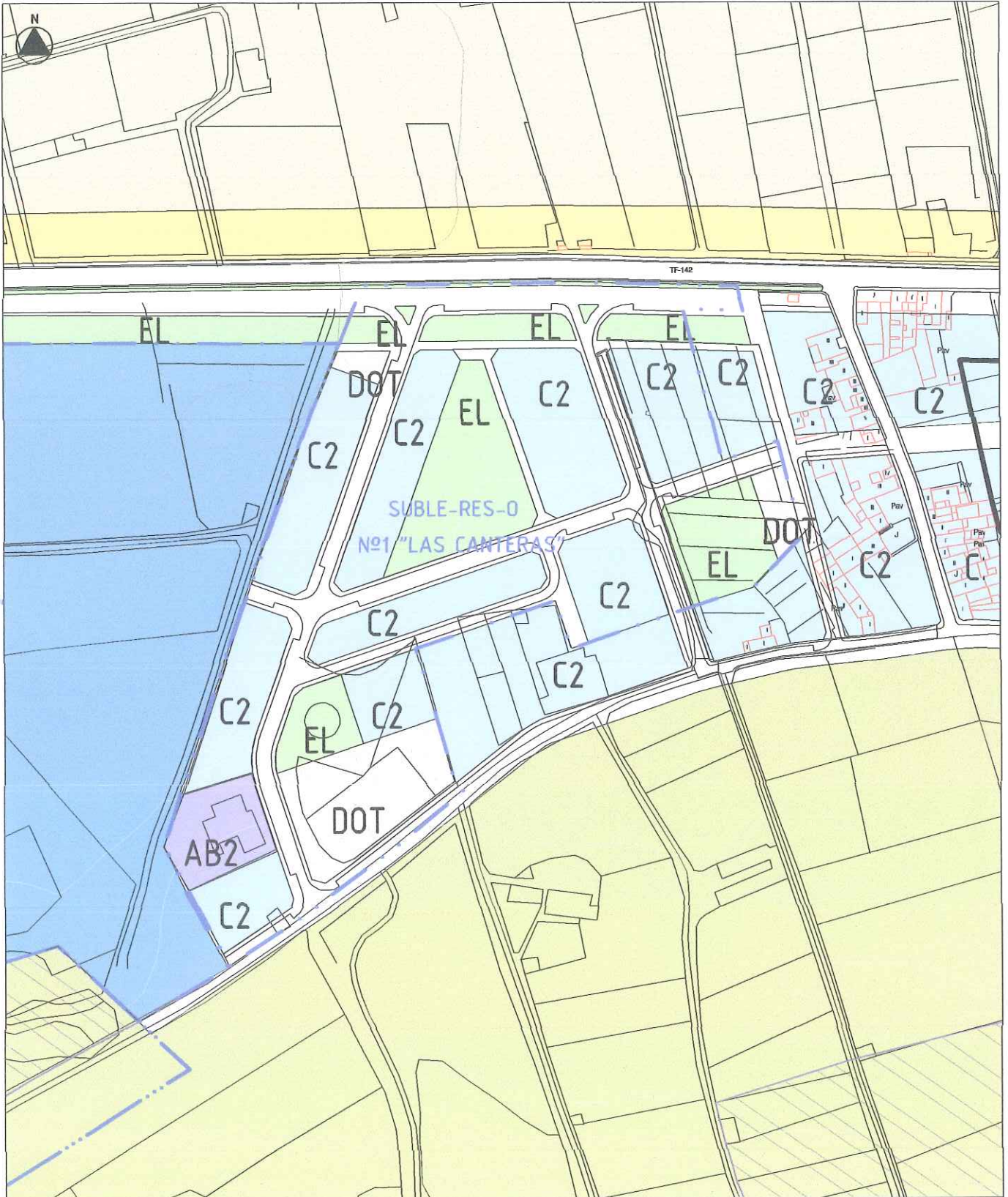
Ordenación Estructural

Escala:1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"

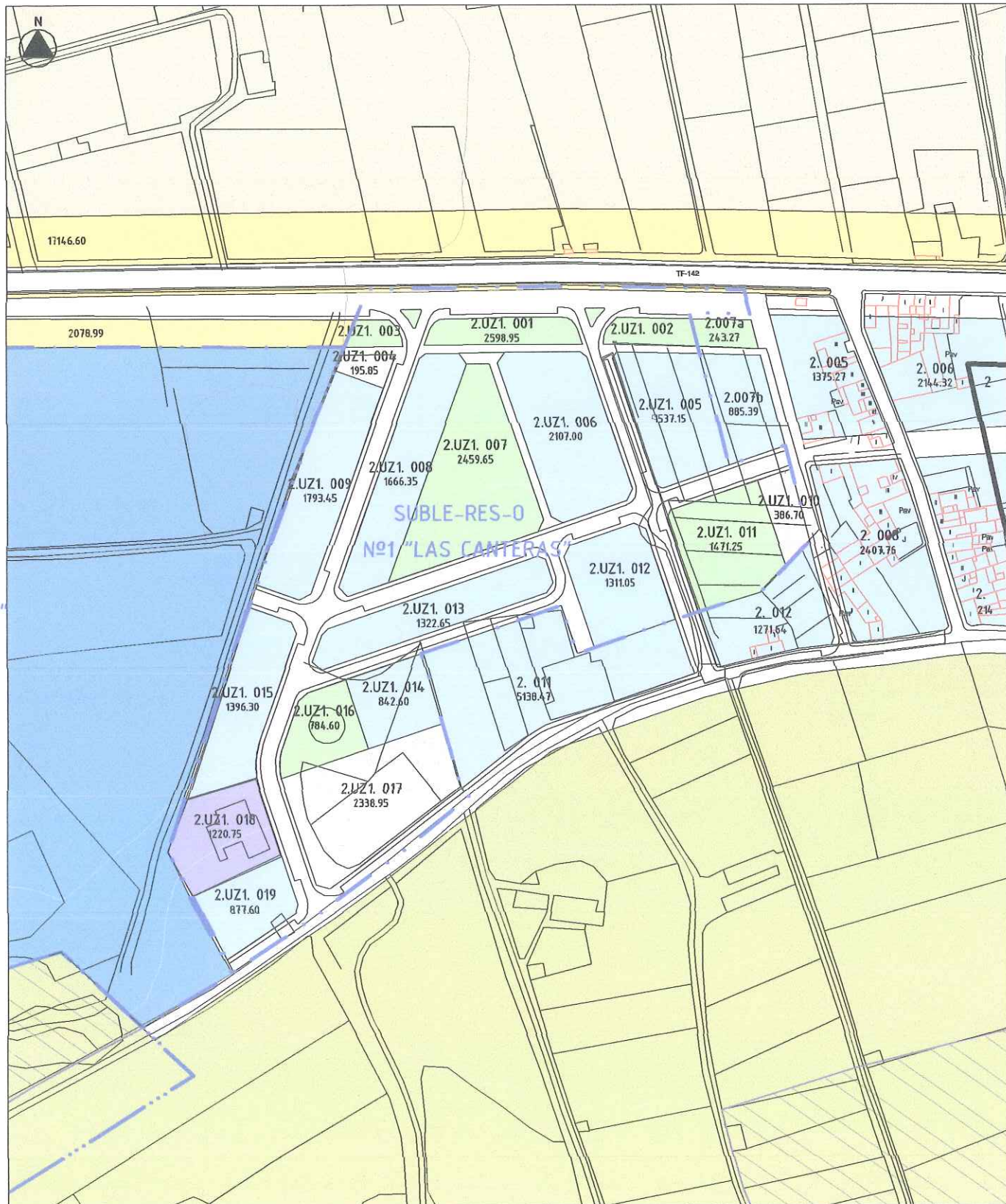
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "LAS CANTERAS"****Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)****CARACTERÍSTICAS**

Este sector de suelo urbanizable se encuentra al Oeste del barrio de Las Canteras, lindando, por el norte, con la carretera general de acceso a Buenavista por el Norte y con el camino de San Juan de Taco por el Sur. Desde aquí el terreno baja en suave pendiente hacia la carretera general.

El Plan Parcial se encuentra iniciando se ejecución, ya que fue aprobado definitivamente por el pleno municipal el 26 de enero de 2006.

La vivienda unifamiliar y la cancha deportiva existentes se integran en el Plan Parcial.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Este plan se plantea como ampliación del Barrio de Las Canteras, por lo que complementa su estructura urbana situando el espacio libre principal en posición central, cualificando los espacios urbanos principales.

Con el desarrollo de este sector se pretende ofertar suelo urbanizado a precios asequibles, para actuaciones públicas y privadas de viviendas con una altura máxima de dos plantas para la edificación cerrada y abierta.

Al estar este Plan aprobado definitivamente, se incluye en este Plan General como Suelo Urbanizable ordenado, con los mismos parámetros con que fue aprobado definitivamente, que cumplan con los estándares del TR-LOTENC.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El arbolado deberá formar parte del diseño de la trama urbana.

Deberán cumplirse las condiciones ambientales establecidas para este Plan.

Deberá cuidarse su integración con el suelo rústico, de forma que no queden traseras ni medianeras de la edificación.

Al menos el 20% del aprovechamiento estará destinado a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, no pudiendo superar el 33% del aprovechamiento las viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	1º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector	31.826,00
Superficie Neta del Sector	
Sistemas Generales Adscritos	

USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES**USOS COMPATIBLES**

Residencial: Unifamiliar y Colectiva	Los que permita la regulación de usos
Terciario: Oficinas, Comercio, Hostelería	
Dotacional: Educativo, Social, Cultural, Deportivo	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas Normativas admisibles	C2	AB-2	
Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² t/m ² s	Coef. de Edificabilidad Neta m ² t/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² t
Totales	0,60		19.087,00

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
18.437,40 UdA	0,58 UdA/m ² s	1.908,70 UdA	246

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

Red viaria Local	7.155,15
Espacios Libres	4.715,50
Dotaciones	2.921,50
Total Cesiones	14.792,15
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria	246
Equipamiento Privado	-



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS						
Nº Manzana	Superficie m²s	Tipología	Coef. Edificab. m²c/m²s	Edificabilidad m²c	Uso	Dominio
2.UZ1.001	2.598,95	EL			Espacio libre	Público
2.UZ1.002						
2.UZ1.003						
2.UZ1.004	195,85	DOT			Dotacional	Público
2.UZ1.005	1.537,15	C-2	1,69	2.601,00	Residencial	Privado
2.UZ1.006	2.107,00	C-2	1,65	3.480,30	Residencial	Privado
2.UZ1.007	2.459,65	EL	0,00	0,00	Espacio libre	Público
2.UZ1.008	1.666,35	C-2	1,47	2.447,50	Residencial	Privado
2.UZ1.009	1.793,45	C-2	1,24	2.221,30	Residencial	Privado
2.UZ1.010	386,70	DOT			Dotacional	Público
2.UZ1.011	1.471,25	EL			Espacio libre	Público
2.UZ1.012	1.311,05	C-2	1,46	1.909,70	Residencial	Privado
2.UZ1.013	1.322,65	C-2	2,08	2.749,00	Residencial	Privado
2.UZ1.014	842,60	C-2	1,12	947,00	Residencial	Privado
2.UZ1.015	1.396,30	C-2	1,05	1.470,20	Residencial	Privado
2.UZ1.016	784,60	EL			Espacio libre	Público
2.UZ1.017	2.338,95	DOT			Dotacional	Público
2.UZ1.018	1.220,75	AB-2	0,25	300,00	Residencial	Privado
2.UZ1.019	877,60	C-2	1,09	961,00	Residencial	Privado

RESERVAS APROVECHAMIENTO V.P.P.	
Manzana	Reserva de Aprovechamiento V.P.P. (m²c)
2.UZ1.012	1.909,70
2.UZ1.013	1.526,30
2.UZ1.019	382,00
Total	3.818,00

20% de 19.087,00 m²c = 3.818,00 m²c

Tipología	Superficie Constr. m²c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Situación	Aprovech. Udas
C-2	14.969,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14.969,00
AB-2	300,00	1,20	1,15	1,00	1,00	414,00
VPP	3.818,00	1,00	0,80	1,00	1,00	3.054,40
Total	19.087,00					18.437,40

Sup. total del sector: **31.826,00**
 Aprovechamiento medio: 18.437,40 / 31.826,00 = **0,58**



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) N° 1 "LAS CANTERAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Se trata de un espacio con bastante horizontalidad donde se han abandonado prácticamente las labores agrícolas. Este Plan pretende desarrollar el barrio de Las Canteras siguiendo criterios de sostenibilidad y para ello debe cumplir con las medidas ambientales que se exponen a continuación.

