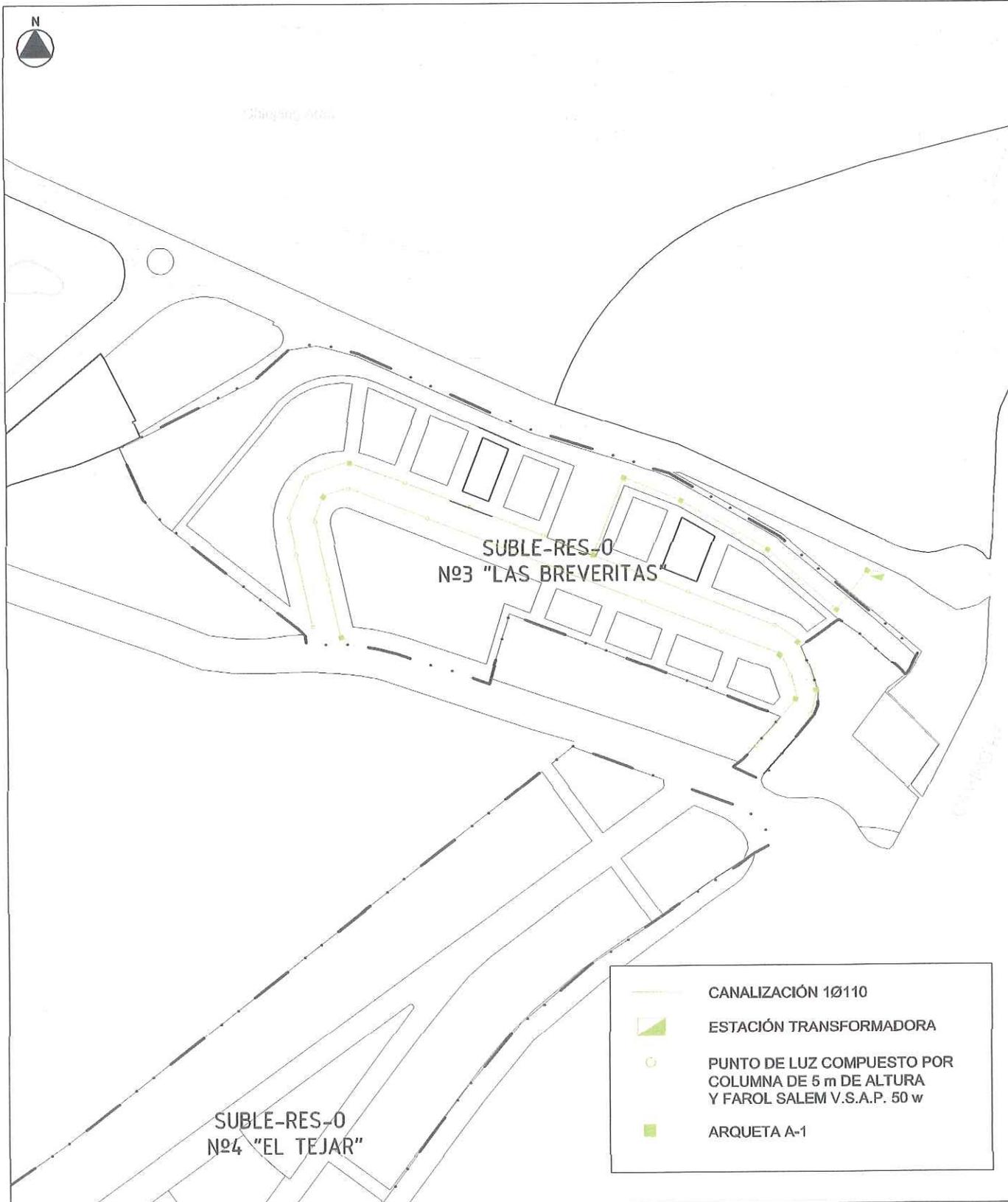


FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

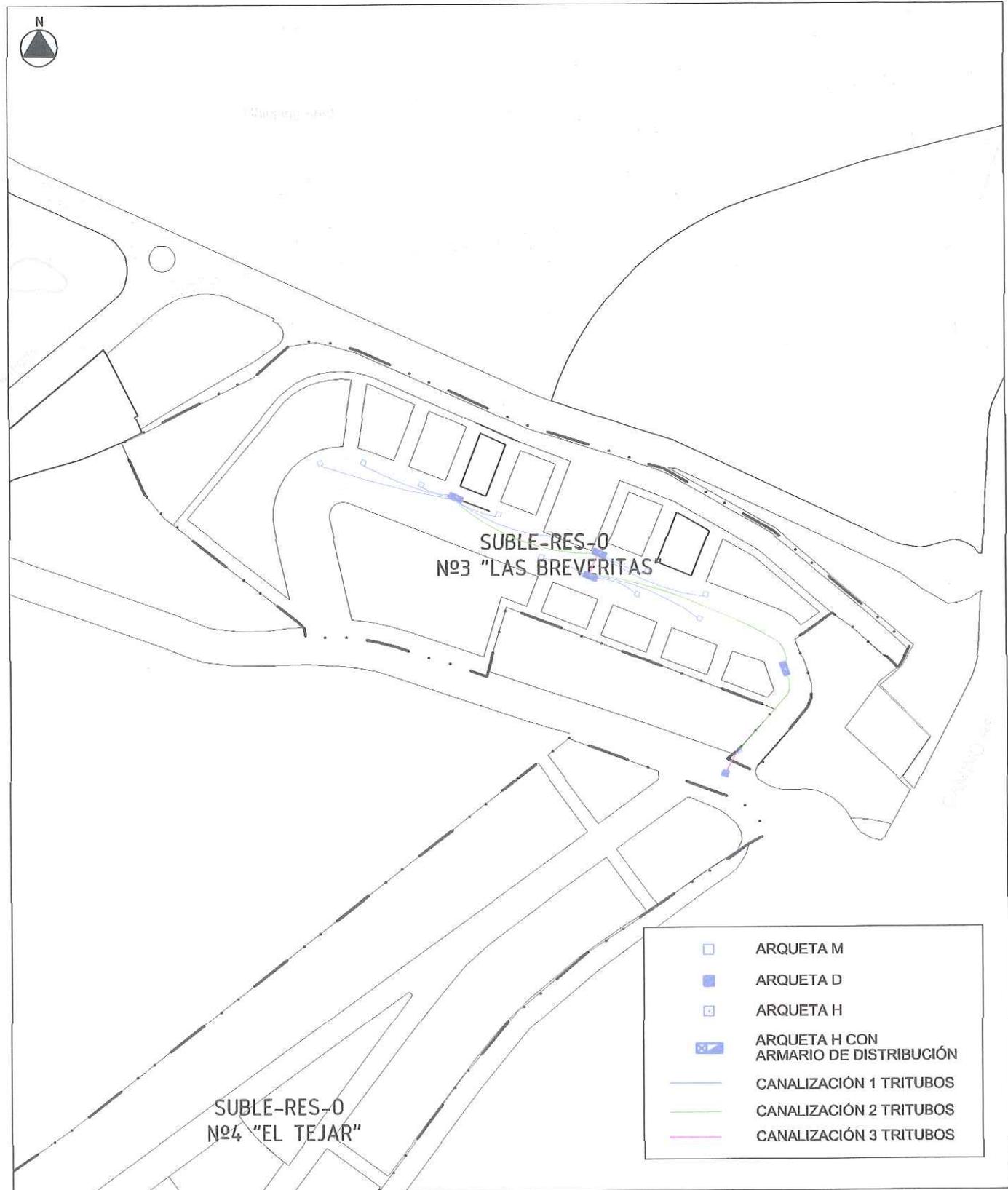




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

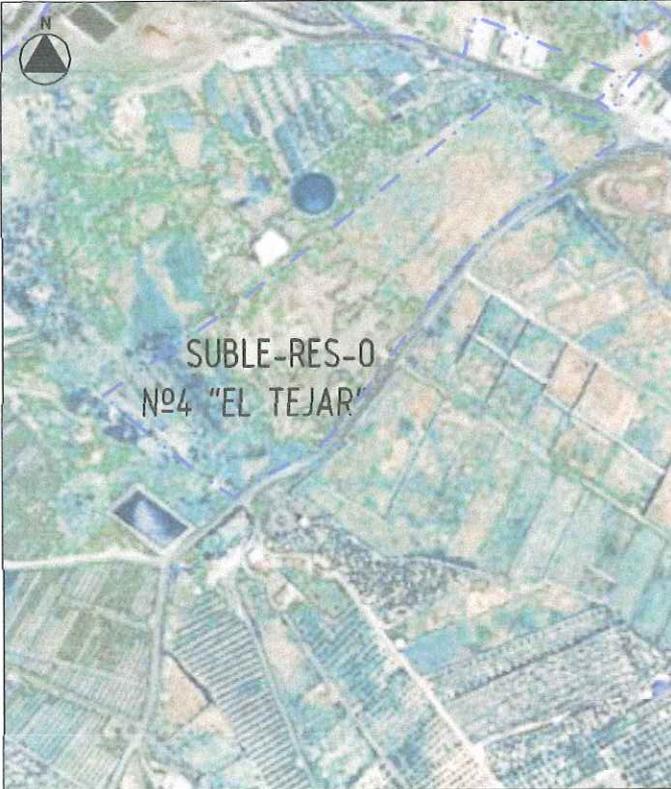
RED DE TELECOMUNICACIONES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº4 "EL TEJAR"

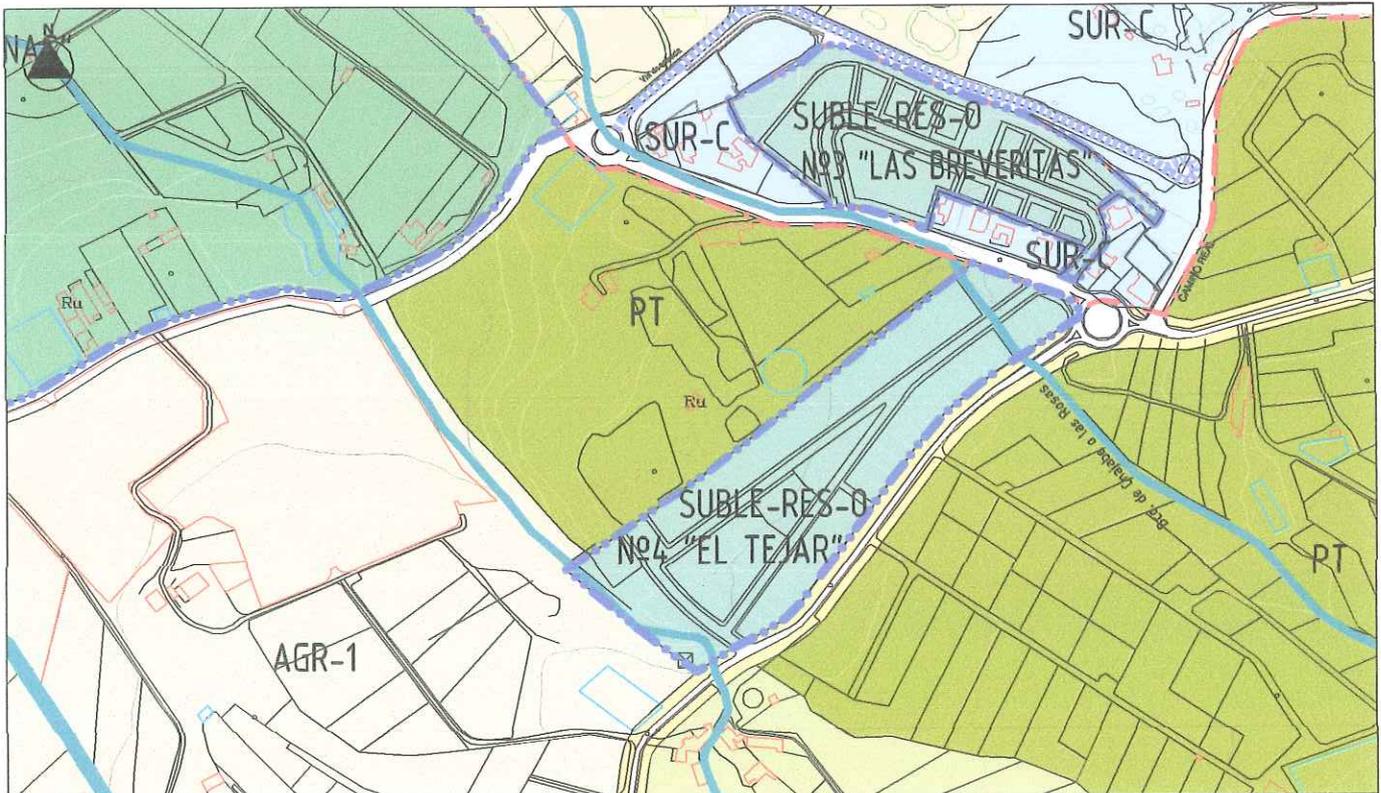
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala:1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº4 "EL TEJAR"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)





FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº4" EL TEJAR"
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

CARACTERÍSTICAS
 Este plan se encuentra en ejecución, tanto su urbanización, como la totalidad de la edificación y será de aplicación el Plan Parcial y el proyecto de urbanización aprobados.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	EN EJECUCIÓN

SUPERFICIES	
Superficie General del Sector	
Superficie Neta del Sector	
Sistemas Generales Adscritos	
USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas Normativas admisibles					
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					
Coef. Homogeneización	Tipología	Uso	Intensidades	Situación	Ponderación Resultante
Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio		10% Cesión Obligatoria		Nº Máximo de Viviendas
	UdA	UdA/m ² s		UdA	

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS					
Red viaria Local estimada					
Espacios Libres estimados					
Dotaciones estimadas					
Total Cesiones					
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria					
Equipamiento Privado					

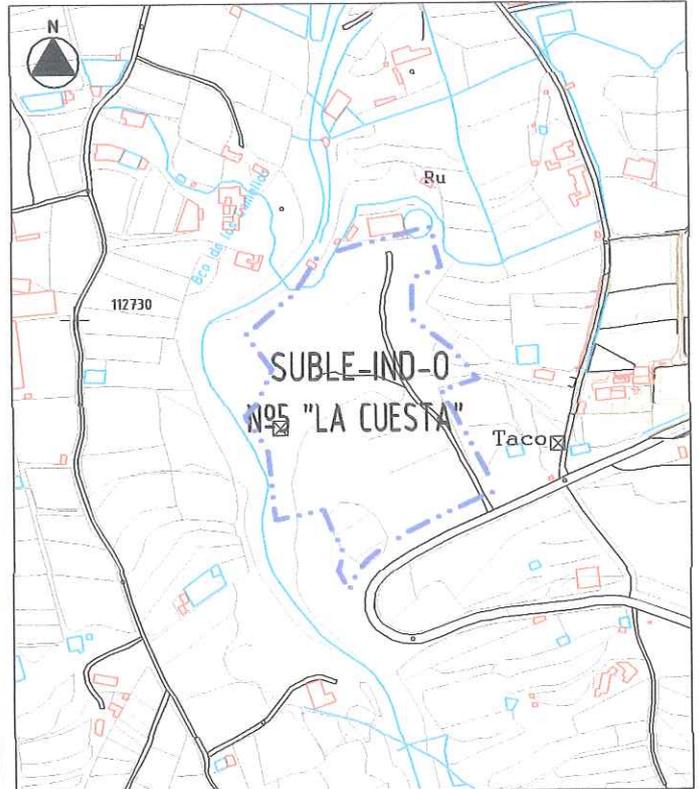
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DE CONTROL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5 "LA CUESTA"

