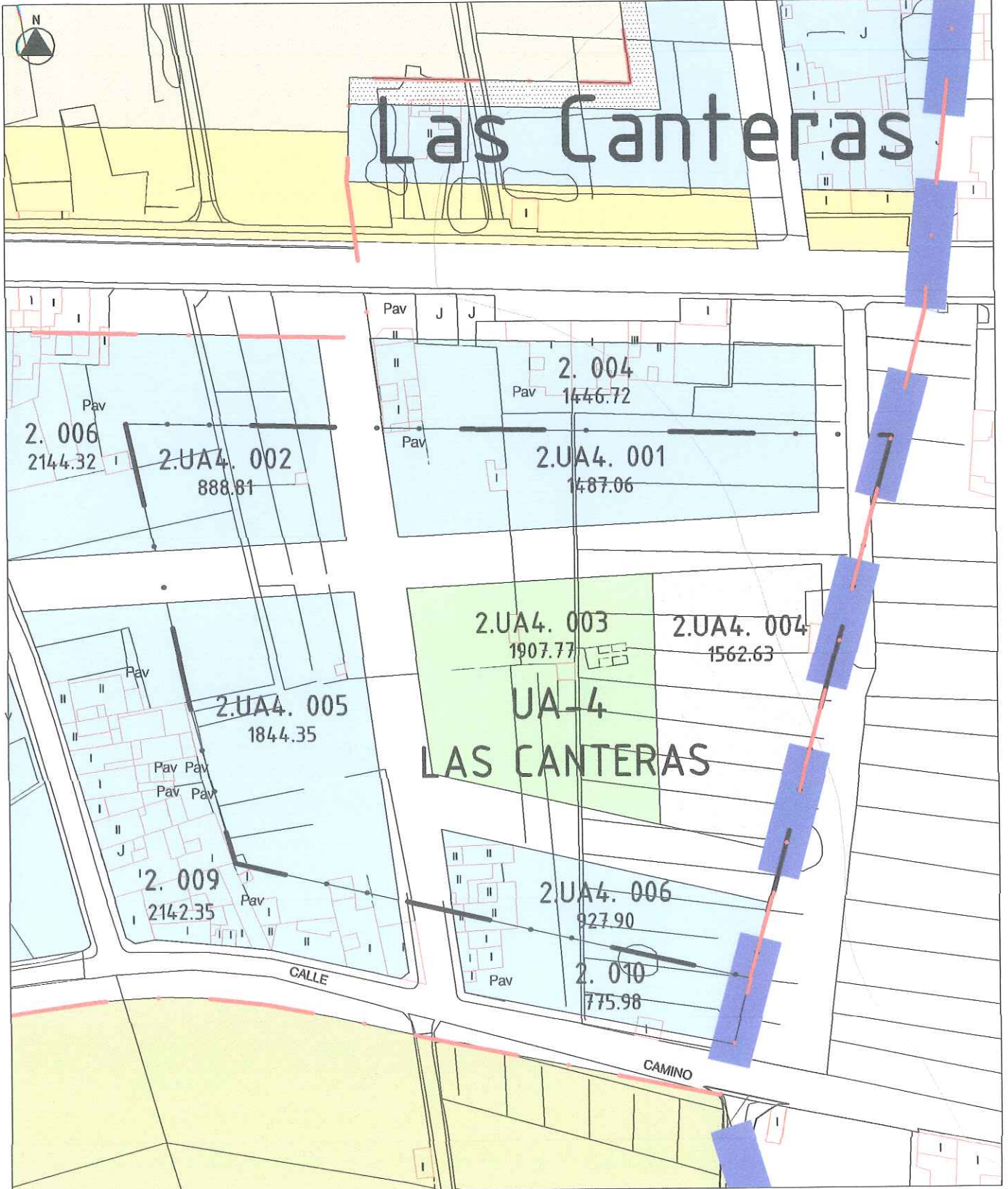


FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°4 "LAS CANTERAS"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)





FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "LAS CANTERAS"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

CARACTERÍSTICAS

Este ámbito se encuentra situado en el barrio de Las Canteras, en una zona comprendida entre la carretera general y el camino de San Juan de Taco. En sus límites Este y Oeste se encuentra el barrio de Las Canteras. La accesibilidad se realiza a través de las calles que plantea la Unidad e iniciadas en el barrio Las Canteras. Los terrenos se pueden considerar prácticamente horizontales y estuvieron en su día dedicados al cultivo del plátano, estando actualmente abandonados.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Se pretende crear una pequeña estructura urbana y obtener un equipamiento y un espacio libre que articule el barrio. El uso será residencial con edificaciones y/o adosada y abierta.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

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. Todas las aceras dispondrán de arbolado de porte.