MEDIDAS AMBIENTALES

La tierra vegetal será reutilizada en fincas agrícolas próximas que se encuentren actualmente en explotación, y la vegetación será replantada en los espacios públicos del Plan.

Se deberá contemplar en el desarrollo de esta Plan Parcial un plan de evacuación de los residuos generados hacia los vertederos legalizados más próximos.

El trazado del viario, la implantación de las edificaciones, la ubicación y diseños de los espacios libres y equipamientos se ejecutarán en función del relieve preexistente con el fin de generar el mínimo de movimientos de tierras.

El plan de accesibilidad de obligado cumplimiento en la ejecución del Plan Parcial estará adaptado a la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación con el fin de mejorar la movilidad de la población.

Para los ajardinamientos se podrán utilizar especies vegetales autóctonas propias del lugar y correspondientes al piso bioclimático.

Las luminarias que se colocarán estarán adaptadas a las determinaciones de la Ley de Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del IAC, conocida como Ley del Cielo.

Las aguas residuales generadas será objeto de transporte hasta el enganche con la red de saneamiento y posteriormente trasladada hasta la estación depuradora de Buenavista del Norte, para así evitar la infiltración de aguas negras.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan Parcial de Las Canteras deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 13.4 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, este Plan deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del sector.

Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para este Plan Parcial son:







- la emisión de partículas en polvo, ruido y vibraciones provocadas en la fase de obras que pueden afectar a la atmósfera y a los residentes.
- la retirada de vertidos y residuos sólidos producidos por la ejecución del Plan Parcial.
- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones de los jardines.
- la retirada y conservación de la piedra autóctona que conforman los actuales bancales agrícolas.
- los transplantes de especies protegidas existentes en las zonas verdes.

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"

RED DE ABASTECIMIENTO

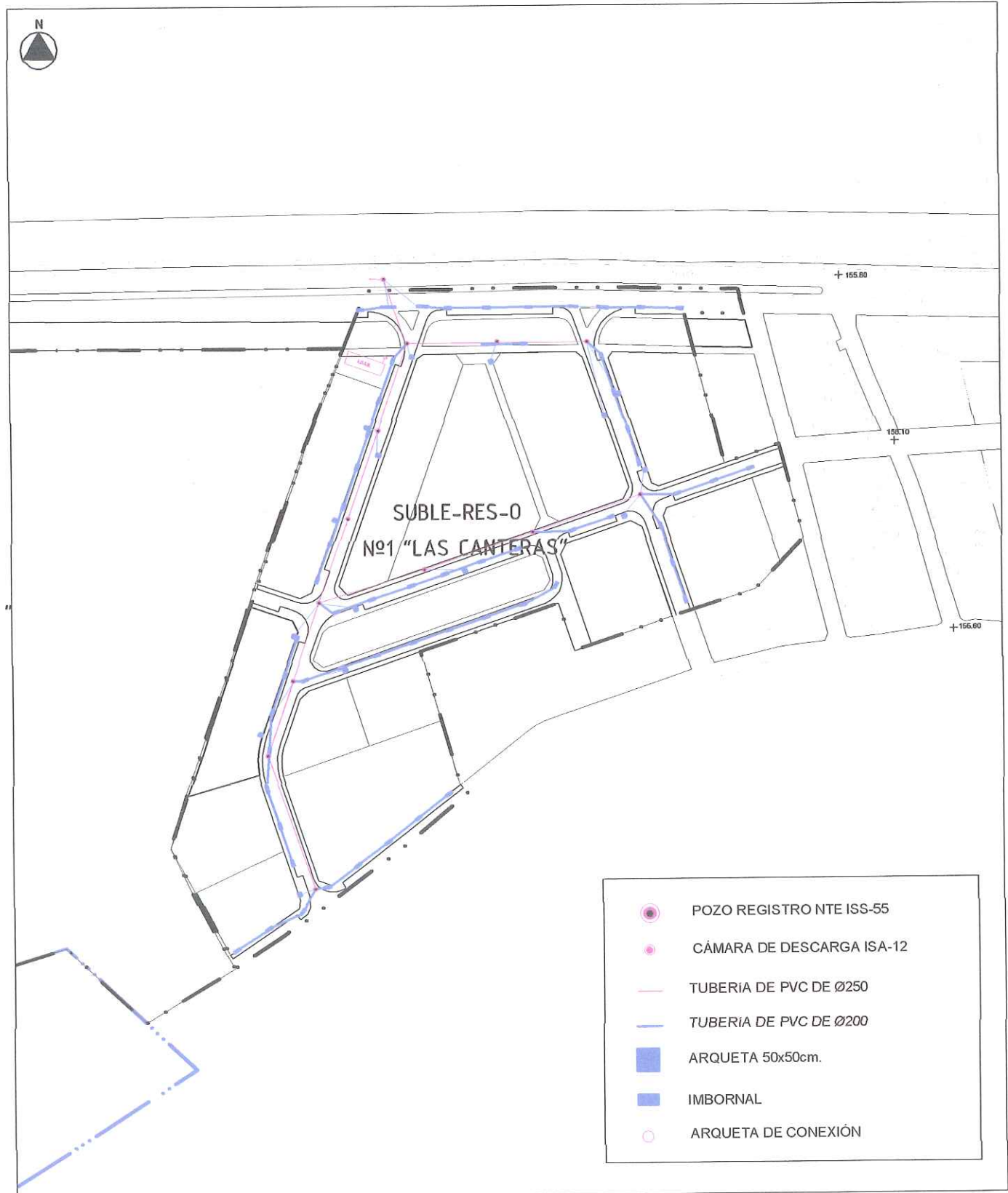


-  HIDRANTE 80 mm. (Boca de incendio)
-  ARQUETA DE CONEXIÓN
-  LLAVE DE PASO
-  VENTOSA
-  LLAVE DE CORTE CON DESAGÜE
-  TUBERÍA ABASTECIMIENTO DE AGUA POLIETILENO Ø110 (1 PN10 TUBO PEAD)

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"

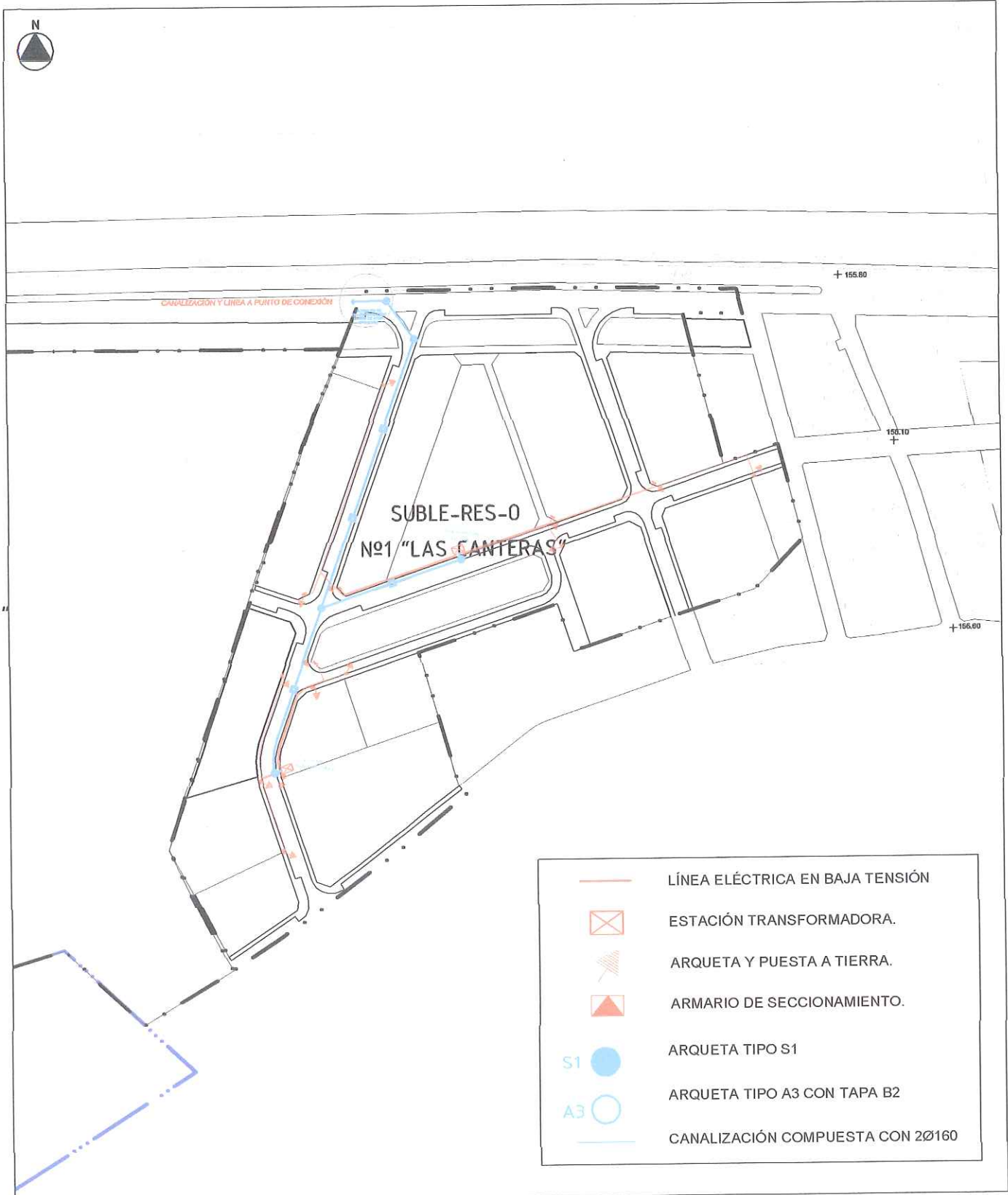
RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "LAS CANTERAS"

RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

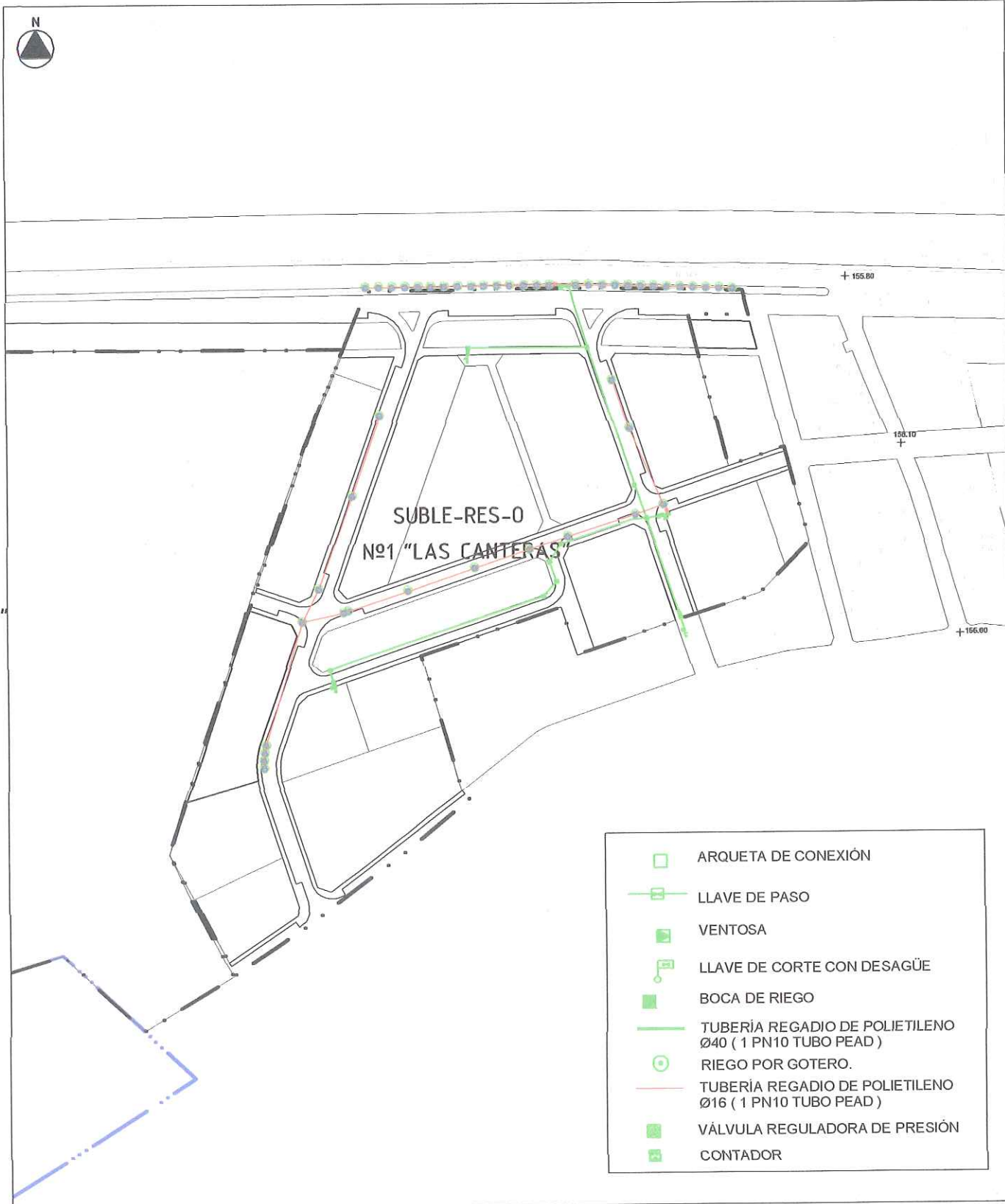












	LÍNEA ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN
	ESTACIÓN TRANSFORMADORA.
	ARQUETA Y PUESTA A TIERRA.
	ARMARIO DE SECCIONAMIENTO.
	ARQUETA TIPO S1
	ARQUETA TIPO A3 CON TAPA B2
	CANALIZACIÓN COMPUESTA CON 2Ø160

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "LAS CANTERAS"

RED DE RIEGO



-  ARQUETA DE CONEXIÓN
-  LLAVE DE PASO
-  VENTOSA
-  LLAVE DE CORTE CON DESAGÜE
-  BOCA DE RIEGO
-  TUBERÍA REGADIO DE POLIETILENO Ø40 (1 PN10 TUBO PEAD)
-  RIEGO POR GOTERO.
-  TUBERÍA REGADIO DE POLIETILENO Ø16 (1 PN10 TUBO PEAD)
-  VÁLVULA REGULADORA DE PRESIÓN
-  CONTADOR

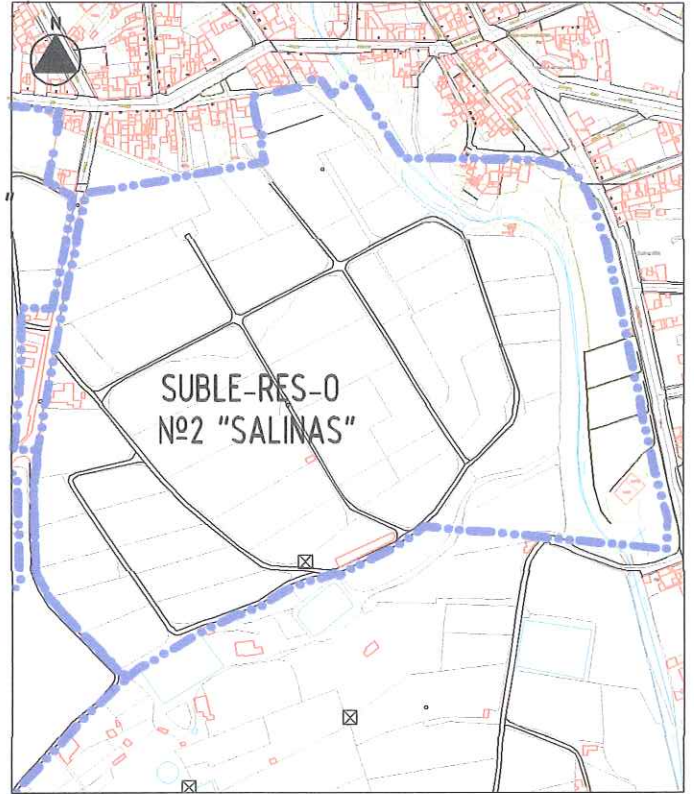
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

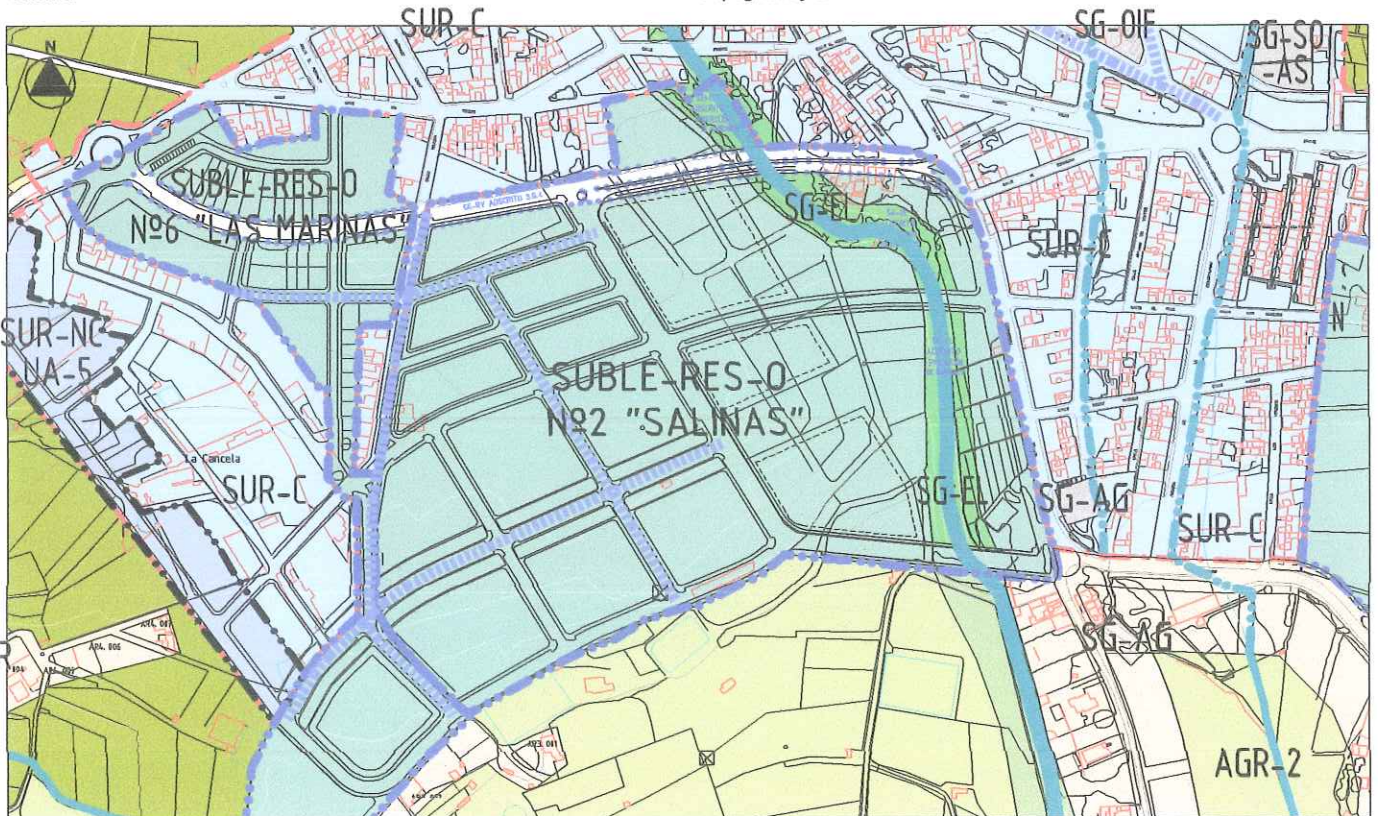
Calificación: RESIDENCIAL SECTORIZADO ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual

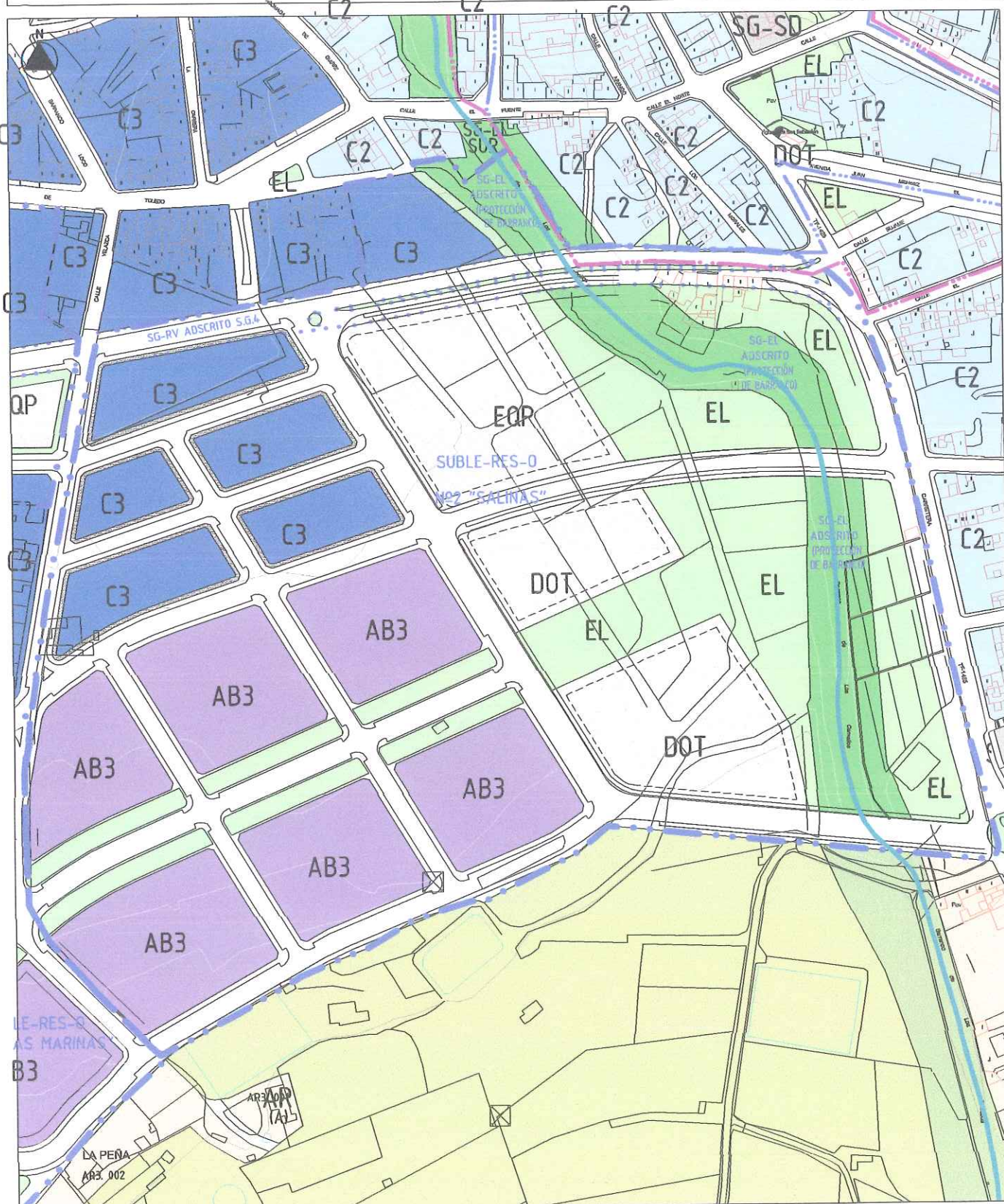


Ordenación Estructural

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°2 "SALINAS"