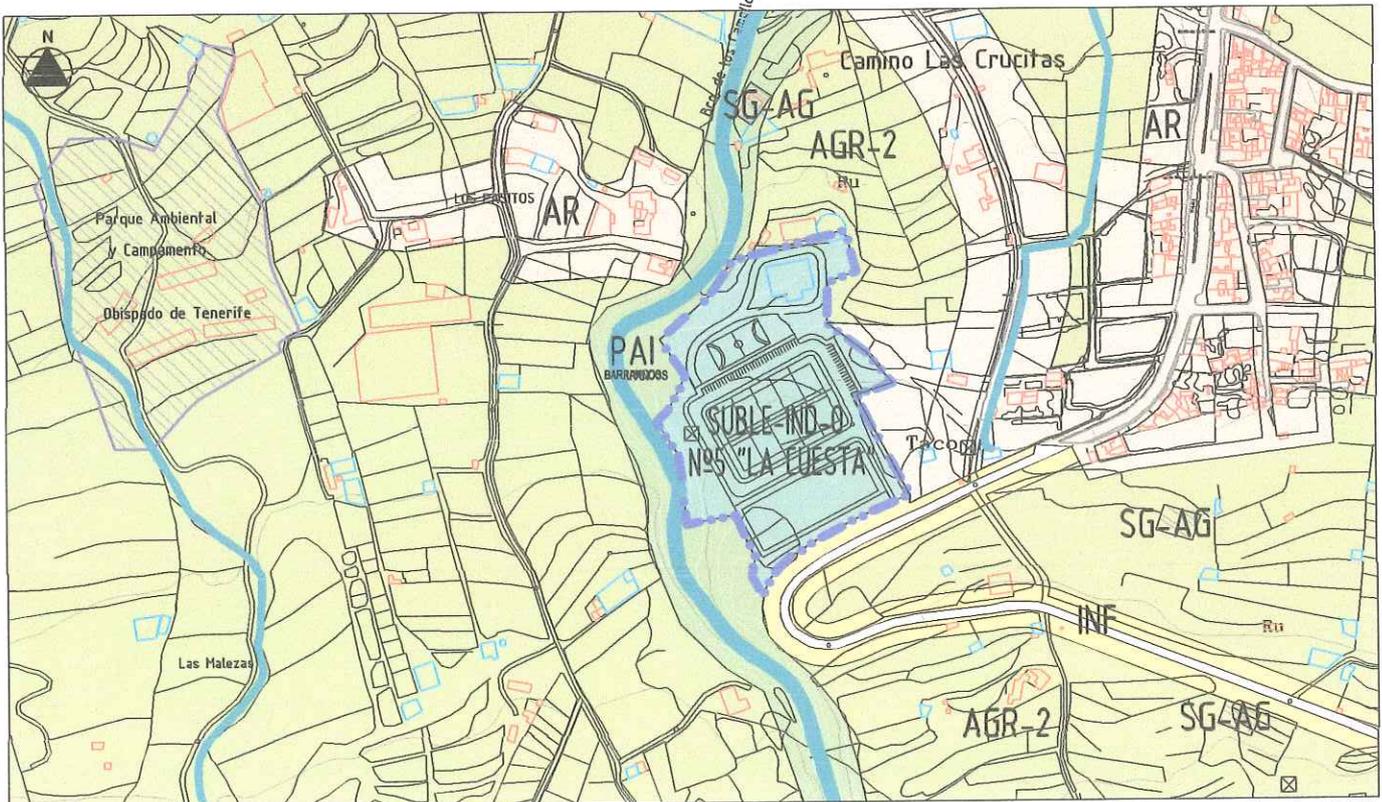
Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-O)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



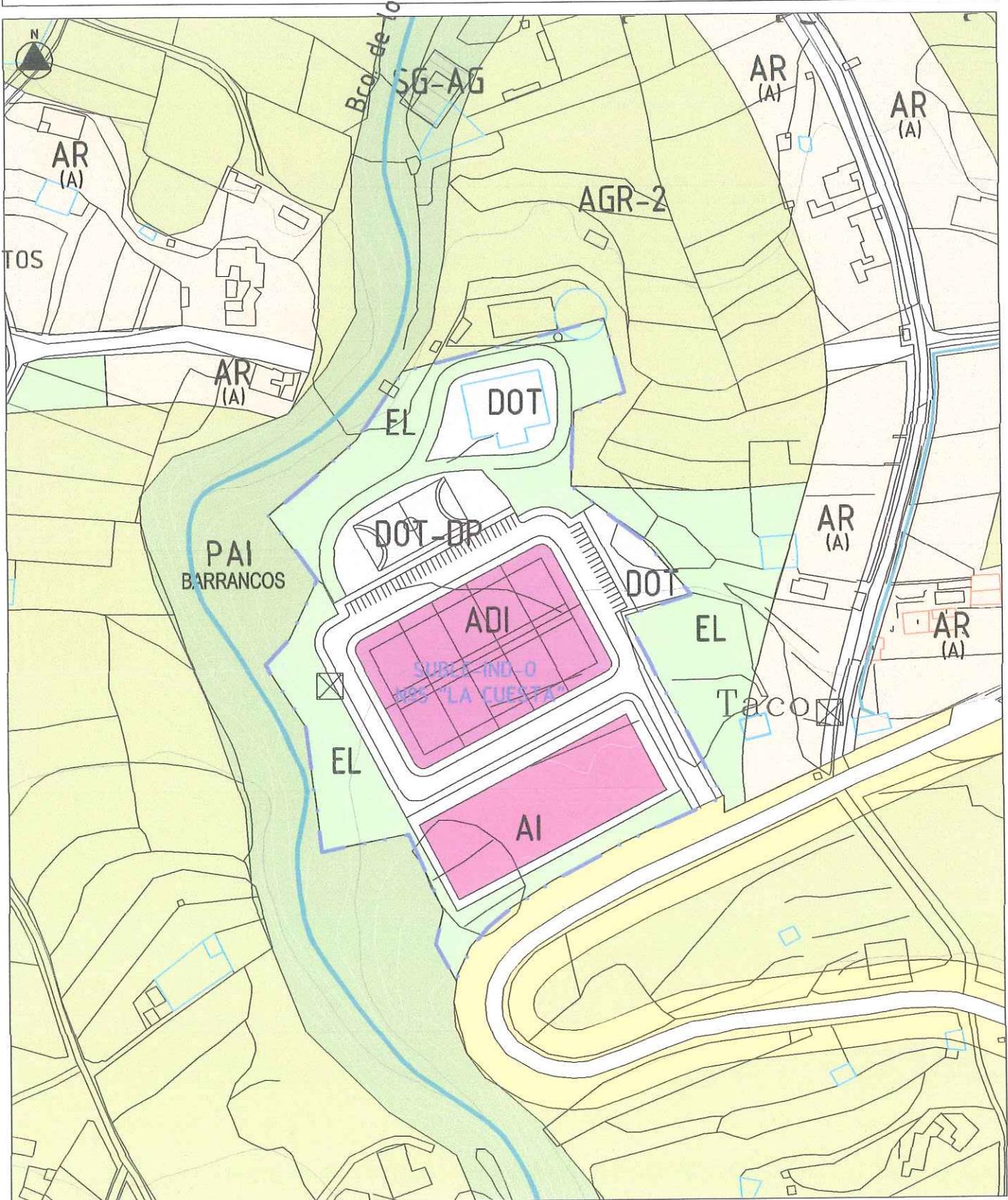
Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5 "LA CUESTA"

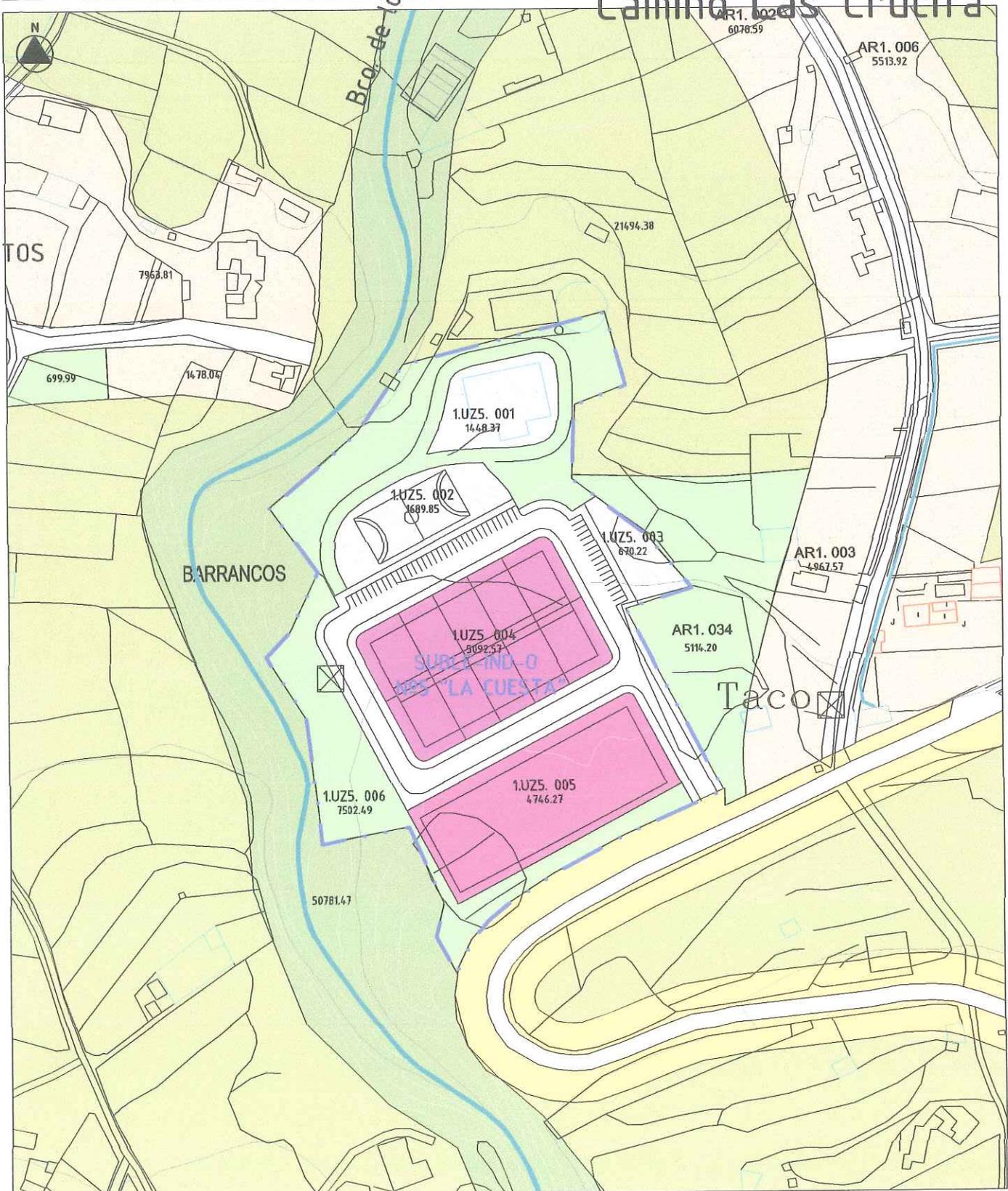
Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-O)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "LA CUESTA"

Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-O)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5" LA CUESTA"****Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-O)****CARACTERÍSTICAS**

Este Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial, se encuentra en la zona alta del barrio de La Cuesta, teniendo su acceso por la carretera TF436 La Cuesta - El Palmar.

La Propiedad del suelo es municipal, está situado junto al barranco de Los Camellos. Los terrenos del Plan tienen una pendiente que desciende hacia el norte. Estas antiguas fincas agrícolas dejaron de cultivarse hace años.

El Ayuntamiento de Buenavista, redactó y aprobó definitivamente tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización, encontrándose a día de hoy parte de la urbanización y edificación ya ejecutada.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Las NN.SS. aprobadas definitivamente en marzo de 1993 y su posterior modificación (Texto Refundido) plantearon un sector de suelo industrial. El planeamiento que se revisa, también NN.SS., mantuvieron este sector.

Este suelo era necesario para la implantación de una planta de transferencia del P.I.R.S. y otras industrias locales.

Este planeamiento lo recoge como Suelo Urbanizable Industrial Ordenado, desde el Plan General se introdujo una dotación de depósito municipal dentro de los terrenos del Plan. Se mantienen los parámetros del Plan Parcial aprobado y se comprueba que cumple con los estándares del TR-LOTENC.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El arbolado deberá formar parte de la trama urbana, tal como se planteó en el Plan Parcial aprobado. Deberán cumplirse las condiciones ambientales que se determinen para este Plan.

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PÚBLICA	EN EJECUCIÓN

SUPERFICIES

Superficie General del Sector	25.550,13
Superficie Neta del Sector	
Sistemas Generales Adscritos	

USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES**USOS COMPATIBLES**

Industrial	Los que permita la regulación de usos
Terciarios, Oficina, Comercio	
Dotacional, Deportivo, Social	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas Normativas admisibles	ADI	AI	
Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² /m ² s	Coef. de Edificabilidad Neta m ² /m ² s	Edificabilidad Máxima m ² t
Totales	0,577		14.742,42

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Máximo de Viviendas
16.784,25 UdA	0,657 UdA/m ² s	1.474,24 UdA	0

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

Red viaria Local estimada	4.400,66
Espacios Libres estimados	7.502,49
Dotaciones estimadas	3.808,44
Total Cesiones	15.711,59
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria	83,00
Equipamiento Privado	

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5 "LA CUESTA"****Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-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.UZ5. 001	1.448,37	DOT INF.	-	-	Dep. Regulador	Público
1.UZ5. 002	1.689,85	DOT DEP.	-	-	Dotación deportiva	Público
1.UZ5. 003	670,22	DOT SO-CL	-	-	Dot. Socio Cultural	Público
1.UZ5. 004	5.092,57	ADI	1,60	8.148,11	Industrial	Privado
1.UZ5. 005	4.746,27	AI	1,389	6.594,31	Industrial	Privado
1.UZ5. 006	7.502,49	EL			Espacio Libre	Público

RESERVAS APROVECHAMIENTO V.P.P.