Calificación: RESIDENCIAL SECTORIZADO ORDENADO (SUBLE-RES-O)

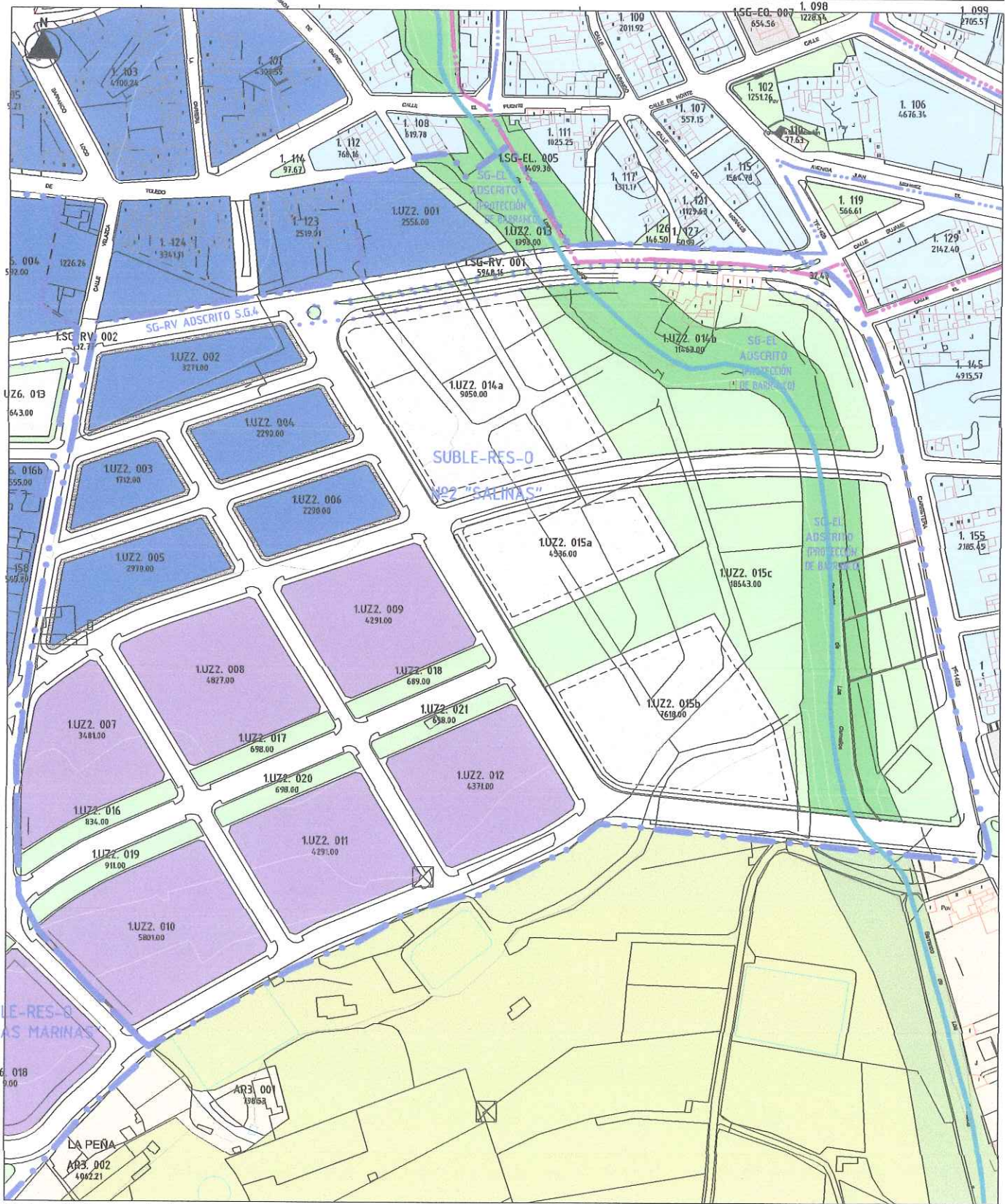




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

Calificación: RESIDENCIAL SECTORIZADO ORDENADO (SUBLE-RES-O)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°2 "SALINAS"****Calificación: RESIDENCIAL SECTORIZADO ORDENADO (SUBLE-RES-O)****CARACTERÍSTICAS**

Los terrenos son una bolsa de suelo de unas 14 Has, muy bien situada para la ampliación del núcleo de Buenavista, según el modelo territorial que plantea este Plan General.

Linda al norte con el Suelo Urbano de "Velazca", al oeste con el suelo urbanizable y urbano de Las Marinas, al este con la calle de acceso a La Cuesta y por el sur con el suelo rústico, por lo que el plan se remata con una vía. El acceso a la zona está garantizado, tanto por las vías existentes como por las que propone el Plan Parcial del Sector.

La finca actualmente está en producción dedicada al cultivo del plátano. La propiedad, inicialmente del último conde de Sietefuentes, pasa al Obispado, para ser adquirida recientemente por la empresa pública Gestur S.A.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Dentro del modelo territorial que se propone era muy importante poder controlar desde el Ayuntamiento, a través de la empresa pública Gestur, esta bolsa de suelo, que puede ir saliendo paulatinamente al mercado, ya urbanizada, garantizando la oferta de suelo. El promotor es público, aunque sus actuaciones siguen los mecanismos de la empresa privada, sin perjuicio de la participación de promotores privados. Con el fin de dar una mayor coherencia a la propuesta, se ordena la totalidad del suelo desde el Plan General. El sector que así como suelo urbanizable sectorizado ordenado con uso residencial.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El arbolado deberá formar parte del diseño de la trama urbana.

Deberán cumplirse las condiciones ambientales que se determinen para este Plan.

Como el Plan Parcial de este sector fue redactado por Gestur, se han tomado los parámetros que figuran en el citado Plan, que cumple con los estándares del TR-LOTENC, además de contar con sistemas generales adscritos de Espacios libres y Dotaciones.

Al menos el 30% del aprovechamiento estará destinado a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, no pudiendo superar el 33% del aprovechamiento las viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	1º CUATRIENIO

SUPERFICIES (m²)

Superficie General del Sector			139.473,00
Superficie Neta del Sector		139.473,00 - 10.425,00 =	129.048,00
Sistemas Generales Adscritos	Sup. No computable a efectos de edificabilidad	Protec. cauce barranco	10.425,00
	Sup. computable a efectos de edificabilidad	S.G. Viario	5.000,00
		Dotaciones	3.123,00

USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES**USOS COMPATIBLES**

Residencial: Unifamiliar y Colectiva	Los que permita la regulación de usos
Terciario: Oficinas, Comercio, Hostelería	
Dotacional: Educativo, Social, Cultural, Deportivo	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas Normativas admisibles	C-3	AB-3	
Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m²t/m²s	Coef. de Edificabilidad Neta m²t/m²s	Edificabilidad Máxima m²t
Totales	0,70		90.316,50
Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
79.129,53 UdA	0,61 UdA/m²s	9.031,65 UdA	874

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS CON SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Red viaria estimada	S.G. 5.000,00+34.486,00 =	39.486,00
Espacios Libres estimados	S.G. 18.569,00+18.063,20 =	36.632,20
Dotaciones estimadas	S.G. 3.122,00+9.031,60 =	12.153,60
Total Cesiones	S.G. 26.691,00+61.580,80 =	88.271,80
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria		874
Equipamiento Privado		9.050,00



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°2 "SALINAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Sup. Bruta m ² s	Tipología	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c	Uso	Dominio
1.UZ2.001	2.556,00	C-3	2,68	6.870,00	Residencial	Privado
1.UZ2.002	3.271,00	C-3	2,51	8.217,00	Residencial	Privado
1.UZ2.003	1.712,00	C-3	2,42	4.149,00	Residencial	Privado
1.UZ2.004	2.290,00	C-3	2,48	5.685,00	Residencial	Privado
1.UZ2.005	2.970,00	C-3	2,50	7.443,00	Residencial	Privado
1.UZ2.006	2.290,00	C-3	2,48	5.685,00	Residencial	Privado
1.UZ2.007	3.481,00	AB-3	1,50	5.221,50	Residencial	Privado
1.UZ2.008	4.827,00	AB-3	1,50	7.240,50	Residencial	Privado
1.UZ2.009	4.291,00	AB-3	1,50	6.436,50	Residencial	Privado
1.UZ2.010	5.801,00	AB-3	1,50	8.701,50	Residencial	Privado
1.UZ2.011	4.291,00	AB-3	1,50	6.436,50	Residencial	Privado
1.UZ2.012	4.371,00	AB-3	1,50	6.556,50	Residencial	Privado
1.UZ2.013	1.998,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.014a	9.050,00	EQP (AB-3)	1,29	11.674,50	Equipamiento privado	Privado
1.UZ2.014b	11.463,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ2.015a	4.536,00	DOT			Dotación	Público
1.UZ2.015b	7.618,00	DOT			Dotación	Público
1.UZ2.015c	18.643,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.016	834,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.017	698,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.018	689,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.019	911,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.020	698,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ2.021	698,00	EL			Espacio libre	Público
S.G.VIARIO	5.000,00	SG-RV			S.G.Viario	Público
VIARIO	34.486,00	RV			Viario	Público

RESERVAS APROVECHAMIENTO V.P.P.

Manzana	Reserva de Aprovechamiento V.P.P. (m ² c)
1.UZ2.001	6.870,00
1.UZ2.002	8.217,00
1.UZ2.003	4.149,00
1.UZ2.004	5.685,00
1.UZ2.005	2.173,80
Total	27.094,80
30% de 90.316,50 m²c = 27.094,80 m²c	

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Situación	Aprovech. Udas
C-3	10.954,20	1,00	1,00	0,90	0,95	9.365,84
AB-3	40.593,00	1,20	1,00	0,90	0,95	41.648,42
VPP	27.094,80	1,00	0,80	0,90	0,95	18.532,84
EQP (AB-3)	11.674,50	1,20	0,80	0,90	0,95	9.582,43
Total	90.316,50					79.129,53

Sup. total del sector: **129.048,00**
 Aprovechamiento medio: 79.129,53 / 129.048,00

0,613

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 2 "SALINAS"

Calificación: RESIDENCIAL SECTORIZADO ORDENADO (SUBLE-RES-O)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Las Salinas forma parte de una bolsa de suelo urbanizable proyectada al sur del casco urbano de Buenavista sobre unos terrenos agrícolas que mayoritariamente están cultivados de plátanos. Estos terrenos limitan con el barranco de Los Camellos, unidad geomorfológica de gran interés desde el punto de vista natural por existir en su cauce especies vegetales protegidas.

Las propias características de la zona, la climatología y los usos establecidos alrededor supone el principal atractivo para el enclave residencial.

MEDIDAS AMBIENTALES

La tierra vegetal presente en las parcelas agrícolas corresponde a sorribas las cuales se caracterizan por presentar una capacidad agrológica destacada. Por lo tanto, se hace necesaria la retirada de la capa vegetal para su posterior reutilización en el acondicionamiento de zonas verdes previstos en los espacios libres, bordes de vías y manzanas residenciales.

El plan de accesibilidad de obligado cumplimiento en la ejecución del Plan Parcial estará adaptado a la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación con el fin de mejorar la movilidad de la población.

Se informará de la protección del tramo del cauce del barranco Los Camellos, y quedará prohibido el vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.

Los residuos agrícolas que se van generando en la limpieza de cada parcela agrícola serán acopiados en una zona llana y preferiblemente en un extremo de este con objeto de facilitar la maniobrabilidad de la maquinaria cuando se proceda a la carga y retirada de estos. Estos residuos serán trasladados al vertedero autorizado con el objeto generar compost.