Manzana	Reserva de Aprovechamiento V.P.P. (m ² c)					
Total						
No hay viviendas V.P.P.						
Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Situación	Aprovechamiento VPP
Edificación Industrial	14.742,42	0,90	1,10	1,00	1,15	16.784,25
Total	14.742,42					16.784,25

Sup. total del sector: **25.550,13**
 Aprovechamiento medio: 16.784,25 / 25.550,13 **0,657**

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 5 "LA CUESTA"

Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-O)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Este sector se presenta como una bolsa de suelo destinada al uso industrial, fundamentalmente compuesto por pequeñas y medianas industrias. Estos terrenos, que tuvieron usos eminentemente agrícolas, se encontraban abandonados antes de la redacción del Plan Parcial.

Este espacio presenta una buena accesibilidad desde las de comunicación municipal, lo que lo convierte en un lugar adecuado para la implantación de un pequeño sector industrial.

MEDIDAS AMBIENTALES

La tierra vegetal será reutilizada en fincas agrícolas próximas que se encuentren actualmente en explotación.

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.

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 serán, como está previsto, 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.

La colocación de vegetación arbórea delimitando el sector industrial disminuiría el impacto visual y la contaminación acústica generadas por la actividad empresarial.

La contaminación acústica es una prioridad para las industrias que tienen previsto su ubicación en este polígono. Estas empresas deberán invertir en sistemas de atenuación del ruido.

Las empresas o industrias que se emplacen en este sector deberán tener un plan de reciclaje de residuos y materias primas con el fin de generar el menor volumen de desechos

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan Parcial de La Cuesta 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.

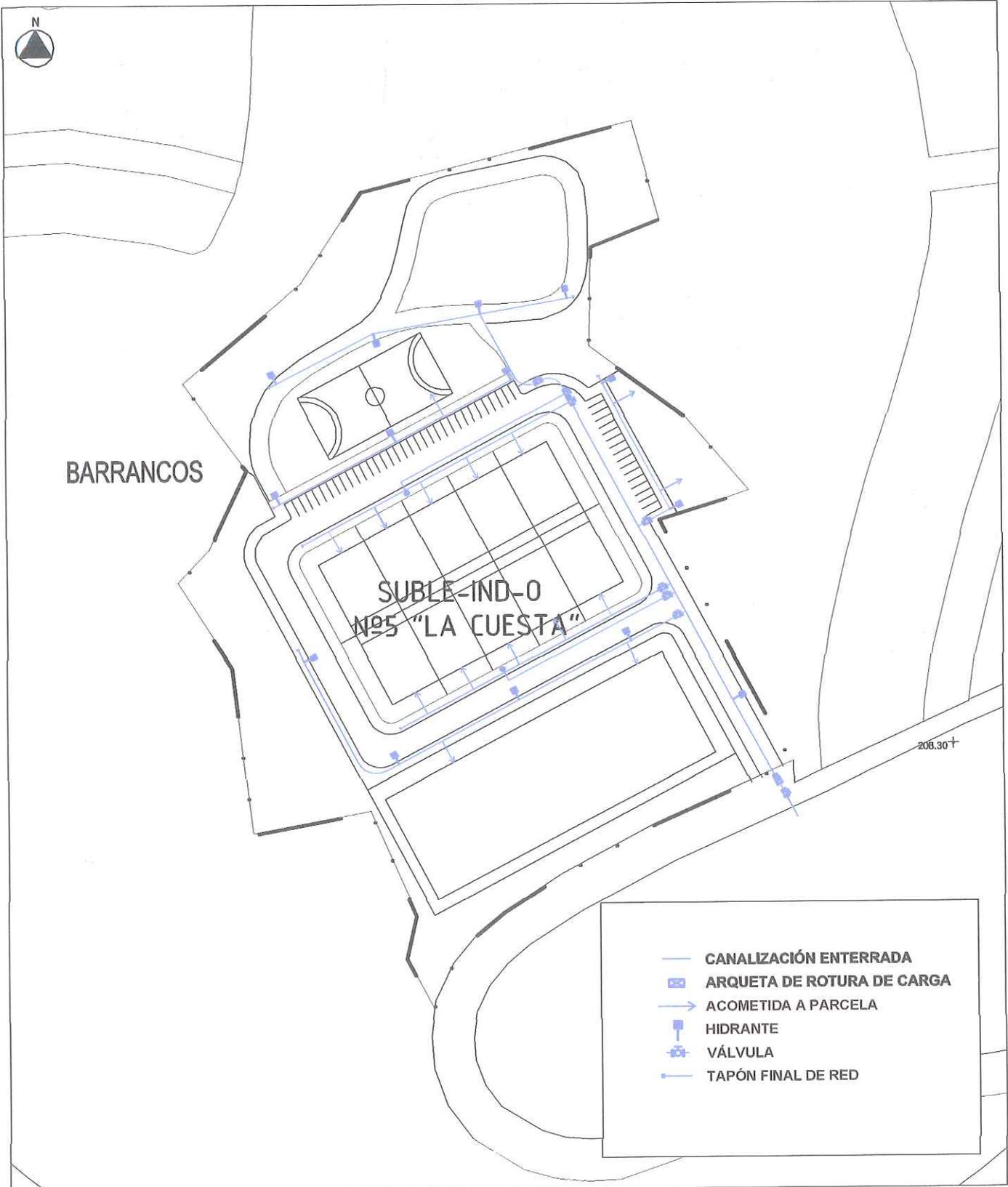
Las principales indicaciones que deben tenerse en cuenta para este Plan Parcial son:

- 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.
- los trasplantes de especies protegidas existentes en las zonas verdes.
- seguimiento de las distintas fases de ejecución de la totalidad del Plan Parcial y vigilancia en lo que a normativa ambiental se refiere para cada una de las empresas que establecerán su sede en este sector del municipio

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5 "LA CUESTA"

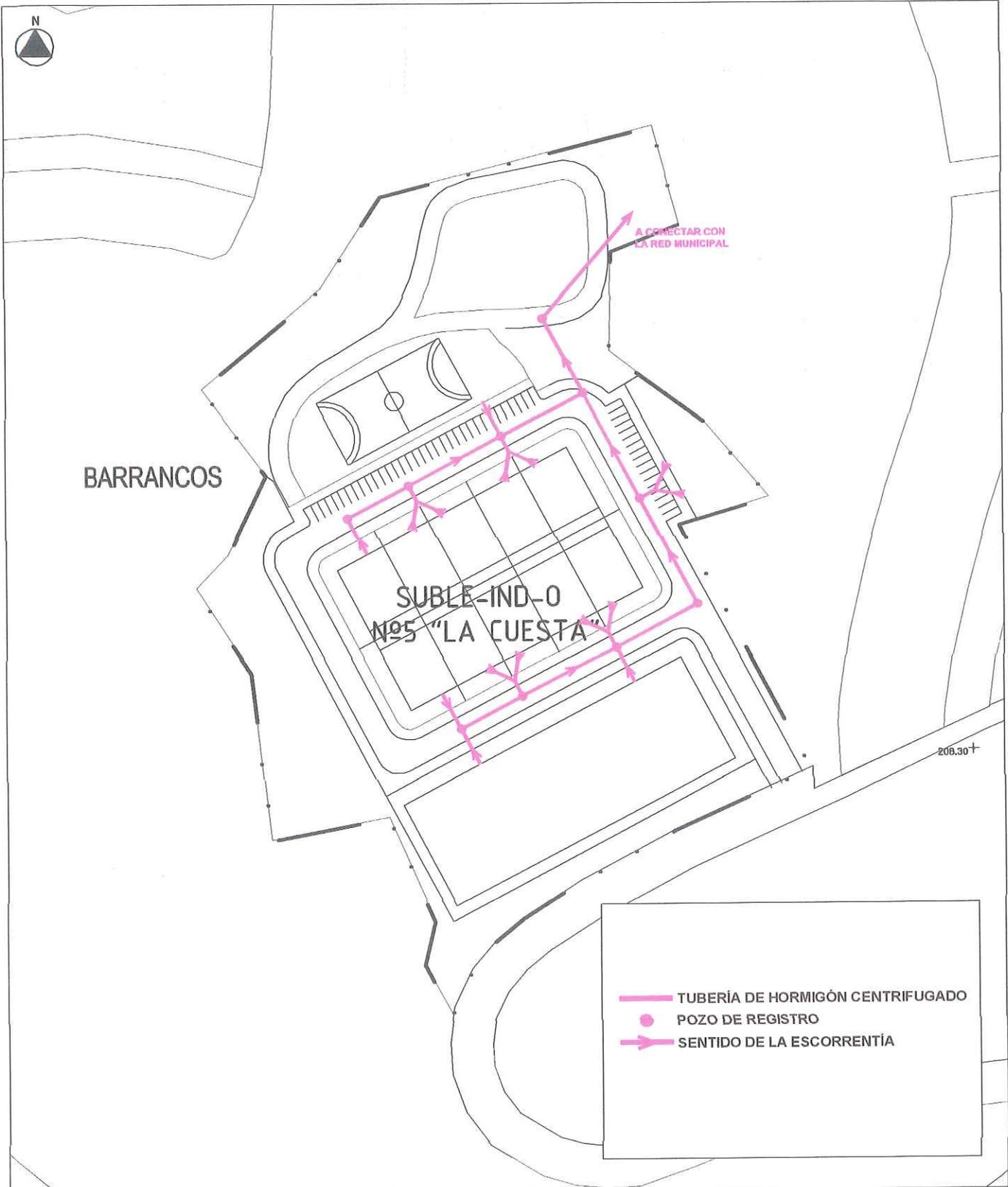
RED DE ABASTECIMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "LA CUESTA"

RED DE SANEAMIENTO

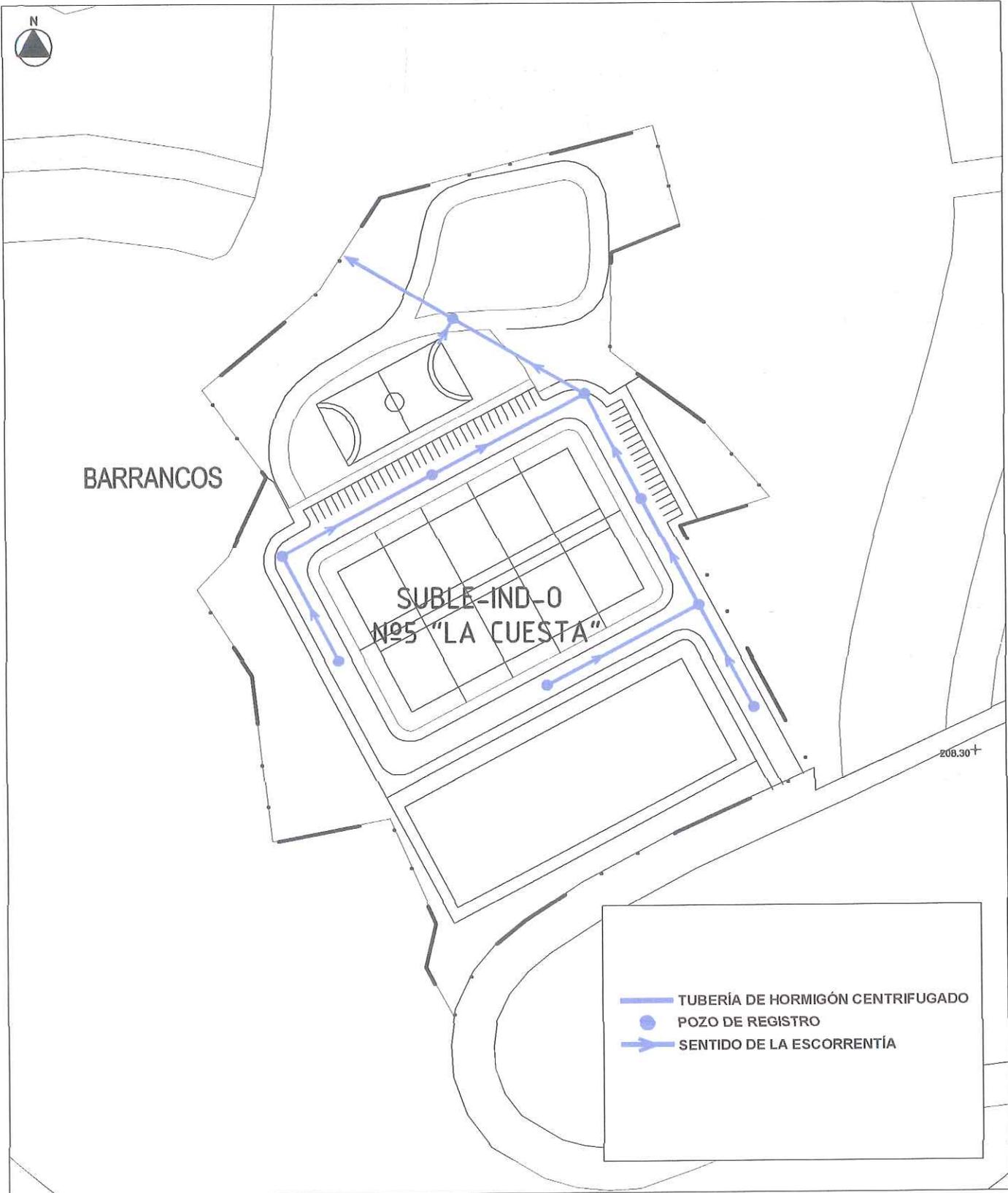


-  TUBERÍA DE HORMIGÓN CENTRIFUGADO
-  POZO DE REGISTRO
-  SENTIDO DE LA ESCORRENTÍA

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "LA CUESTA"

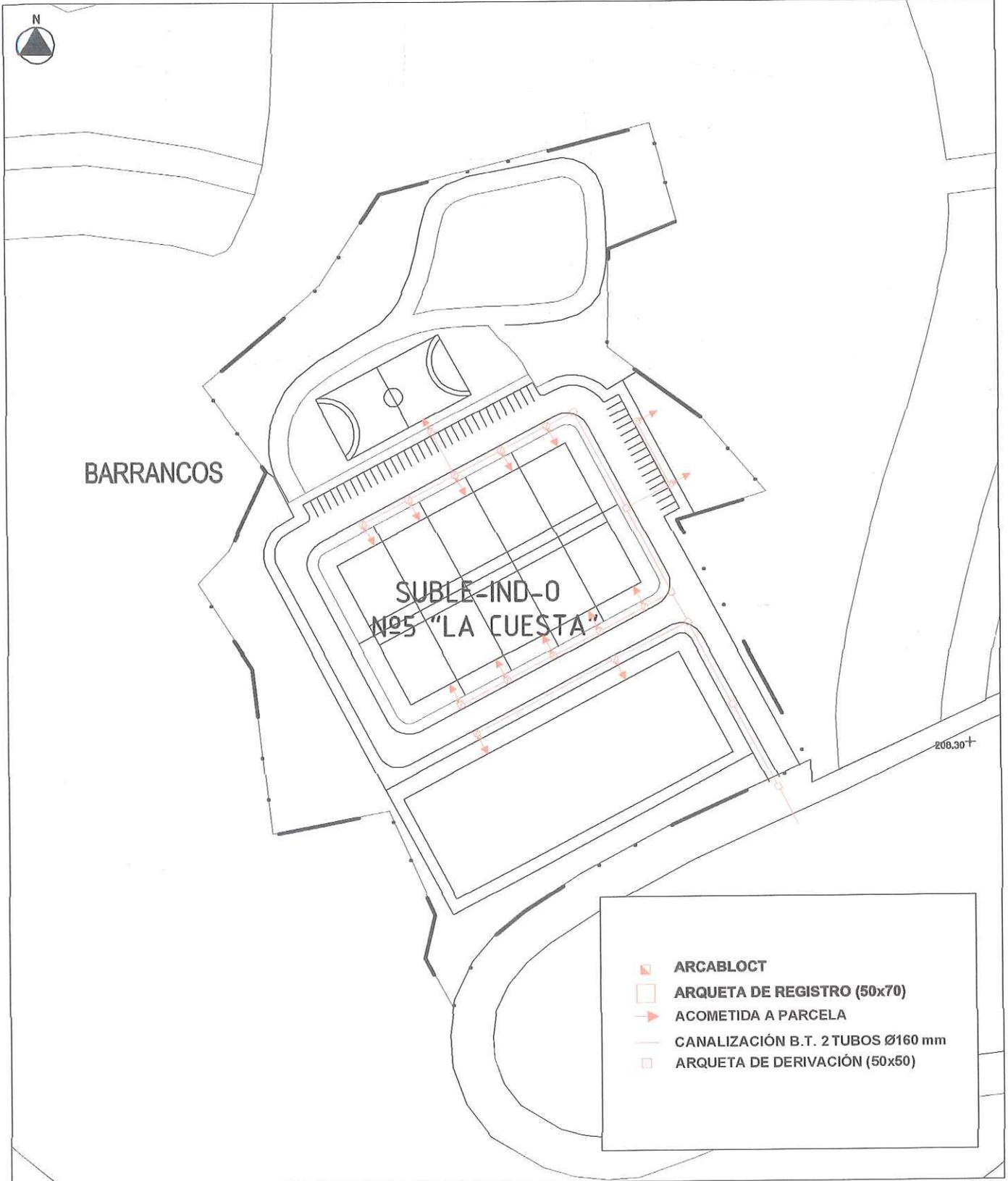
RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "LA CUESTA"

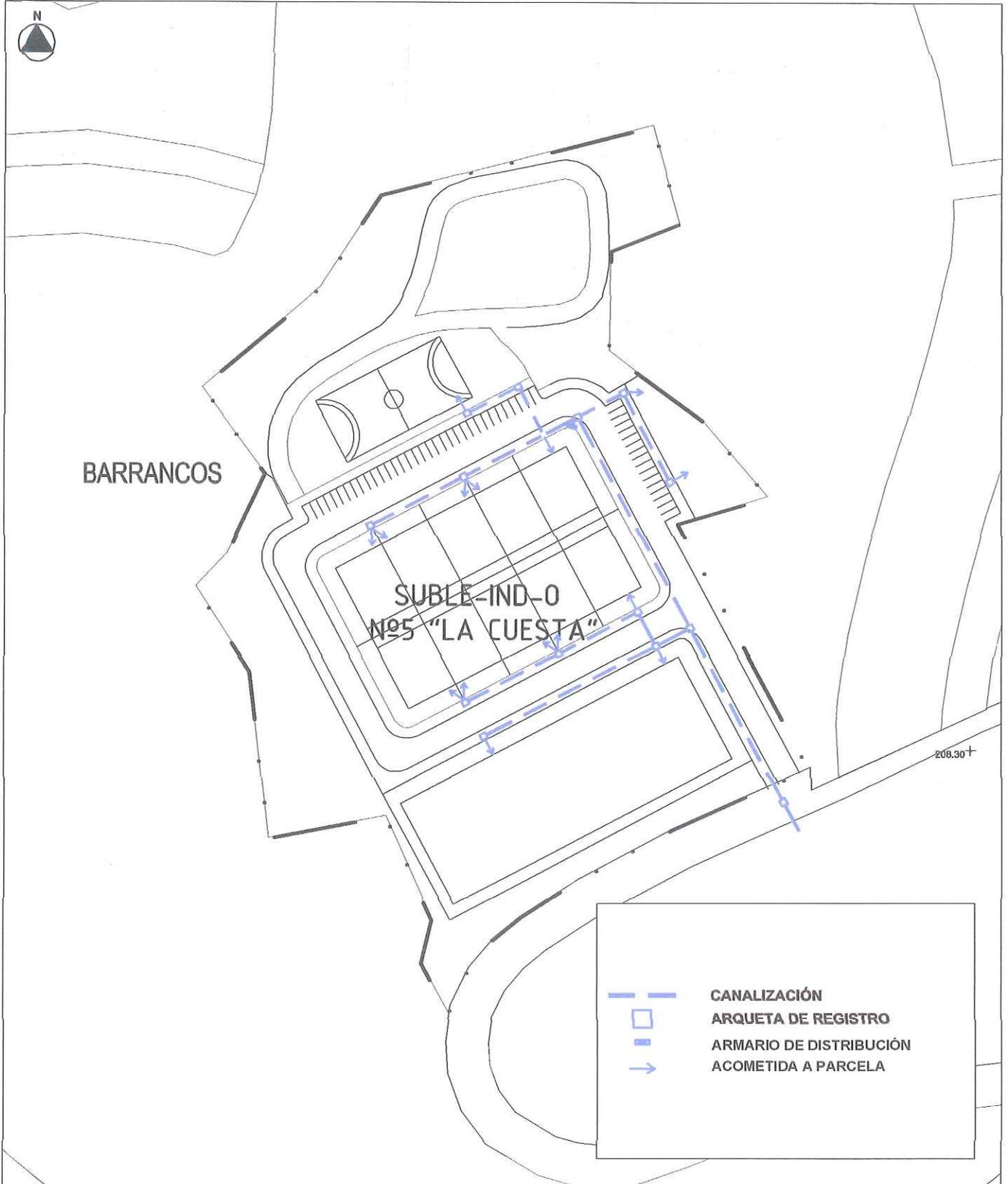
RED DE ELECTRICIDAD



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE D. CARROQUIN

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "LA CUESTA"

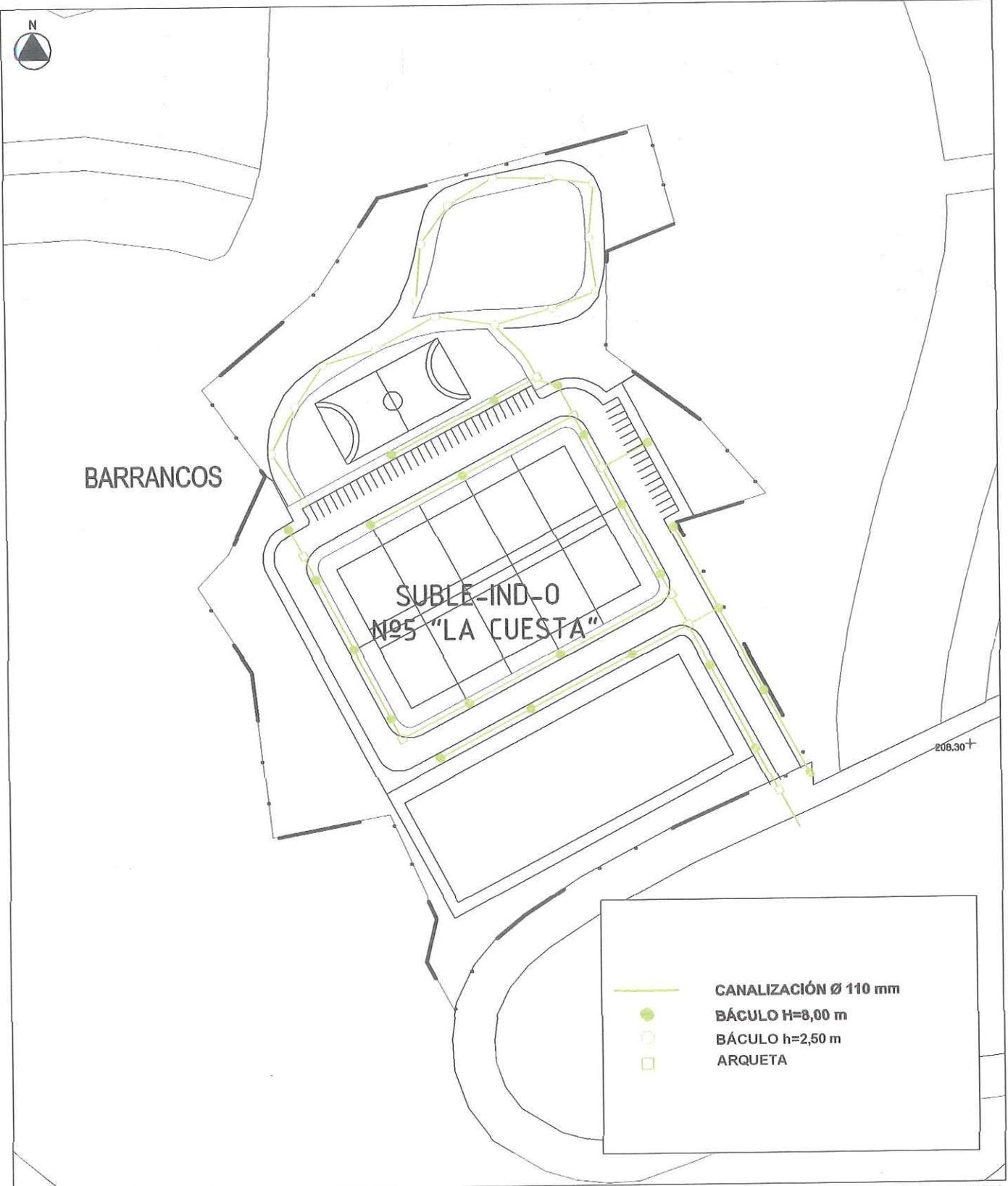
RED DE TEEFONÍA



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DE CONTROL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5 "LA CUESTA"

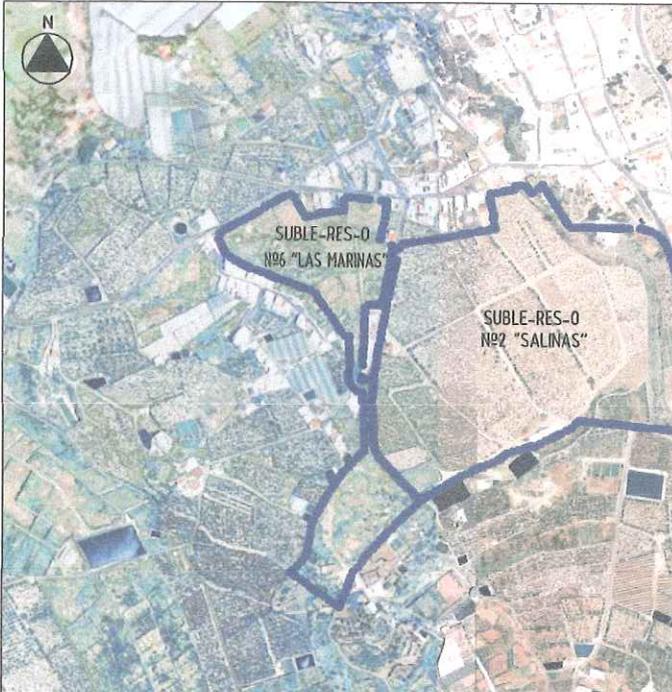
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



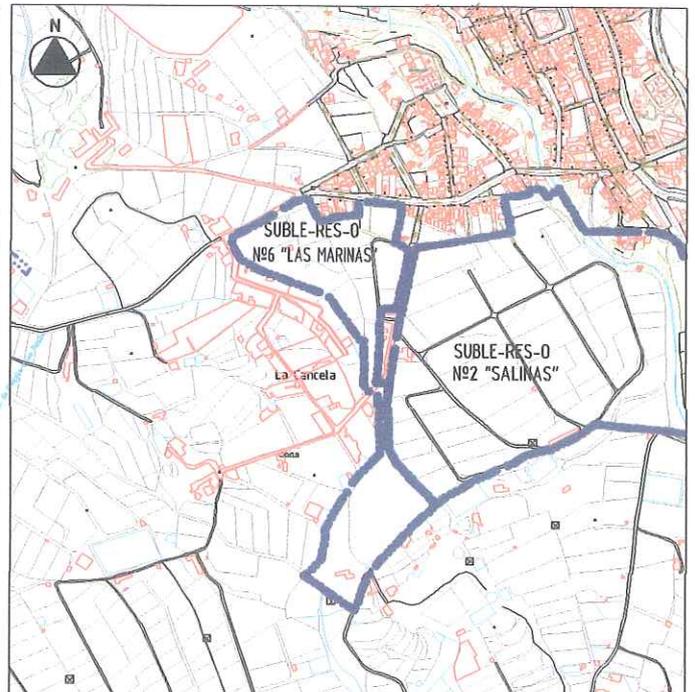
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