El arbolado formará parte de la trama urbana con el fin de mitigar el impacto visual que supone el contraste entre el suelo urbano y espacio rural. La presencia de este tipo de especies arbóreas ayuda a integrar las edificaciones en el paisaje actual de este sector del municipio.

La tipología edificatoria de las viviendas a realizar en este Plan Parcial será de similar característica a las que se están desarrollando al suroeste con el fin de integrar conseguir una imagen uniforme.

Las aguas residuales generadas será objeto de transporte hasta el enganche con la red de saneamiento y posteriormente trasladada hasta la estación depuradora de Buenavista del Norte, para así evitar la infiltración de aguas negras.

El alumbrado público estará adaptado a lo previsto en la Ley Sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del IAC, conocida como Ley del Cielo.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan Parcial de Las Salinas deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 13.4 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, este Plan deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del sector.

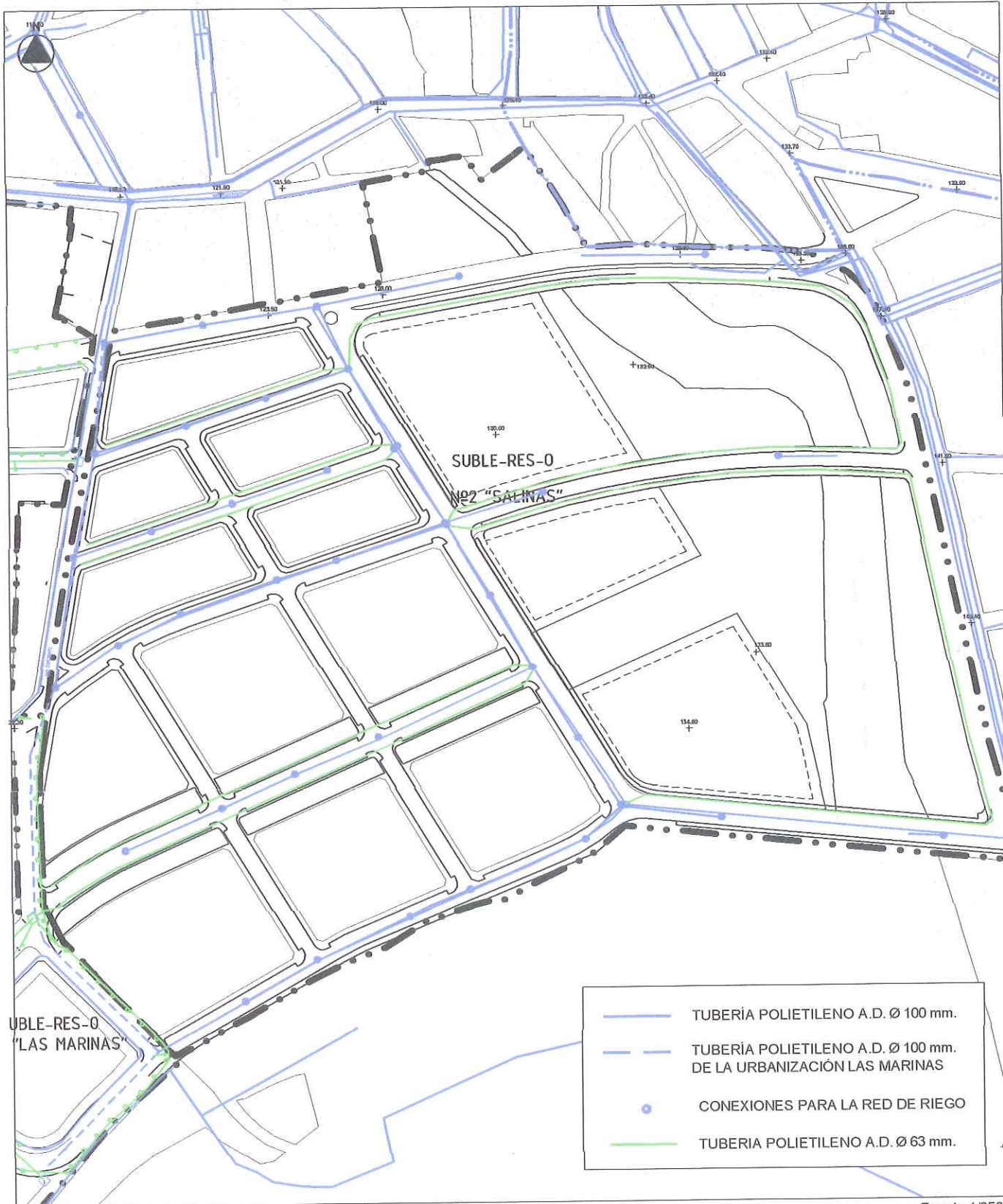
Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para este Plan Parcial son:

- se hará un seguimiento de los niveles alcanzados por las emisiones de partículas, ruido y vibraciones originadas durante la fase de construcción.
- la retirada de vertidos y residuos sólidos producidos por la ejecución del Plan Parcial.
- *retirada y conservación de la piedra natural que conforman los actuales bancales agrícolas.*
- los trasplantes de especies protegidas existentes en las zonas verdes.

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

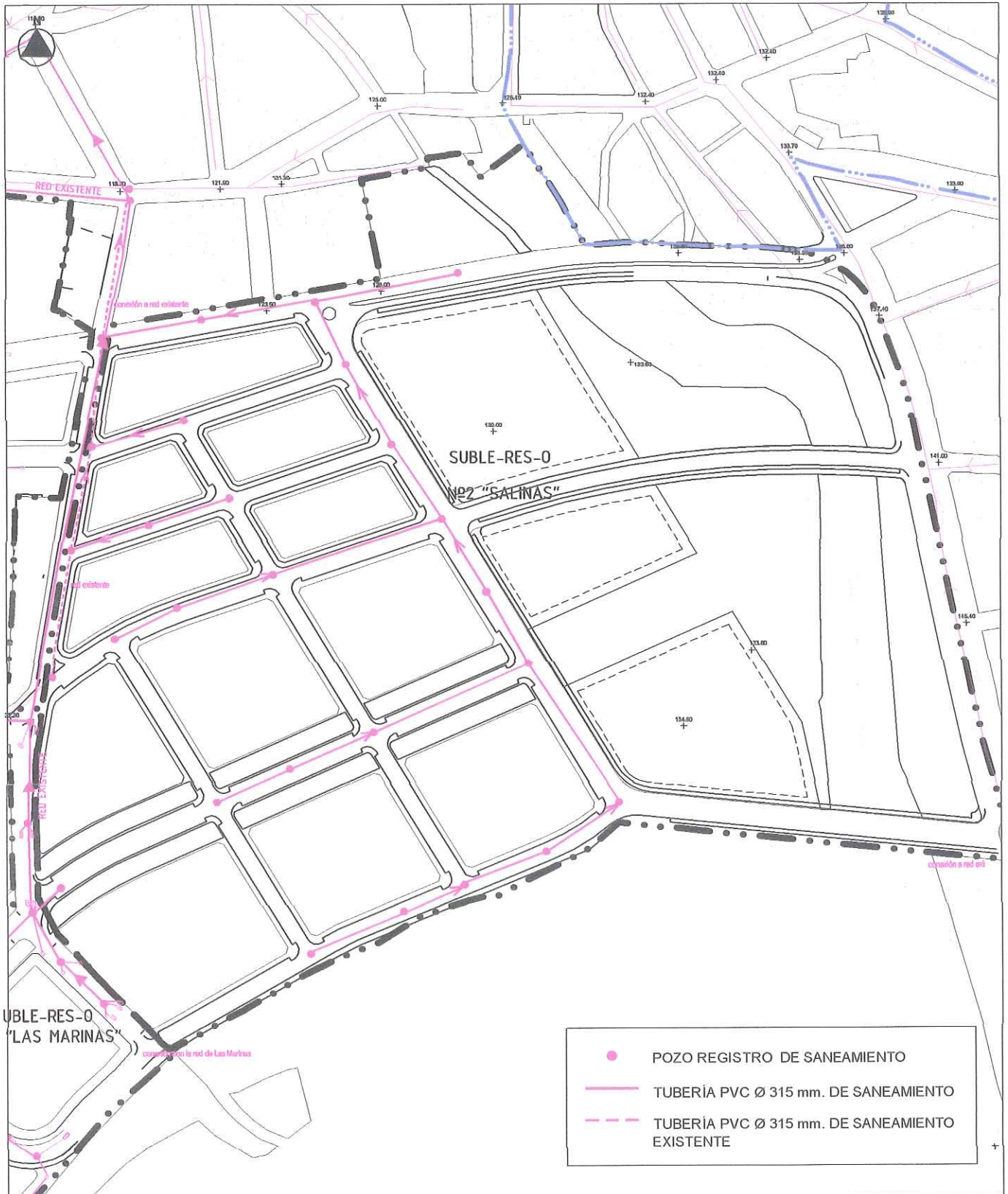
RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

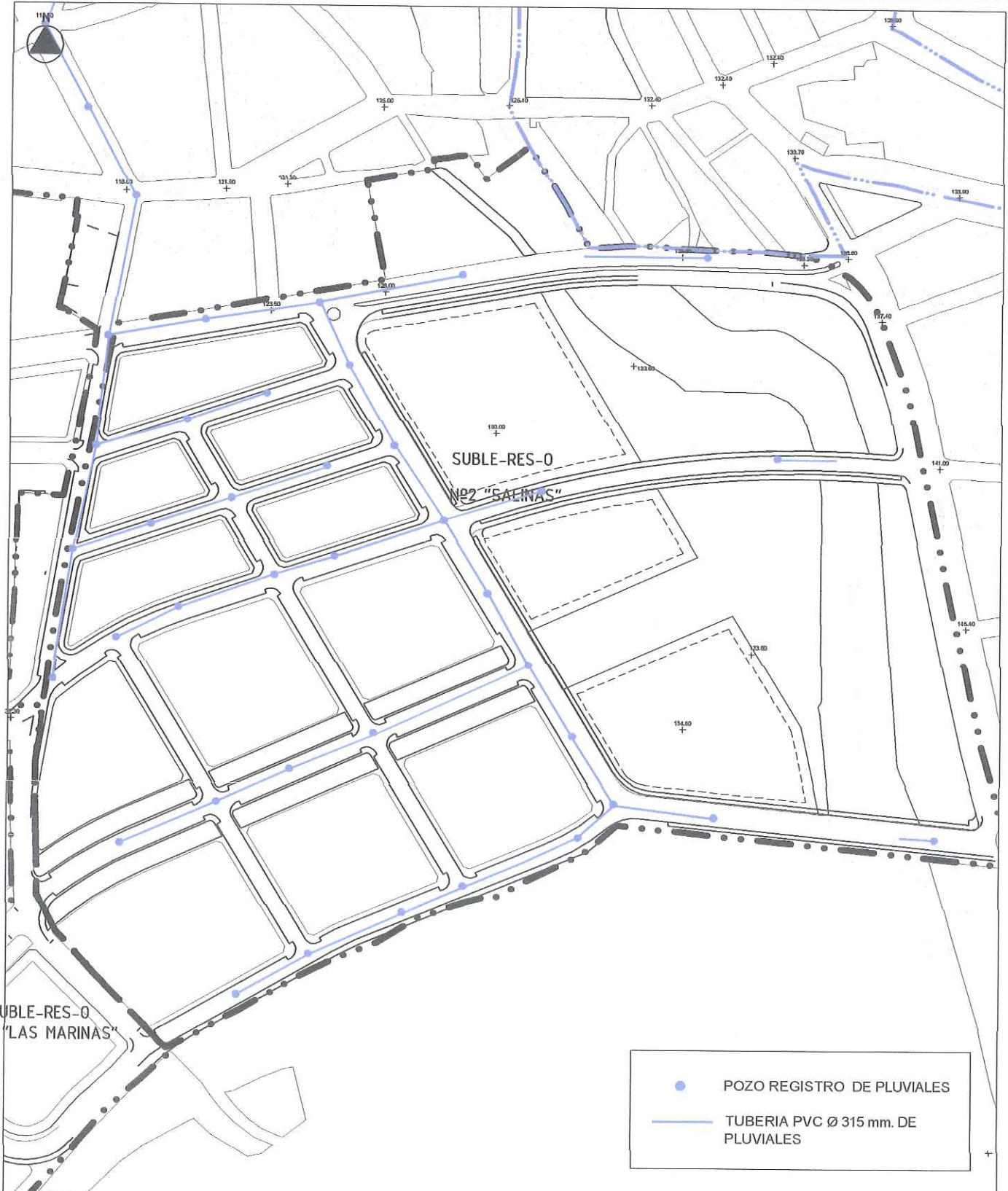
RED DE SANEAMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