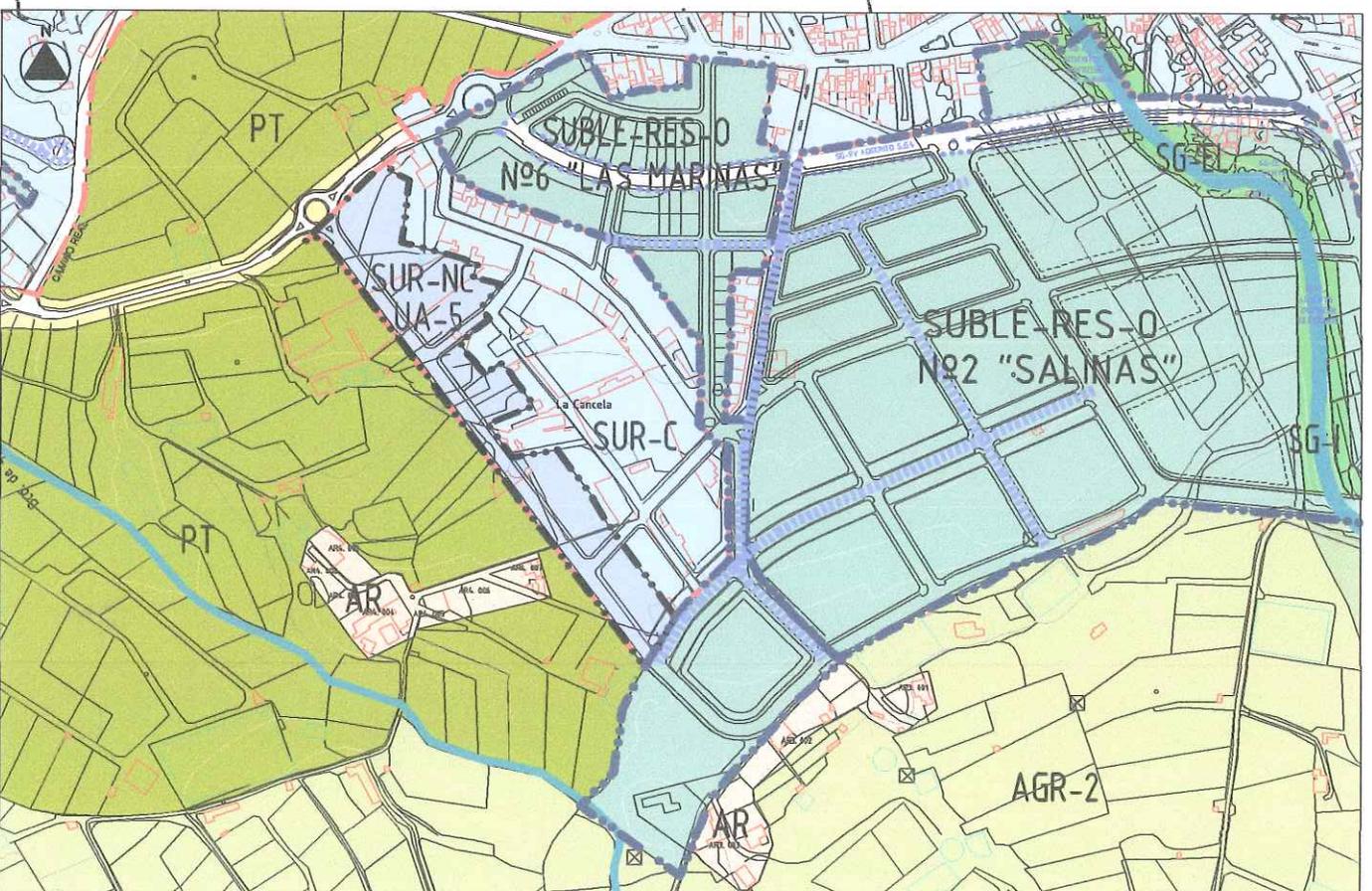
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Escala:1/10000



Escala:1/10000

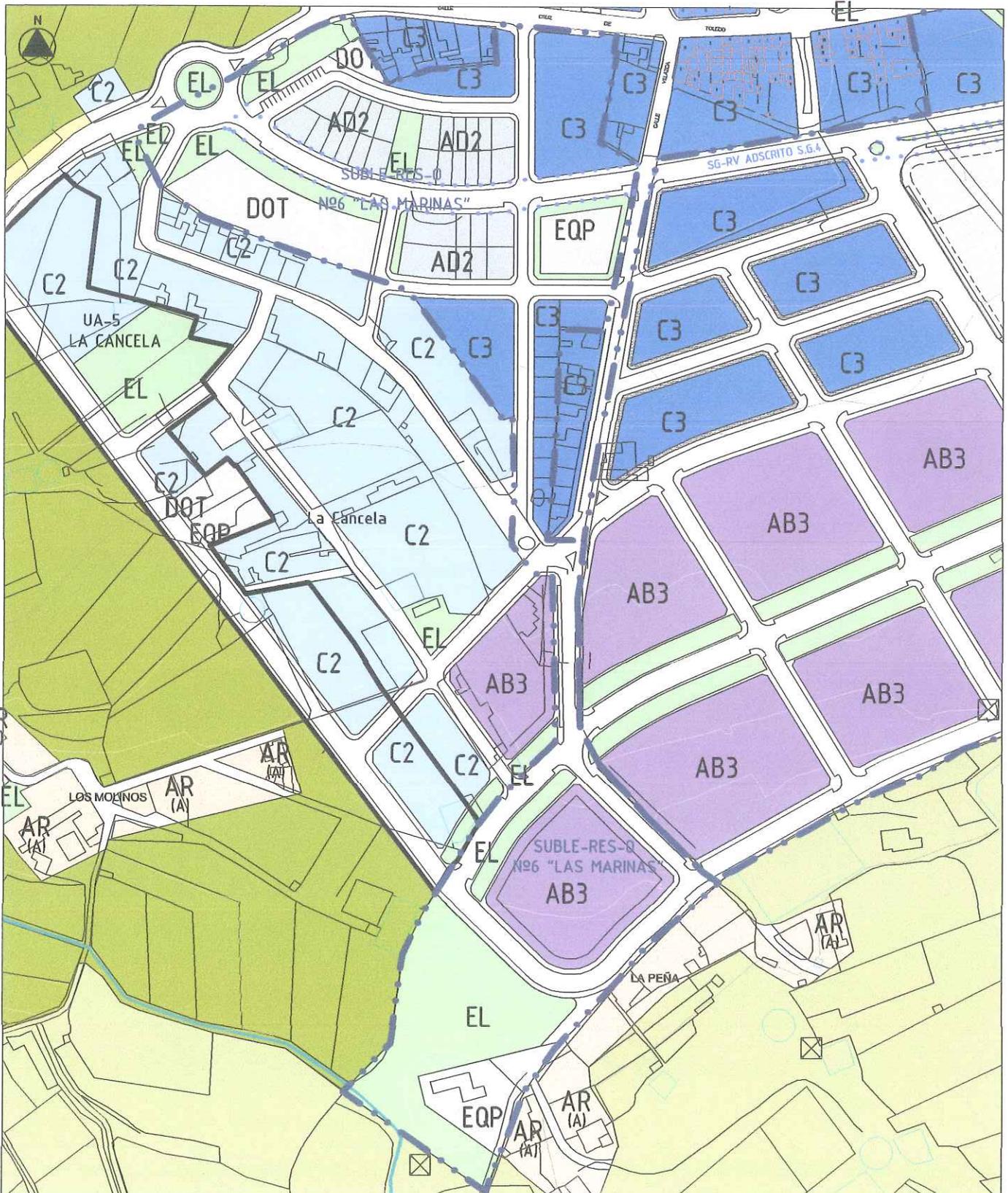


Escala:1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

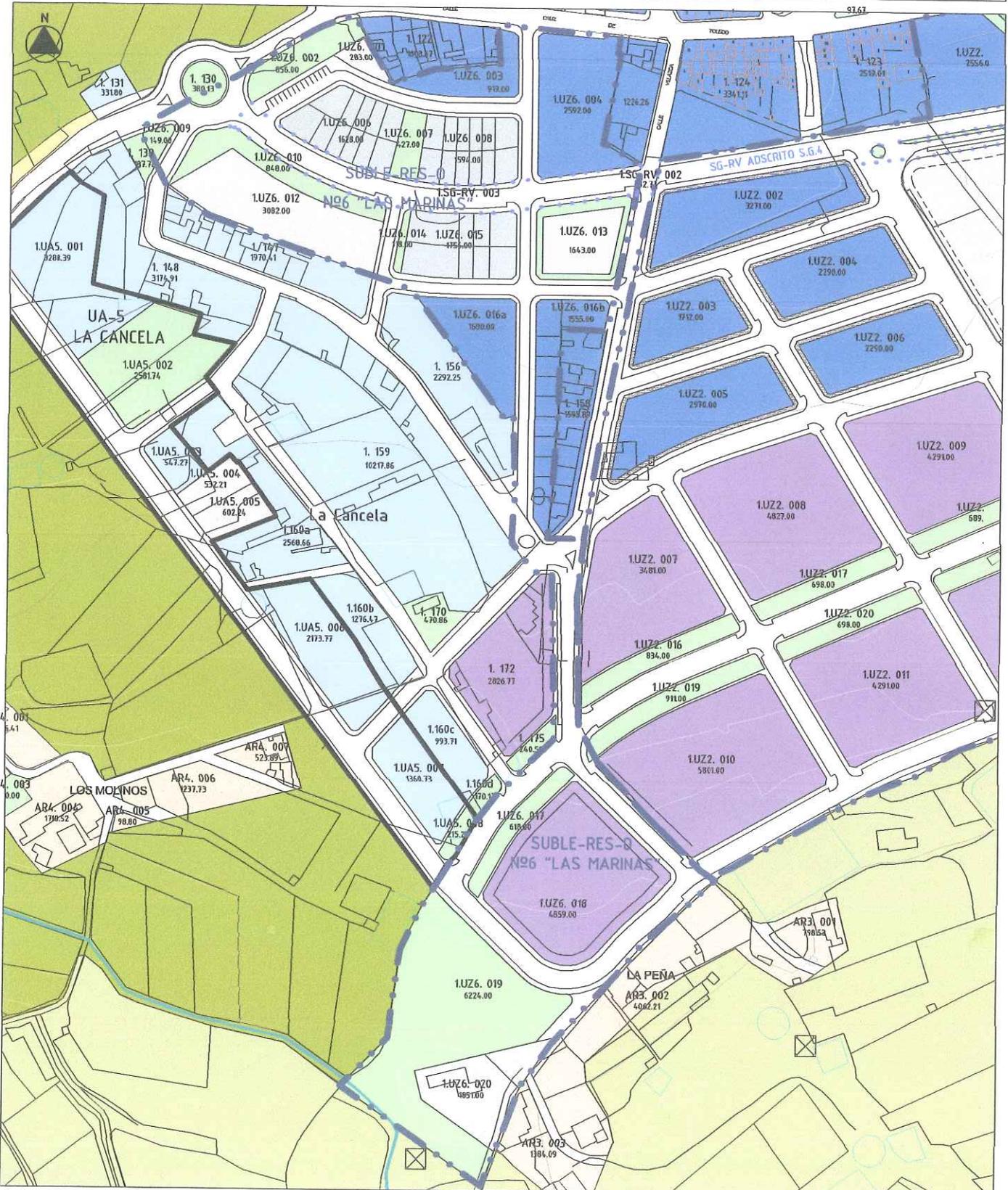
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)





FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LAS MARINAS"			
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)			
CARACTERÍSTICAS			
Este Plan se encuentra al Sur del barrio de Triana y separado de éste por la carretera TF 445 Buenavista -Punta de Teno.			
Los terrenos son una planicie, en su lado Norte con antiguas huertas actualmente sin cultivar, en su lado Sur se encuentra una pequeña colina con una vivienda. Ambas zonas se encuentran enlazadas por una zona más estrecha. La zona está muy bien comunicada por estar prácticamente unida al casco y tener como límite norte la carretera general. Este plan había iniciado su tramitación, una vez redactado el correspondiente Plan Parcial. Dada la urgencia de su desarrollo se incluye como suelo urbanizable ordenado en este Plan General.			
OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO			
El Plan pretende urbanizar un sector destinado principalmente a viviendas, sujetas a algún régimen de protección pública y con destino a residencia para población de servicios de las zonas hoteleras. A la vez se obtendrán espacio libre amplio y un equipamiento.			
En el interior de este sector se prolonga la nueva calle de acceso al campo de golf, como Sistema General adscrito a este sector.			
La edificación es cerrada, adosada con una altura máxima para la primera de tres plantas (C-3), de dos plantas para la segunda (AD-2) y tres plantas para la tercera (AB-3).			
El Plan Parcial se integra en la trama urbana, dentro del modelo territorial que propone 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.			
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.			
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. Incluyendo además el sistema general viario adscrito.			
Sistema de Actuación		Programación	
EJECUCIÓN PRIVADA		1º CUATRIENIO	
SUPERFICIES			
Superficie General del Sector		48.401,83	
Superficie Neta del Sector			
Sistemas Generales Adscritos (viario)		2.882,15	
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	AD-2	AB-3
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	0,70		33.881,28
Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Máximo de Viviendas
31.301,10 UdA	0,647 UdA/m ² s	3.388,12 UdA	290
CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS CON SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
Red viaria estimada	S.G. 2.882,15+12.900,85 =		15.783,00
Espacios Libres estimados	6776,25+2.463,75 =		9.240,00
Dotaciones estimadas	3.388,12-23,12 =		3.365,00
Total Cesiones			28.388,00
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria			290
Equipamiento Privado	3.388,12+105,88 =		3.494,00

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LAS MARINAS"****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.UZ6.001	283,00	DOT	3,00		Dotación	Privado
1.UZ6.002	856,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.003	919,00	C-3	3,00	2.757,00	Residencial	Privado
1.UZ6.004	2.592,00	C-3	2,50	6.480,00	Residencial	Privado
1.UZ6.006	1.628,00	AD-2	1,00	1.628,00	Residencial	Privado
1.UZ6.007	427,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.008	1.594,00	AD-2	1,00	1.594,00	Residencial	Privado
1.UZ6.009	149,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.010	848,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.012	3.082,00	DOT	1,00		Dotación	Privado
1.UZ6.013	1.643,00	EQP	1,79	2.942,58	Equipamiento privado	Privado
1.UZ6.014	118,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.015	1.756,00	AD-2	1,00	1.756,00	Residencial	Privado
1.UZ6.016a	1.600,00	C-3	2,75	4.400,00	Residencial	Privado
1.UZ6.016b	1.555,00	C-3	3,00	4.665,00	Residencial	Privado
1.UZ6.017	618,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.018	4.859,00	AB-3	1,50	7.288,50	Residencial	Privado
1.UZ6.019	6.224,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.020	1.851,00	EQP	0,20	370,20	Equipamiento privado	Privado

RESERVAS APROVECHAMIENTO V.P.P.

Manzana	Reserva de Aprovechamiento V.P.P. (m ² c)
1.UZ6.003	2.757,00
1.UZ6.004	6.480,00
1.UZ6.016a	927,38
Total	10.164,38

30% de 33.881,28 m²c = 10.164,38 m²c

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Situación	Aprovechamiento VPP
C-3	8.137,62	1,00	1,00	0,90	1,00	7.323,86
AD-2	4.978,00	1,15	1,15	0,90	1,00	5.925,06
AB-3	7.288,50	1,20	1,00	0,90	1,00	7.871,58
VPP	10.164,38	1,00	0,80	0,90	1,00	7.318,35
EQP	3.312,78	1,20	0,80	0,90	1,00	2.862,24
Total	33.881,28					31.301,10

Sup. total del sector:

48.401,83

Aprovechamiento medio:

31.301,10 / 48.401,83

0,647



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 6 "LAS MARINAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Esta bolsa de suelo emplazada al sur del barrio de Triana separado por la carretera TF-1420 la constituyen una serie de huertas sin cultivar. La zona se encuentra bien comunicada con el casco lo que facilita su accesibilidad. Con el desarrollo del Plan se pretende urbanizar el espacio respetando los criterios ambientales.

MEDIDAS AMBIENTALES

Aquellos suelos que pudieran tener alguna utilidad agrícola o como suelo fértil, se reutilizarán en los espacios verdes planificados en este Plan Parcial.

Para evitar la presencia de partículas en suspensión en la atmósfera se depositen en las plantas o afecten a los núcleos de población, la caja de los camiones será cubierta con toldos y humedecida si fuese necesario. También se realizarán riegos diarios en las zonas de obras y de materiales acopiados si las condiciones meteorológicas lo aconsejasen

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 desarrollo urbanístico estará en consonancia y respeto con la actual topografía del terreno, aprovechando al máximo los aterrazamientos de las áreas de cultivos afectadas.

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.

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 especies protegidas por la Comunidad Autónoma Canaria, al igual que las catalogadas como endémicas, deberán ser trasplantadas a zonas ajardinadas o espacios libres.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan Parcial de Las Marinas 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.

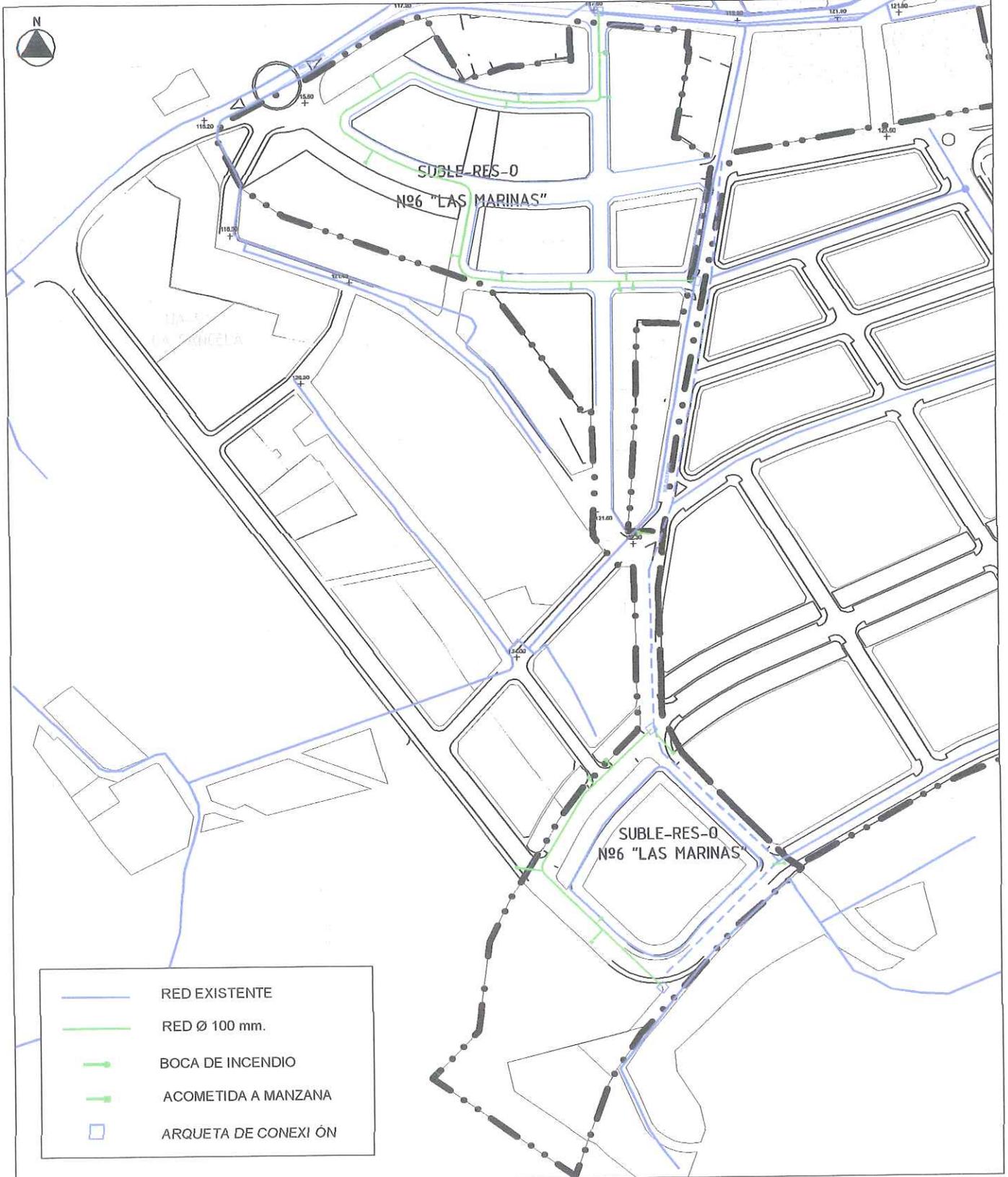
Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para este Plan Parcial son:

- se hará un seguimiento de los niveles alcanzados por las emisiones de partículas, ruido y vibraciones originadas durante la fase de construcción.
- se vigilará la estabilidad de los suelos en los desmontes y terraplenados, con la aparición de regueros y surcos, encharcamientos y de pequeños deslizamientos y proceder a su restauración y ornamento con plantaciones.
- asegurarse de que los escombros y restos de residuos de las obras se destinen al vertedero autorizado.
- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones de los jardines.
- la retirada y conservación de la piedra natural que conforman los actuales bancales agrícolas.
- desde el Ayuntamiento se deberá velar para asegurar el total cumplimiento de las condiciones y obligaciones de mantenimiento de los jardines y espacios públicos.
- se velará por el control de que las aguas residuales sean vertidas a la red de saneamiento municipal, y que los espacios comunes reciban un mantenimiento adecuado como la limpieza de los imbornales, para facilitar la evacuación de las aguas de lluvia

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

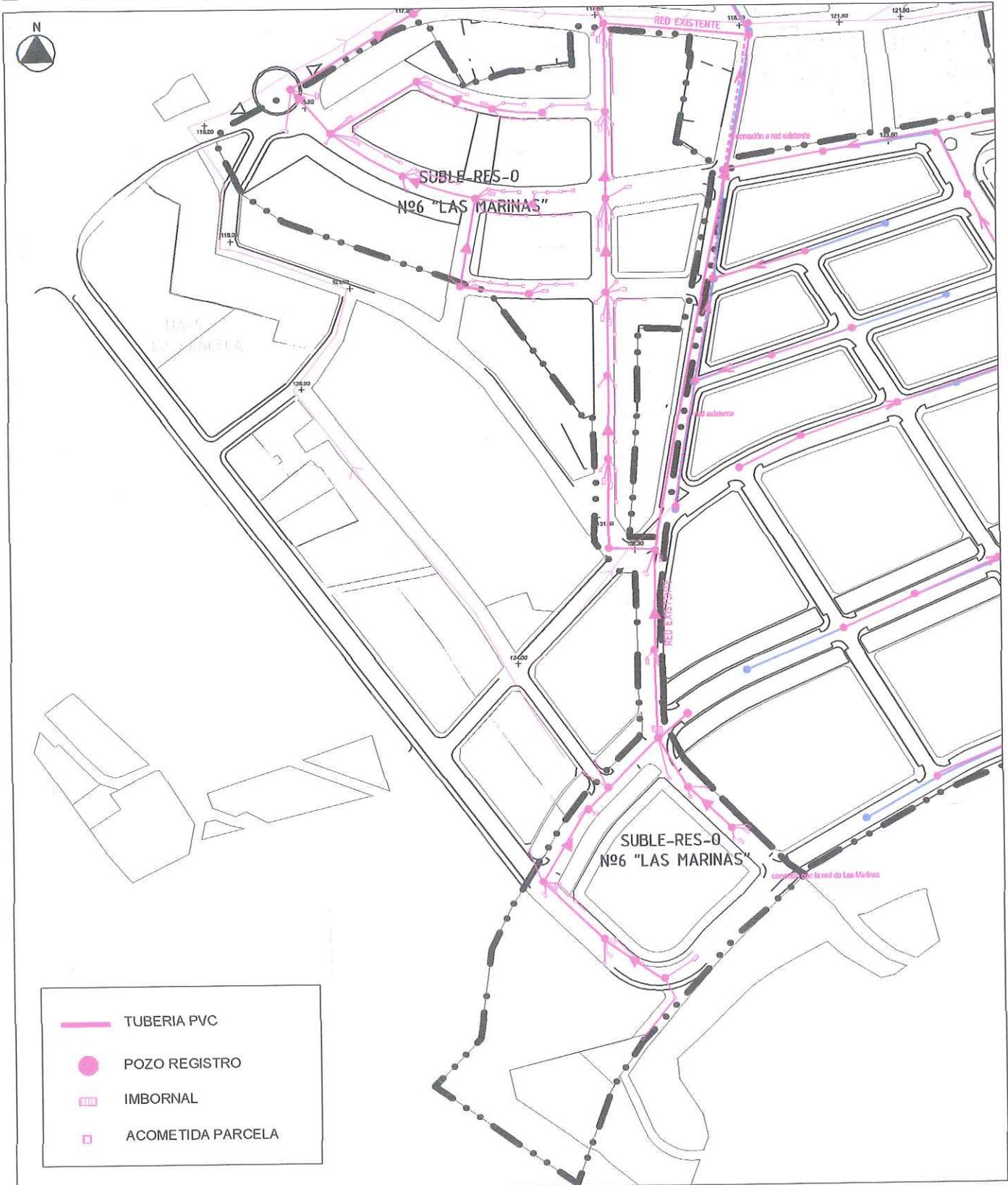
RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LAS MARINAS"

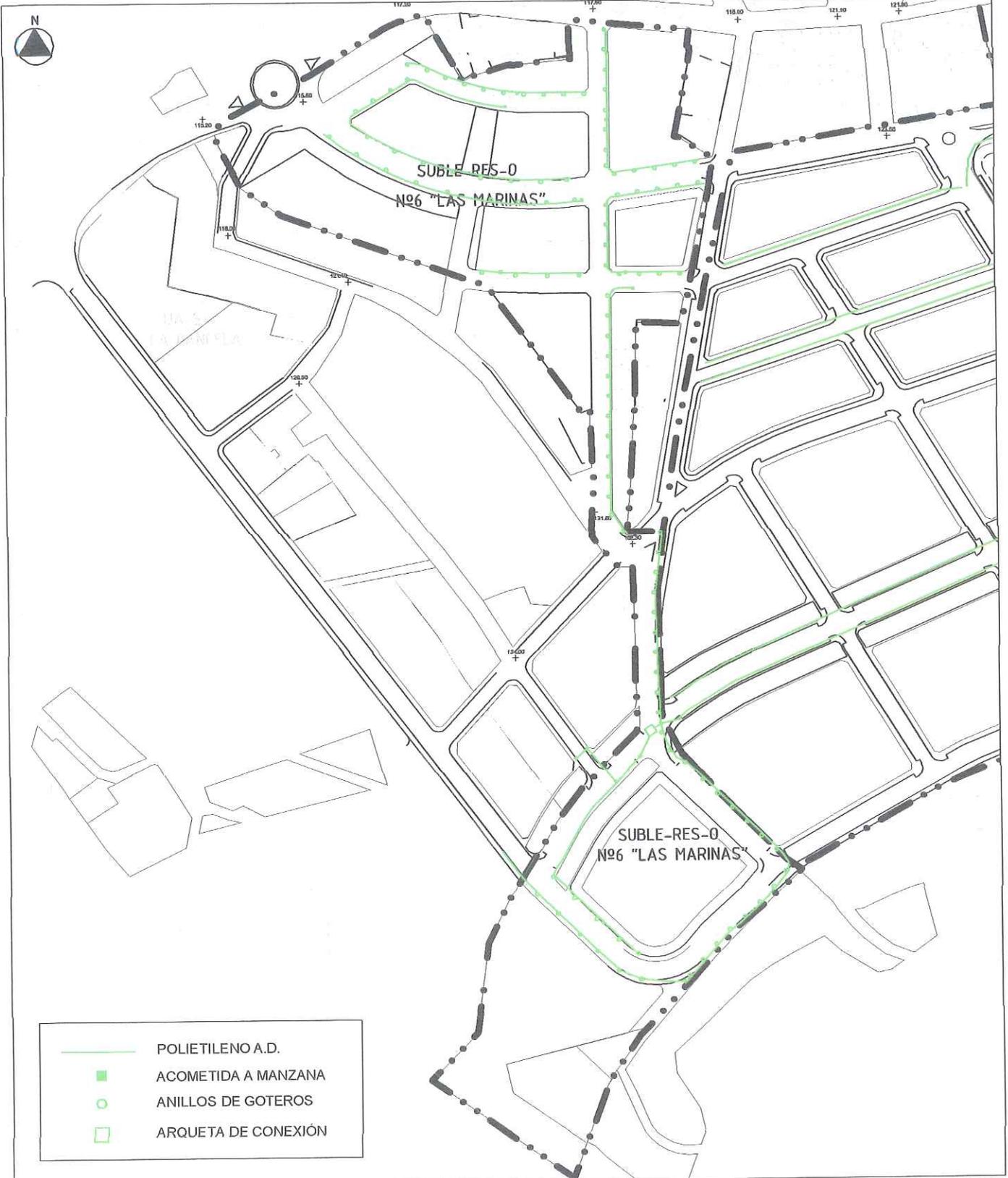
RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