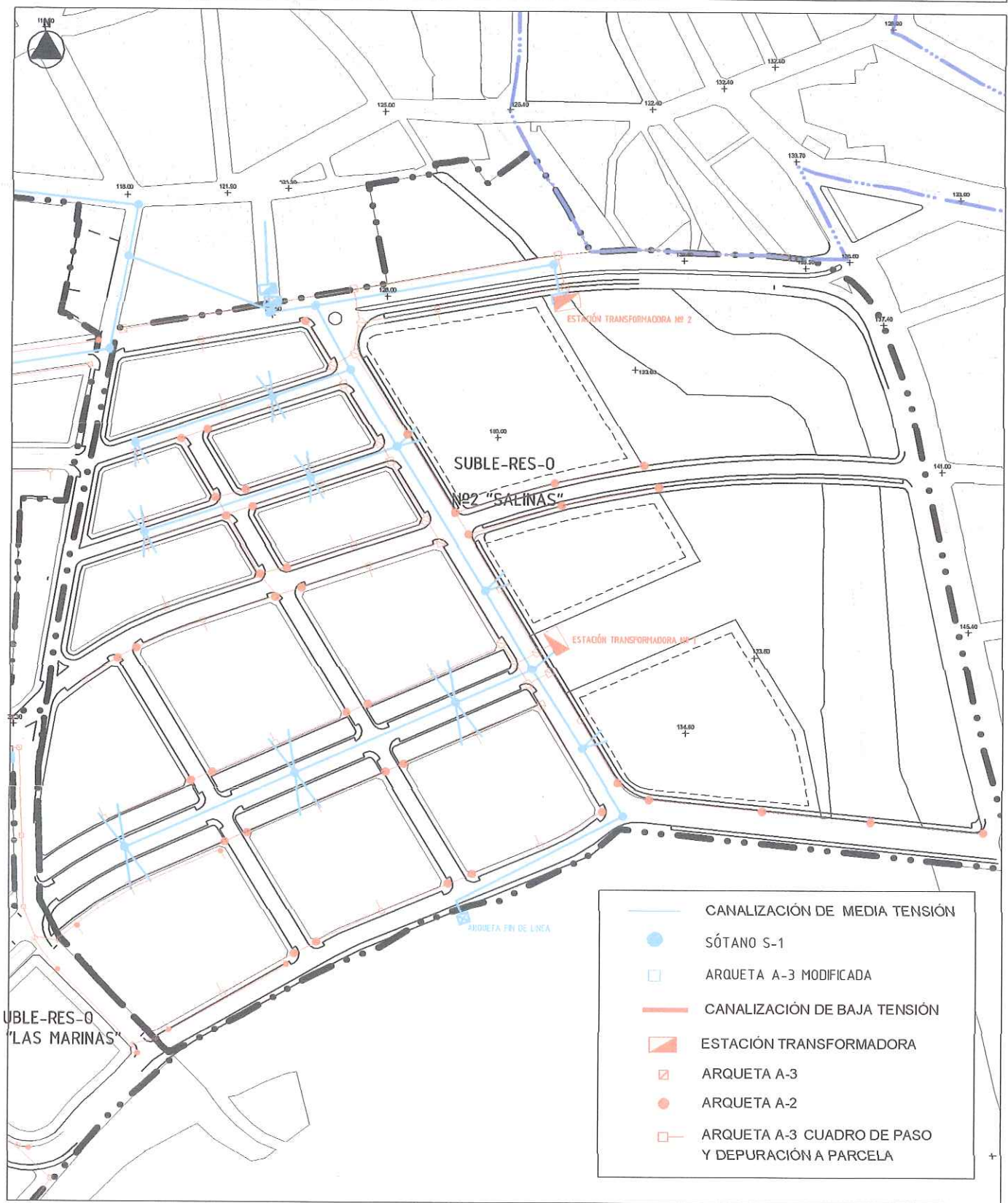
RED DE PLUVIALES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

RED DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN

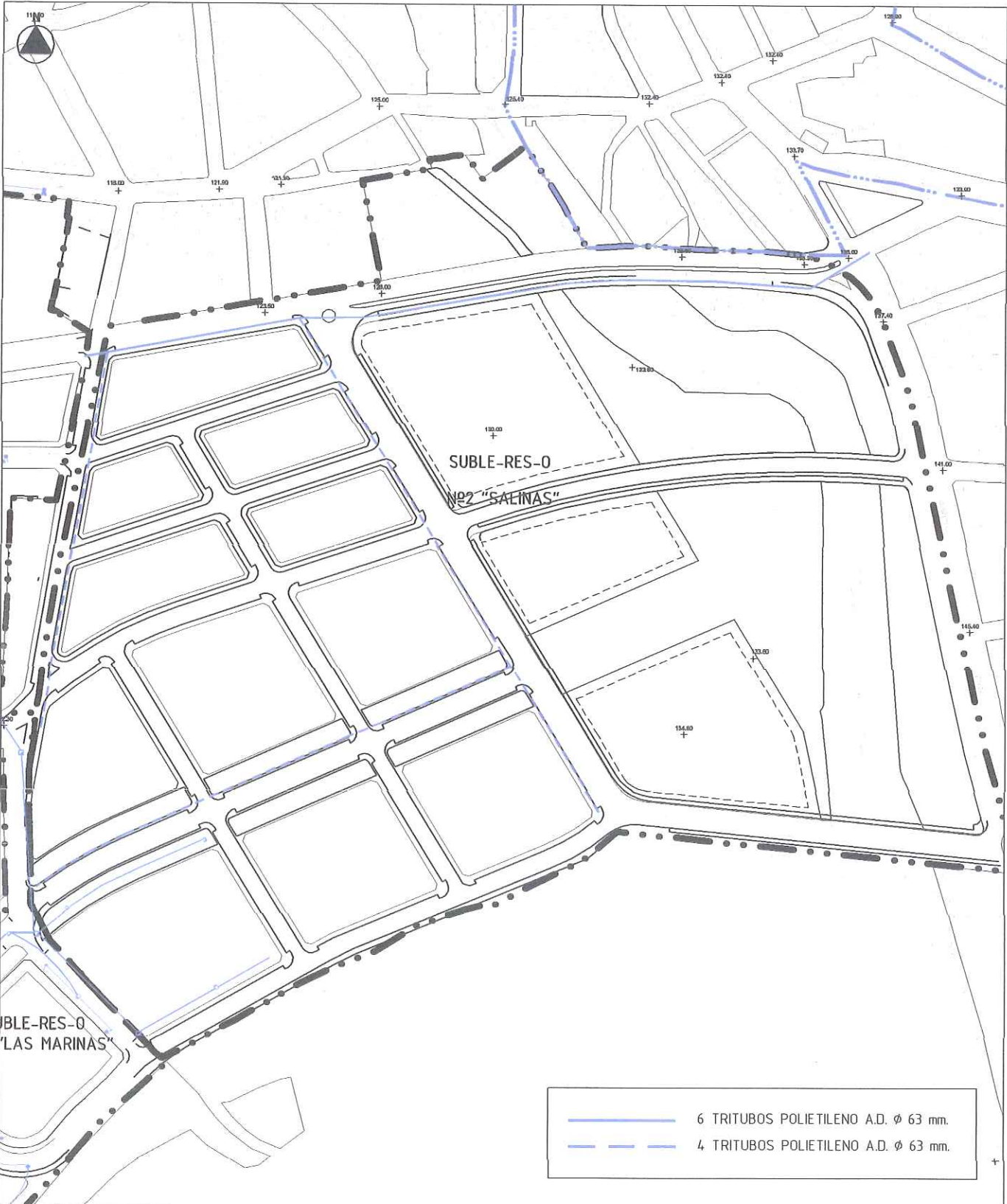




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº2 "SALINAS"

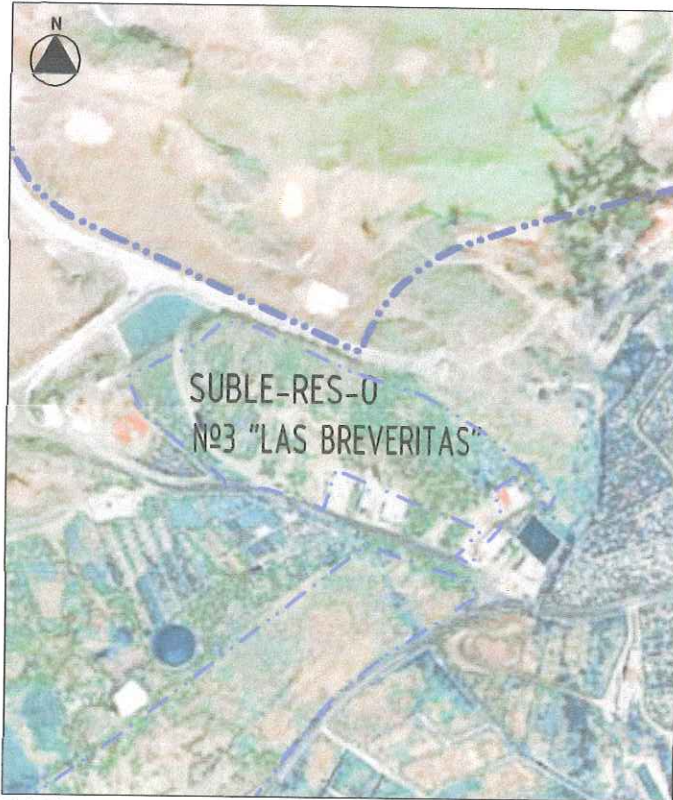
RED DE TELECOMUNICACIONES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

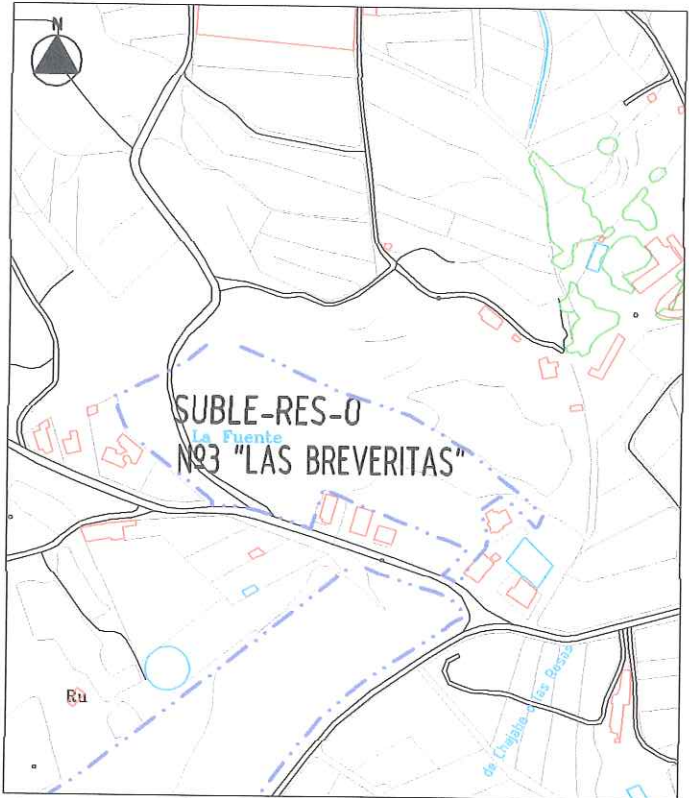
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº3 "LAS BREVERITAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