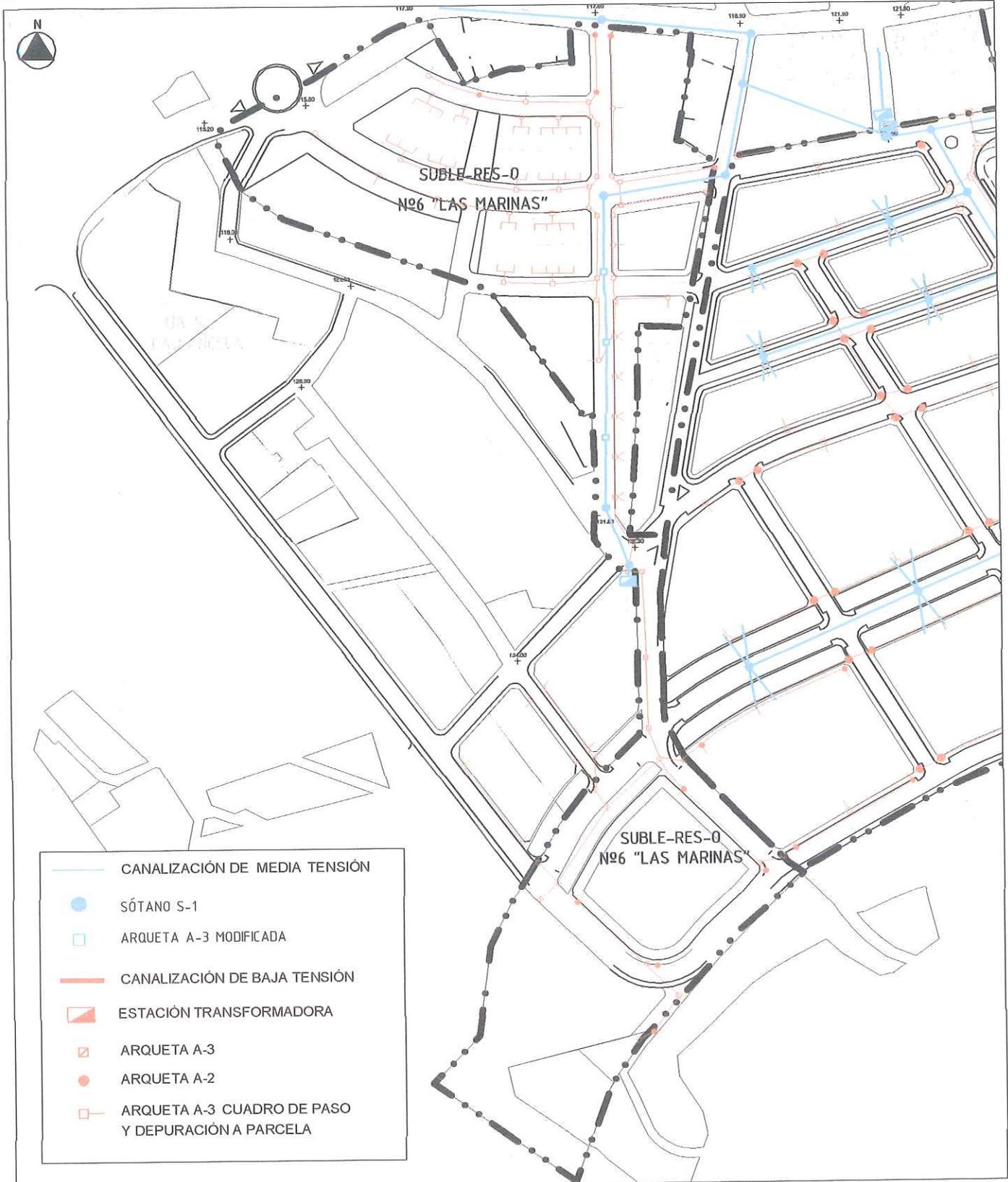
RED DE RIEGO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LAS MARINAS"

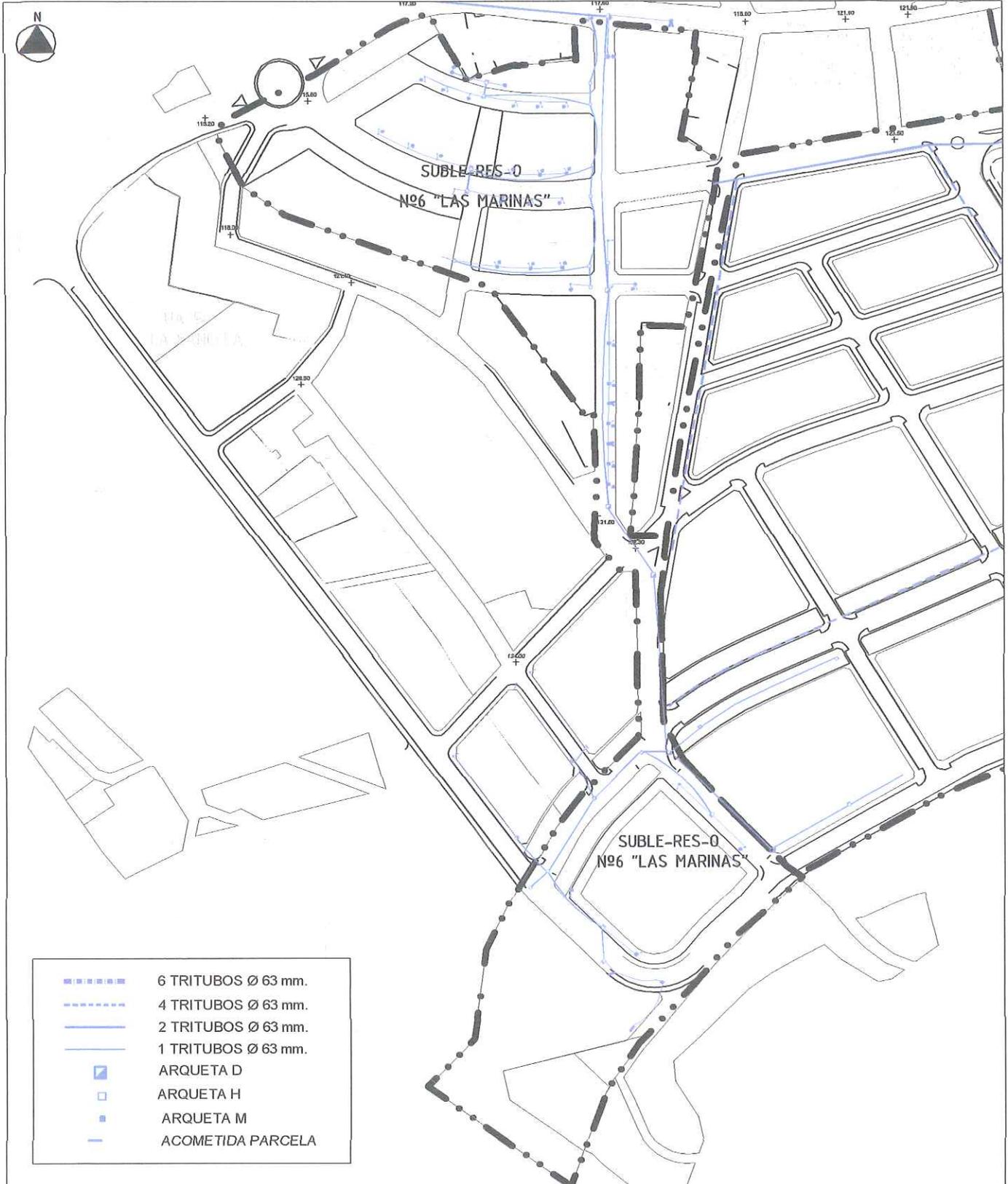
RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

RED DE TELECOMUNICACIONES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº6 "LAS MARINAS"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

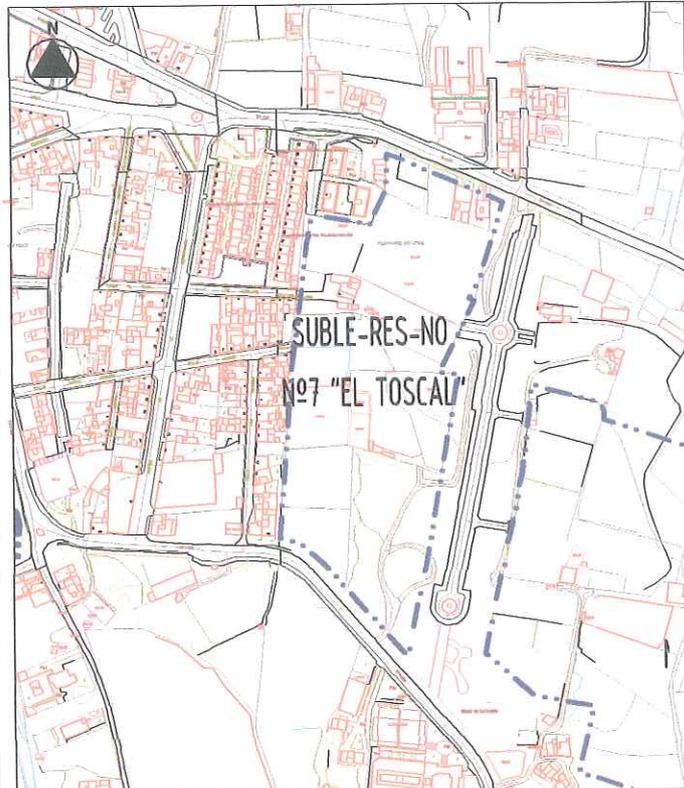
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº7 "EL TOSCAL"

Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)

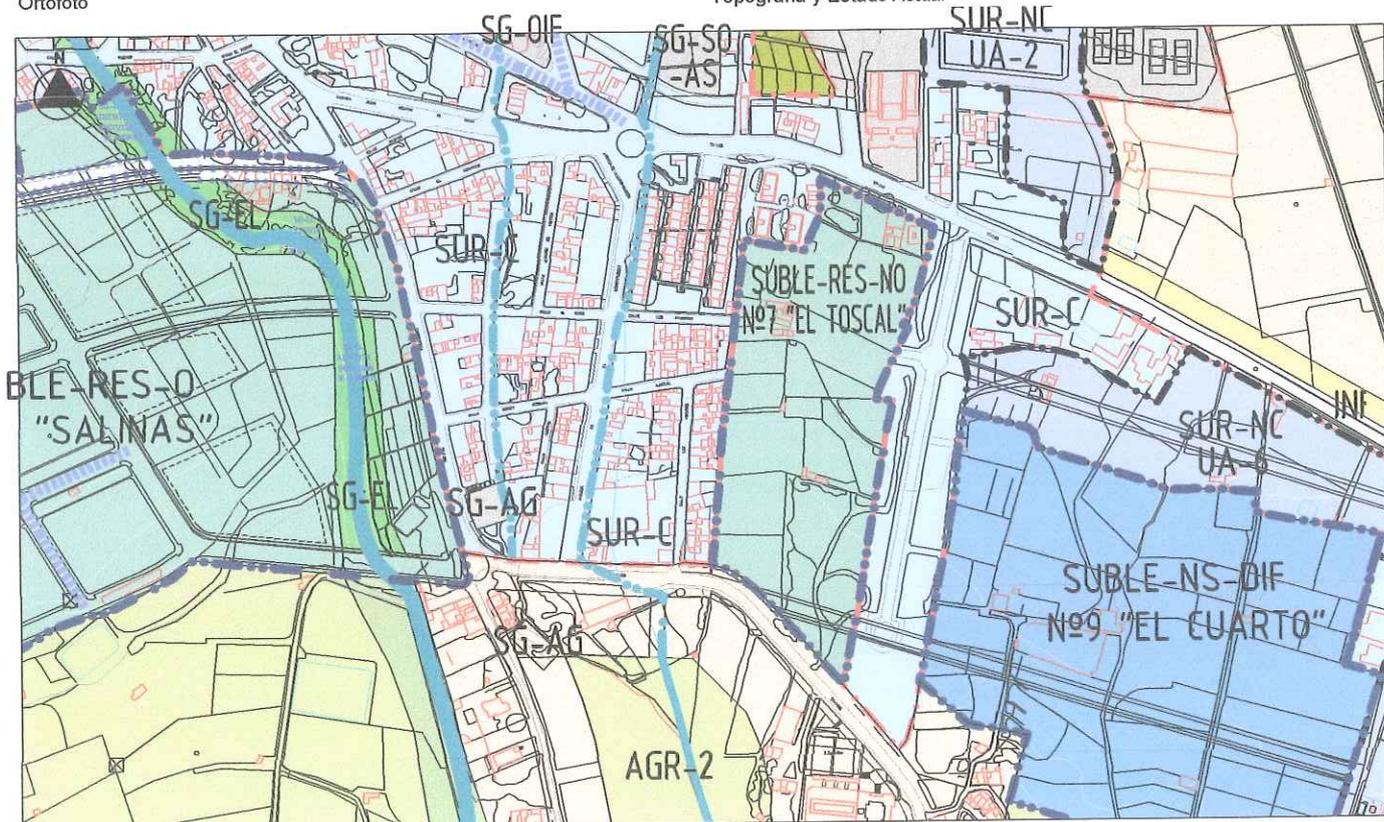
U-011-30K



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



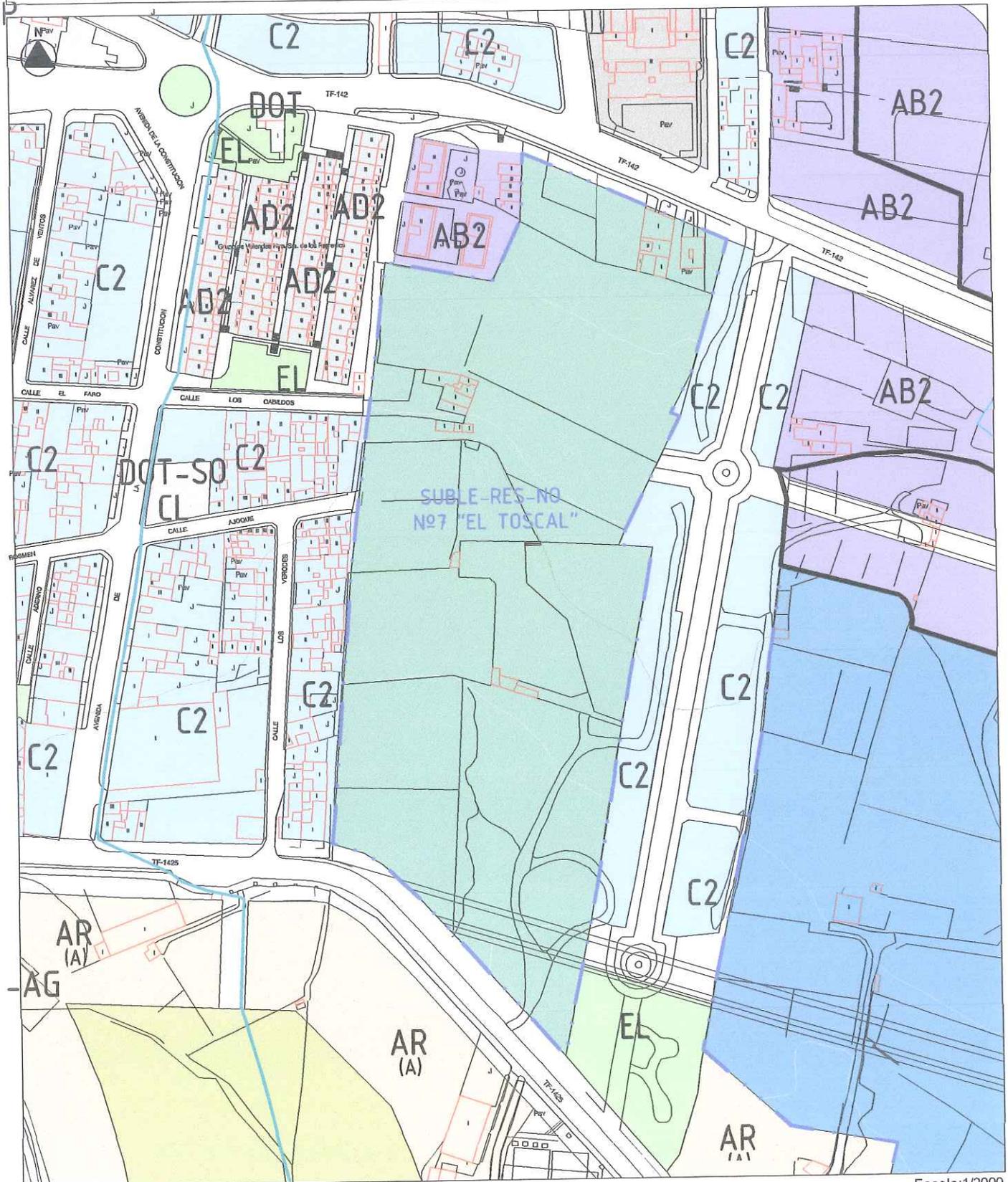
Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº7 "EL TOSCAL"

Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°7 "EL TOSCAL"****Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)****CARACTERÍSTICAS**

Este Plan es una franja de terreno que discurre de Norte a Sur entr al carretera general de Buenavista- Los Silos y la carretera TF-445 al valle de El Palmar. La zona Norte está escalonada de forma suave con una pendiente aproximada del 11% . La zona Sur es prácticamente horizontal con una pendiente ligera del 5%. La zona está anexa al grupo de viviendas sociales de Los Remedios y al Este con la unidad desarrollada por Gestur.

Los terrenos de este sector están en parte cultivados. También existe una zona ocupada por invernaderos y terrenos sin cultivar.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

El nucleo de Buenavista se ha extendido hacia el Este entre las dos carreteras generales TF-42 y TF-445.

Actualmente con la urbanización realizada por Gestur de la unidad de La Cuesta queda una franja de suelo sin urbanizar entre la citada intervención y el grupo de viviendas sociales Los Remedios. Este suelo se ha planteado como forma de crear un tejido urbano que integre los dos barrios, con edificaciones abiertas, adosadas o cerradas destinadas a uso residencial, de dos o tres plantas de altura.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

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

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

No se admiten las calles en fondo de saco

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

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	2º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector	31.925,99
-------------------------------	-----------

Superficie Neta del Sector	
----------------------------	--

Sistemas Generales Adscritos	
------------------------------	--

USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES

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 y C-3	AD-2	AB-3
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		19.155,59

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
20.005,59 UdA	0,627 UdA/m ² s	1.915,55 UdA	190

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

Red viaria Local	8.140,38
Espacios Libres	3.831,12
Dotaciones	1.915,56
Total Cesiones	13.887,06
Plazas Aparcamiento fuera de la red viaria	190
Equipamiento Privado	1.915,56

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 7 "EL TOSCAL"

Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

El Toscal constituye el Plan Parcial que se ejecutará en una franja de terreno localizada en las inmediaciones de la carretera general que conecta Buenavista del Norte con Los Silos. Estos terrenos presentan cierta pendiente pero que permiten con cierta facilidad la ejecución del Plan. Estos terrenos se encuentran parcialmente cultivados, en algunos de ellos incluso aparecen invernaderos. Este paisaje nos muestra la importancia que han tenido las labores agrícolas hasta hace algunos años.

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.

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.

El diseño de las formas arquitectónicas estará sometido a las características ambientales de la zona. Se aprovechará los materiales desalojados para la ejecución del Plan Parcial en la construcción en cada uno de los inmuebles.

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 ayudan a integrar las edificaciones en el paisaje actual de este sector del municipio.

El desarrollo urbanístico estará en consonancia y respeto con la actual topografía del terreno, aprovechando al máximo los aterrazamientos de las áreas de cultivos afectadas.

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.

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan Parcial de El Toscal 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.

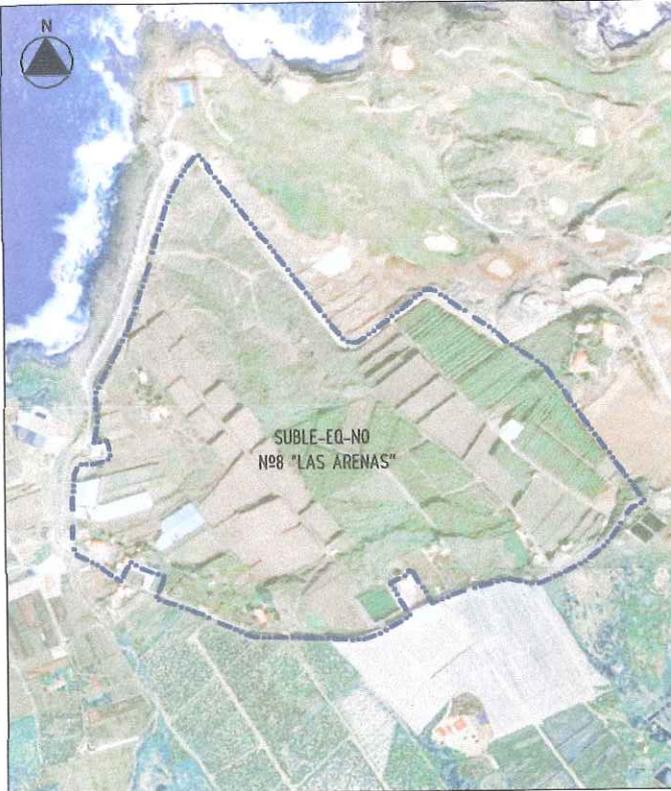
Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para este Plan Parcial son:

- 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 natural que conforman los actuales bancales agrícolas.
- los trasplantes de especies protegidas existentes en las zonas verdes.

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

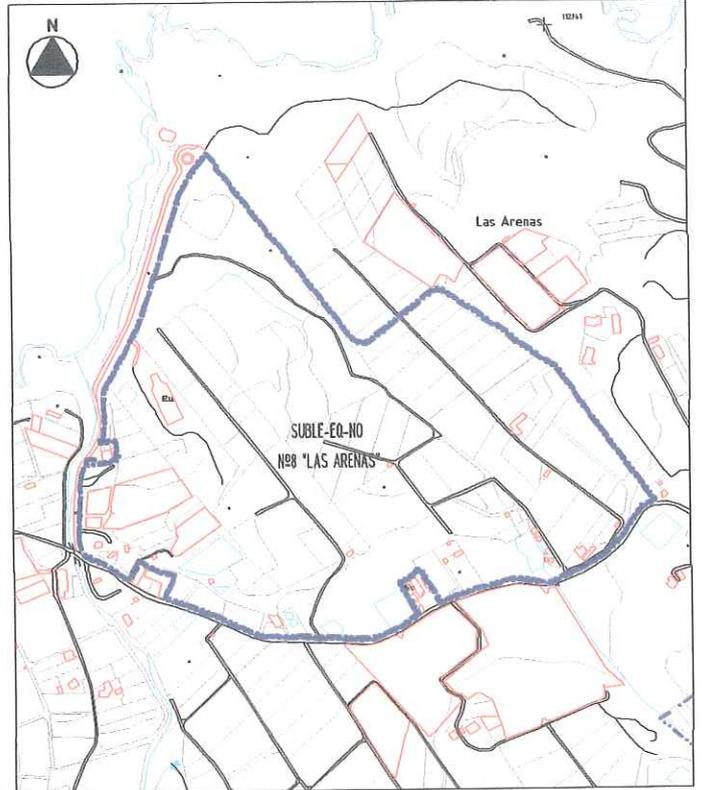
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°8 "LAS ARENAS"

Calificación: DEPORTIVO-OCIO NO ORDENADO (SUBLE-EQ-NO)



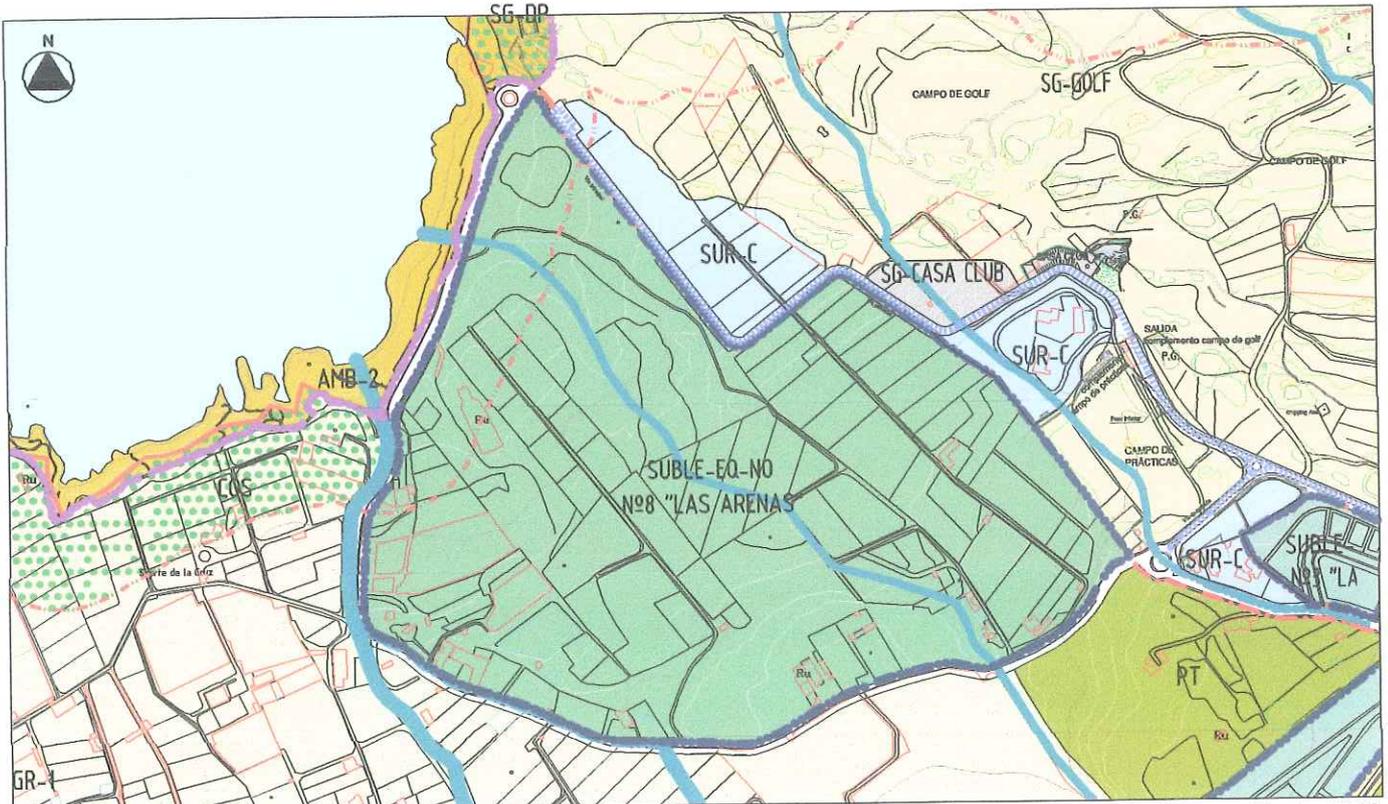
Ortfoto

Escala:1/10.000



Topografía y Estado Actual

Escala:1/10.000



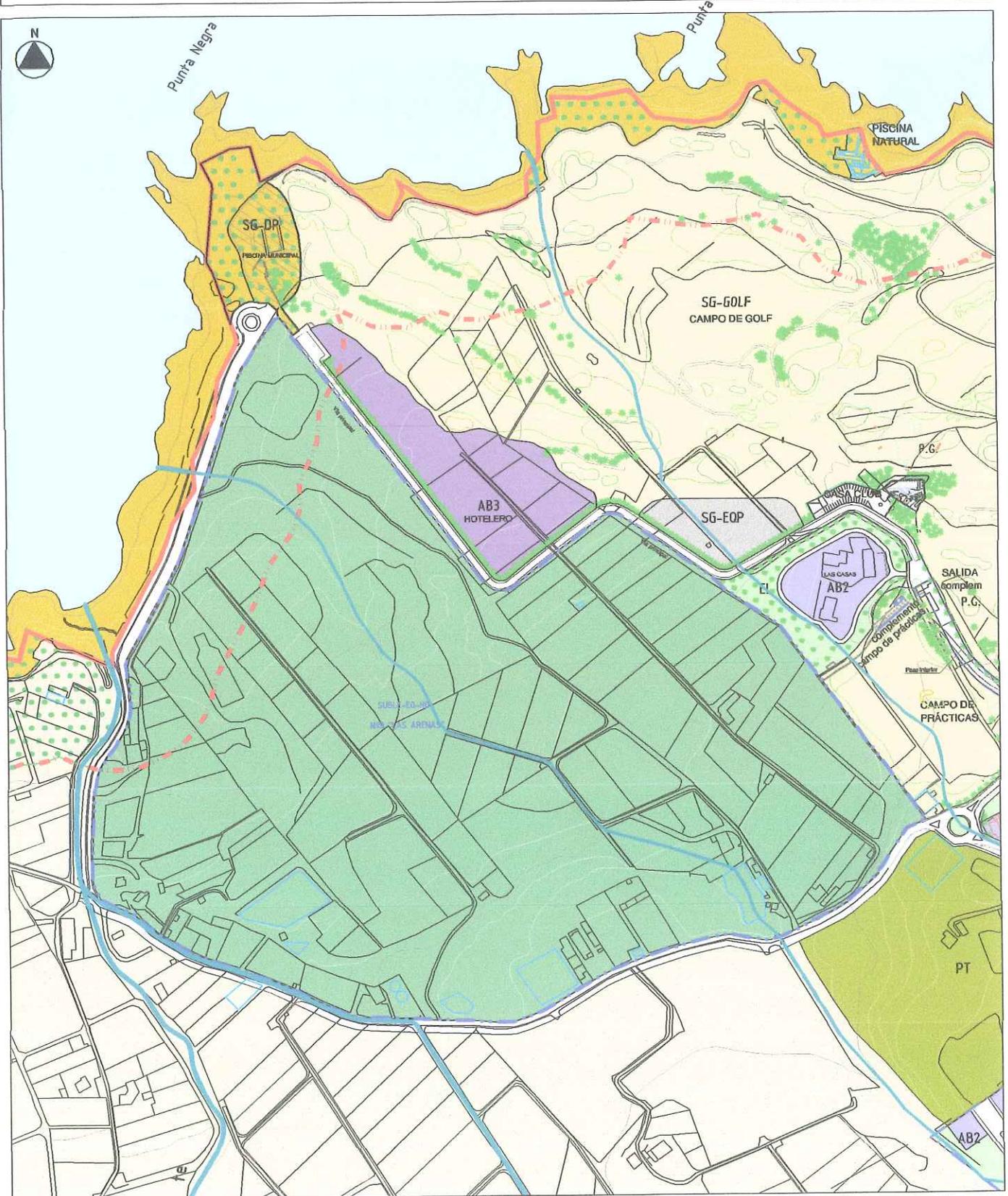
Ordenación Estructural

Escala:1/7500

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº8 "LAS ARENAS"

Calificación: DEPORTIVO-OCIO NO ORDENADO (SUBLE-EQ-NO)



Escala:1/5000