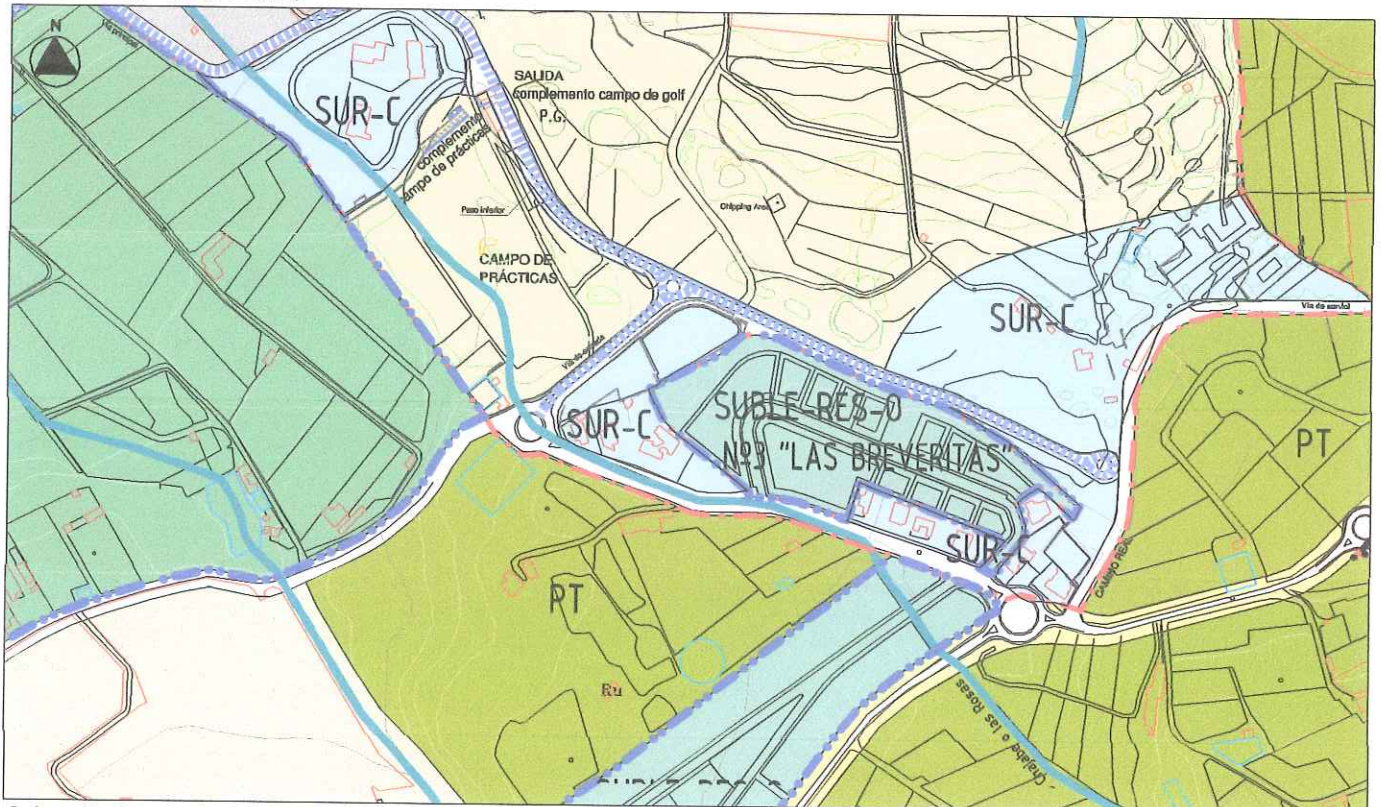


Ortofoto

SU-LASA CLUD



Topografía y Estado Actual



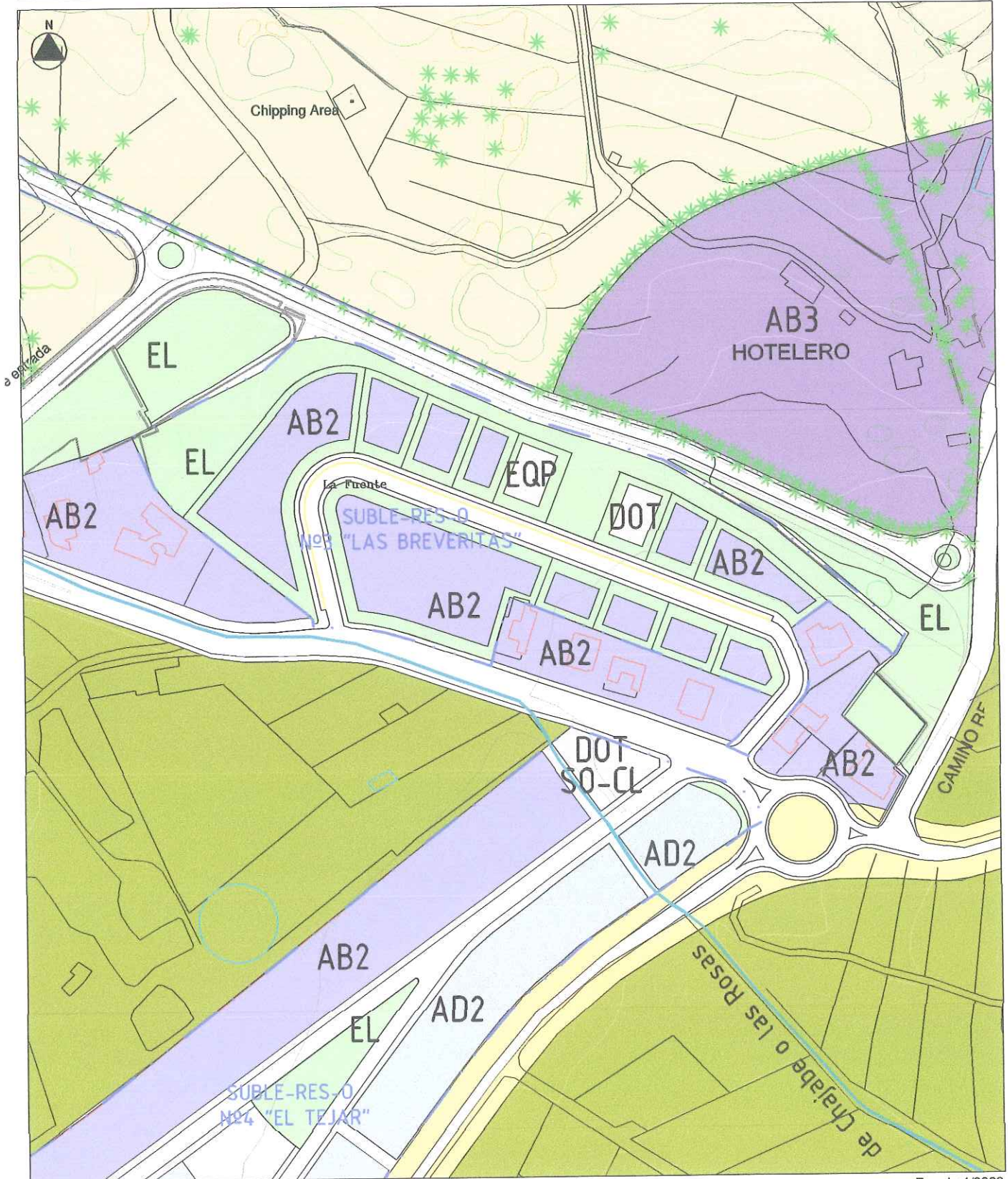
Ordenación Estructural

Escala:1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DE ARRO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº3 "LAS BREVERITAS"

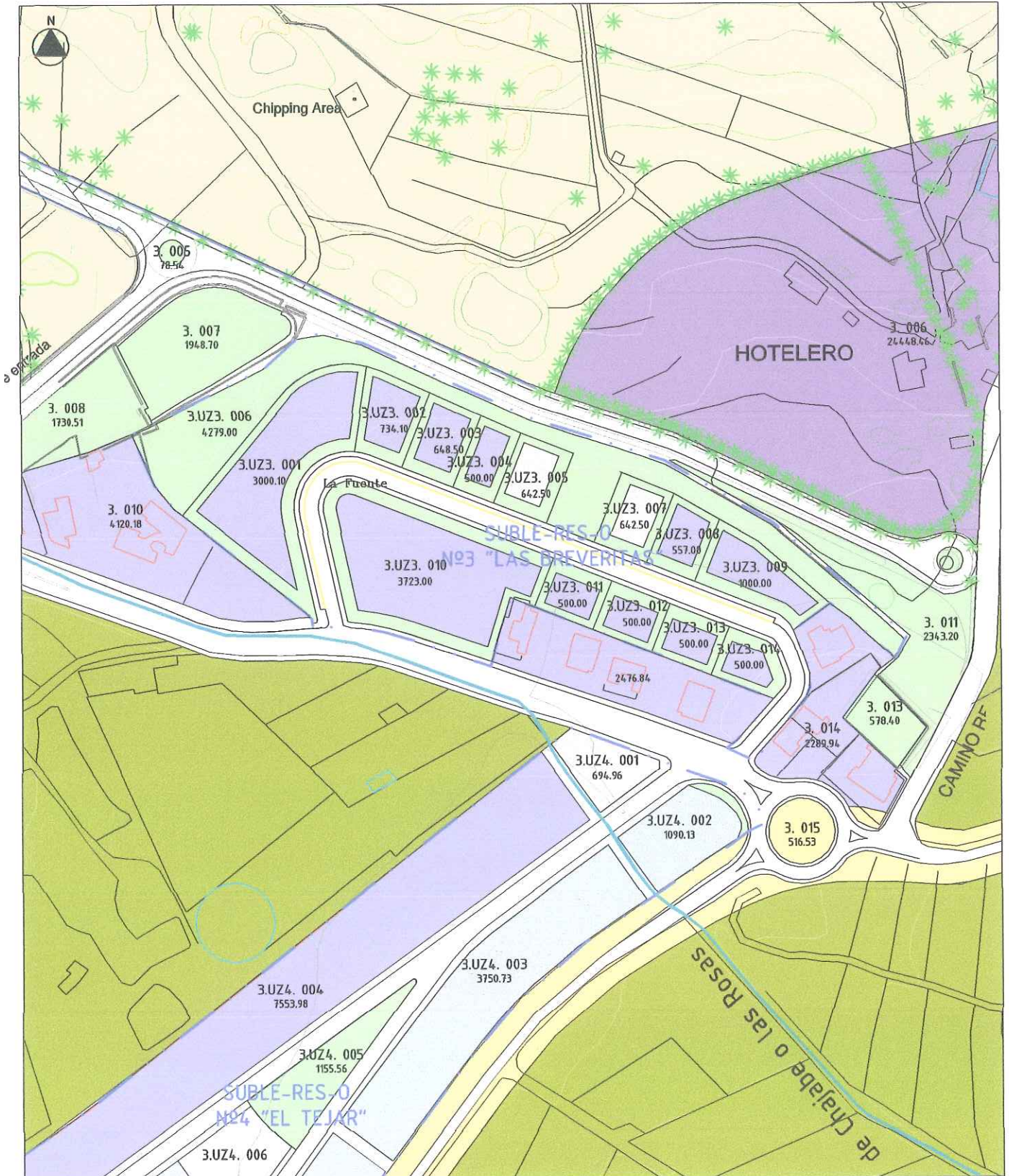
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº3 "LAS BREVERITAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°3 "LAS BREVERITAS"****Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)****CARACTERÍSTICAS**

Este Plan se encuentra en la carretera que da acceso a la Playa de Las Arenas y El Rincón, junto en su intersección con la carretera TF-445 que lleva hasta la Punta de Teno.

Los terrenos pertenecieron con anterioridad a la finca "La Fuente" donde actualmente se encuentra ubicado el campo de golf. En esta zona existe una antigua parcelación con algunas edificaciones consolidadas que se han dejado fuera del plan a efectos de gestión, pero que quedarán integradas en el mismo urbanísticamente.

En la zona no se produce ningún tipo de cultivo, y puede considerarse muy bien comunicada por su cercanía al casco, a la carretera que da acceso a la playa y al Plan Parcial El Tejar.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Este sector se plantea para que se realice la urbanización de la parcelación existente, se crea una zona verde que la separe de la zona que ocupa el campo de Golf y una pequeña plaza junto al equipamiento.

El uso será residencial con viviendas en Edificación Abierta y Abierta en colonias de viviendas en hilera, con dos plantas de altura máxima en calles como mínimo de 10 metros de ancho.

Este suelo urbanizable se han incluido como ordenado desde este Plan General.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El arbolado deberá formar parte del diseño de la trama urbana.

Deberán cumplirse las condiciones ambientales que se determinen para este Plan.

Como el Plan Parcial de este sector fue redactado por Gestur, se han tomado los parámetros que figuran en el citado Plan, que cumple con los estándares del TR-LOTENC.

Dado el pequeño tamaño de este Plan y tipología edificatoria, que se propone, no se incluyen viviendas protegidas.

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	1º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector	21.305,60
Superficie Neta del Sector	
Sistemas Generales Adscritos	

USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES**USOS COMPATIBLES**

Residencial Unifamiliar, Plurifamiliar	Los que permita la regulación de usos
Terciarios: Oficinas, Comercio, Hostelería	
Dotacional: Educativo, Social, Cultural, Deportivo	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas Normativas admisibles	AB-2	AB-2 colonias viviendas en hilera	
Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² t/m ² s	Coef. de Edificabilidad Neta m ² t/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² t
Totales	0,3005*		6402,50*

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
7830,47* UdA	0,368 UdA/m ² s	640,25 UdA	54

* Aprovechamiento del sector teórico: coef. Edif. = 0,5 Edif. Máxima = 10.652,80 m²t

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

Red viaria Local		3.579,00
Espacios Libres	2.130,60+2.148,40 =	4.279,00
Dotaciones	1.065,30-422,80 =	642,50
Total Cesiones		8.500,50
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria		54
Equipamiento Privado		642,50

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 3 "LAS BREVERITAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Las Breveritas conforma el Plan Parcial bien conectado por vías principales lo que facilita su accesibilidad. Estos terrenos se encuentran en el borde sur del campo de golf. Se trata de un espacio desprovisto de explotaciones agrícolas. Con el desarrollo de este sector se pretende ordenar una parcelación existente e integrar mejor el plan con una zona verde en el lindero con el viario del campo de golf.

MEDIDAS AMBIENTALES

La tierra vegetal será reutilizada en fincas agrícolas próximas que se encuentren actualmente en explotación, y la vegetación será replantada en los espacios públicos del Plan.

El arbolado formará parte de la trama urbana con el fin de mitigar el impacto visual que supone el contraste entre el suelo urbano y espacio rural. La presencia de este tipo de especies arbóreas ayuda a integrar las edificaciones en el paisaje actual de este sector del municipio.

Para una mejor adaptación de las edificaciones a la topografía, se plantea una edificabilidad media, y un diseño basado en el modelo de ciudad jardín.

Se deberá contemplar en el desarrollo de esta Plan Parcial un plan de evacuación de los residuos generados hacia los vertederos legalizados más próximos.

El plan de accesibilidad de obligado cumplimiento en la ejecución del Plan Parcial estará adaptado a la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación con el fin de mejorar la movilidad de la población.

Todos los residuos generados por los movimientos de tierras serán debidamente reutilizados como materiales de construcción o como suelo vegetal para los diferentes espacios libres con los que cuenta el Plan Parcial.

El alumbrado público estará adaptado a lo previsto en la Ley Sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del IAC, conocida como Ley del Cielo.

Las aguas residuales generadas será objeto de transporte hasta el enganche con la red de saneamiento y posteriormente trasladada hasta la estación depuradora de Buenavista del Norte, para así evitar la infiltración de aguas negras.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan Parcial de Las Breveritas se ha ajustado a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 13.4 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, este Plan deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del sector.

Los principales indicadores que se han tenido en cuenta para este Plan Parcial son:

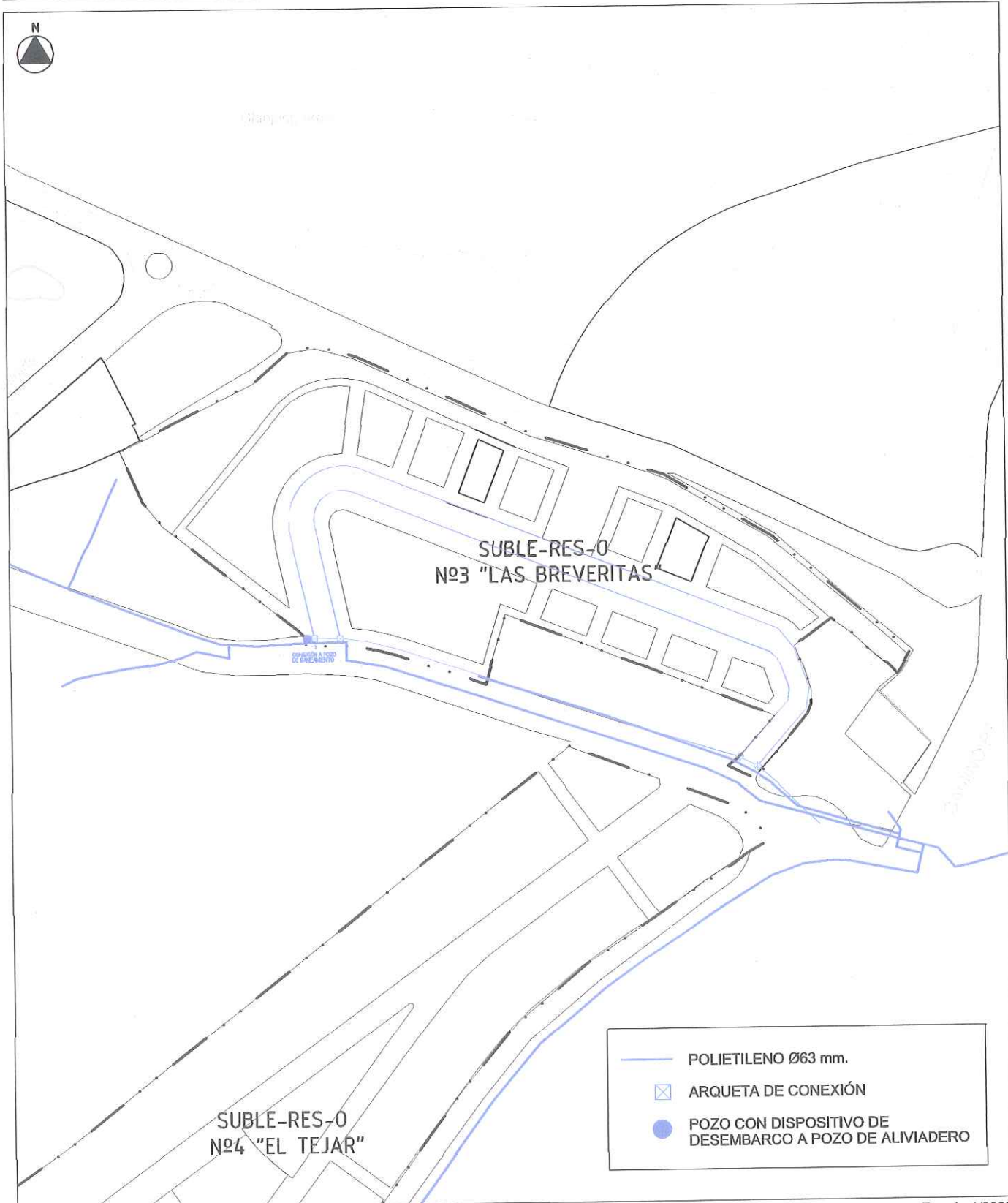
- el mantenimiento en perfectas condiciones estéticas del pavimento de las vías, las fachadas y las cubiertas de estructuras edificadas, de las zonas verdes, áreas peatonales y del mobiliario urbano.
- la retirada de vertidos y residuos sólidos producidos por la ejecución del Plan Parcial.
- los elementos distorsionadores de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tendedores, etc. deben ser tenidos en cuenta por el Ayuntamiento para que estableciera unos criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estética y medioambiental
- la retirada y conservación de la piedra autóctona que conforman los actuales bancales agrícolas.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº3 "LAS BREVERITAS"

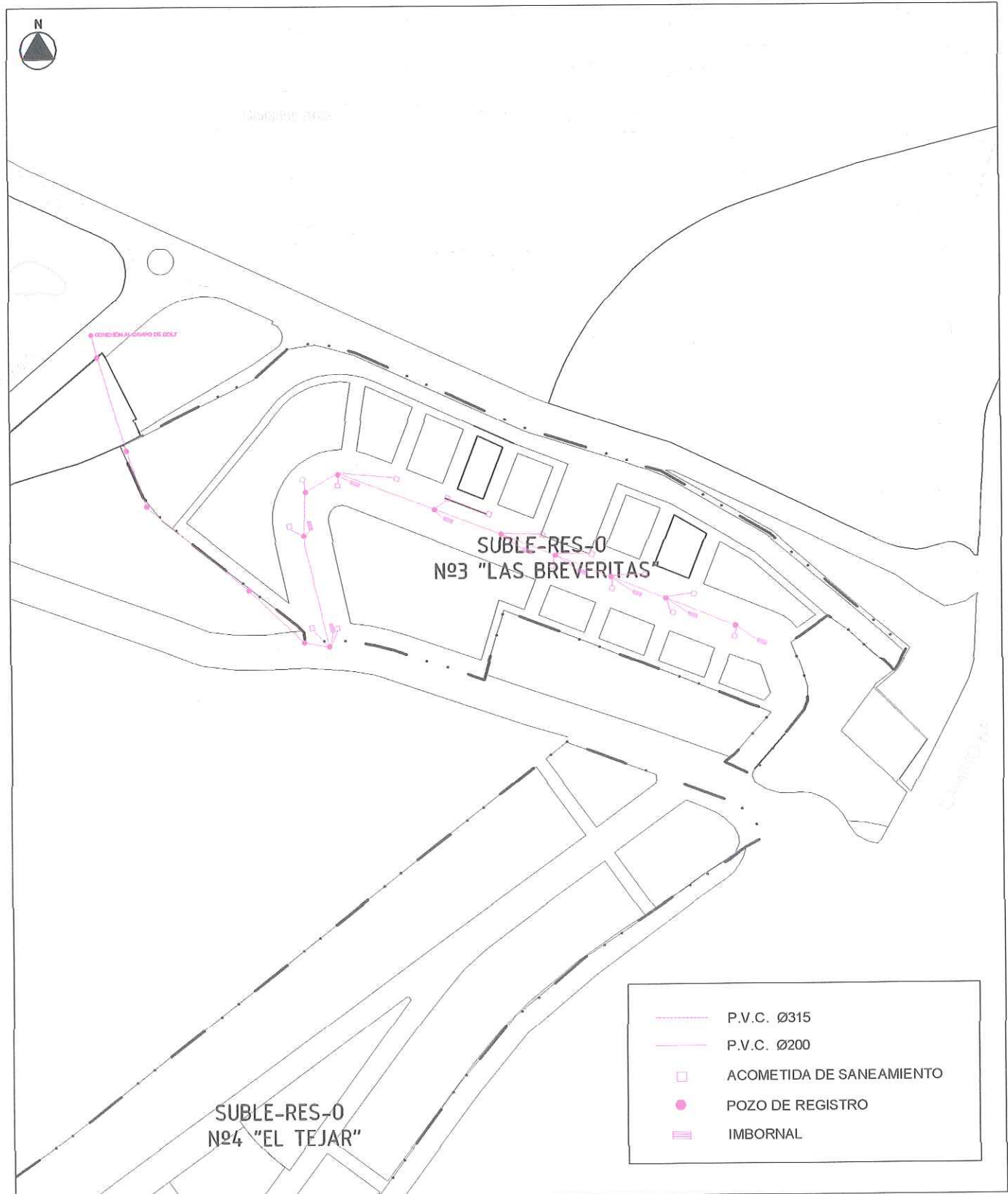
RED DE ABASTECIMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°3 "LAS BREVERITAS"

RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº3 "LAS BREVERITAS"

RED DE BAJA TENSIÓN