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		1º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
11.752,08	0,703	8.263,98

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Bruta m ² s	Patio no edif. m ² s	Sup. Neta m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
2. UA4.001	C2	1.487,06			1,61	2.387,09
2. UA4.002	C2	888,81			1,61	1.426,76
2. UA4.003	EL	1.907,77				
2. UA4.004	DOT	1.562,63				
2. UA4.005	C2	1.844,35			1,61	2.960,63
2. UA4.006	C2	927,90			1,61	1.489,50
						8.263,98

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local	3.133,56
Espacios Libres	1.907,77
Dotaciones	1.562,63
Total Cesiones	6.603,96
10% Cesión de Aprovechamiento	514,81



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "LAS CANTERAS"
 Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

Edificabilidad máxima

$11.752,00 \text{ m}^2 \times 0,703 = 8.263,98 \text{ m}^2\text{c}$

$V.P.P. = 30\% \text{ de } 8.263,98 \text{ m}^2\text{c} = 2.479,19 \text{ m}^2\text{c}$

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento VPP
C-2	5.784,79	1,00	1,00	0,90	5.206,31
VPP	2.479,19	1,00	0,80	0,90	1.785,02
Total	8.263,98				6.991,33

Sup. total del sector: **11.752,08**
 Aprovechamiento medio: $6.991,33 / 11.752,08 = 0,595$

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 4 "LAS CANTERAS"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS****CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

Esta bolsa de suelo situada en el interior del barrio de Las Canteras y próxima a las vías principales facilitan la accesibilidad a la zona. Además, el terreno es prácticamente llano y actualmente abandonado de las labores agrícolas.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberá aprovechar el suelo rústico desalojado para la ejecución de la Unidad de Actuación, para los ajardinamientos de los espacios verdes con los que contará la urbanización.

Repoblar con especies significativas de la zona los espacios libres y zonas verdes de esta Unidad de Actuación.

Incorporar las condiciones urbanísticas y constructivas necesarias que permitan introducir medidas de optimización ecológica.

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

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.

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

La Unidad de Actuación 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, esta Unidad deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del ámbito.

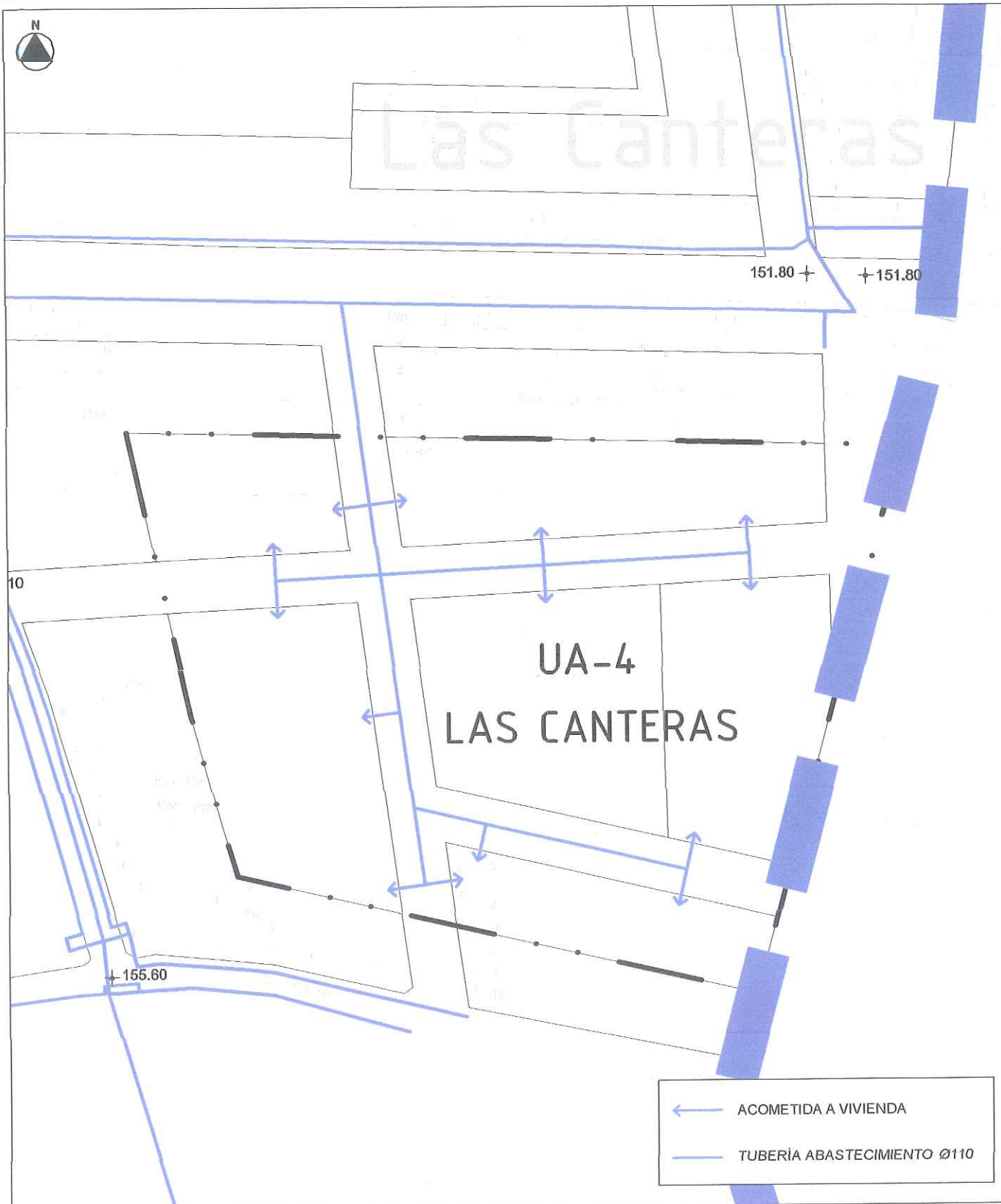
Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para Unidad de Actuación son:

- se valorará el adecuado mantenimiento de las zonas verdes con el fin de mantener un paisaje urbano integrado con el medio natural.
- se controlará el aprovechamiento y reciclaje del suelo agrícola afectado en la fase de obras.
- la retirada de vertidos y residuos sólidos producidos por la ejecución de la Unidad de Actuación.
- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones de los jardines.
- se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos y molestias. Para ello, el programa de obras se cumplirá con exactitud con el fin de lo mínimo posible la circulación peatonal y rodada en las calles del entorno.
- los trasplantes de especies protegidas existentes a las zonas verdes.

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°4 "LAS CANTERAS"

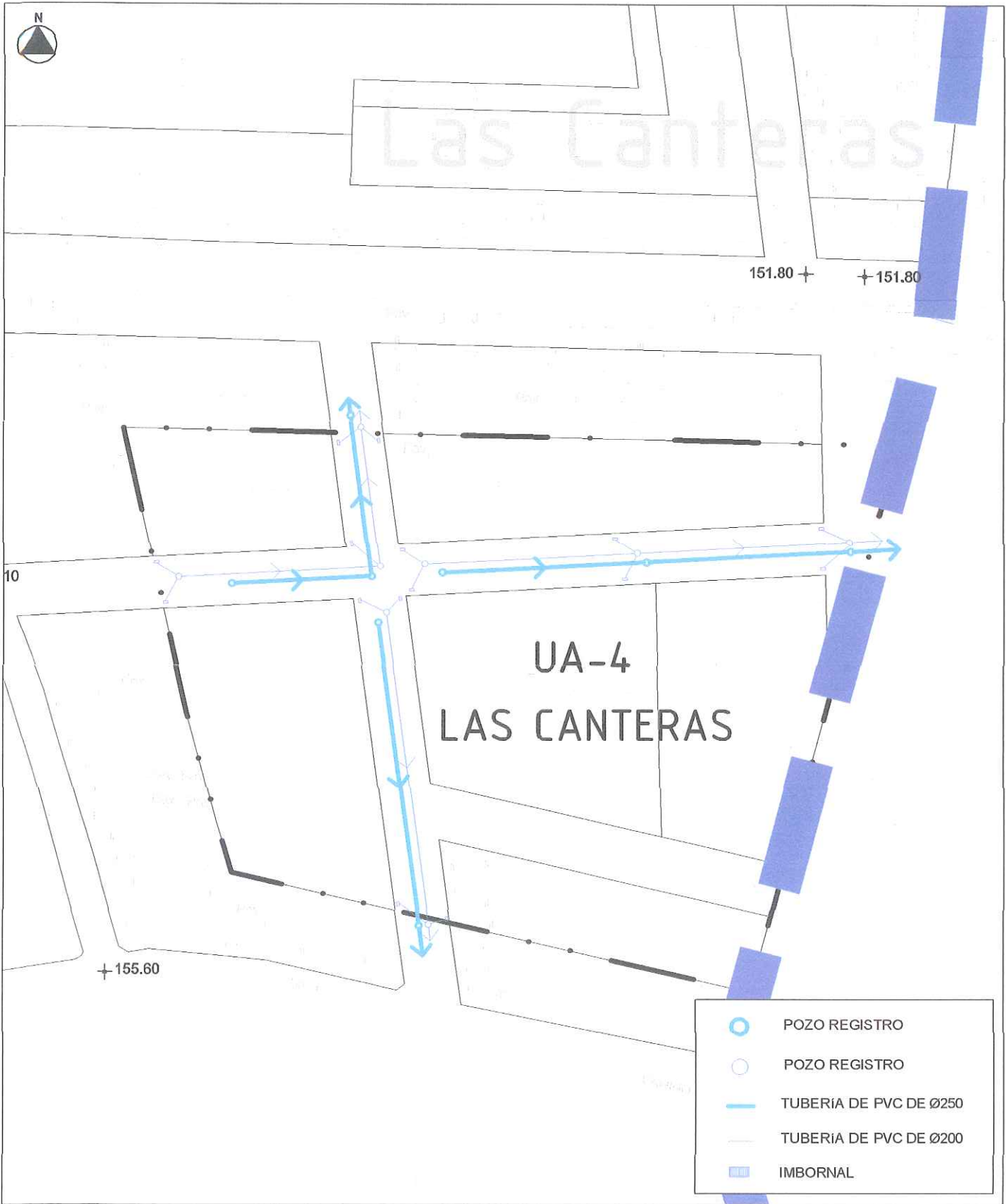
RED DE ABASTECIMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "LAS CANTERAS"

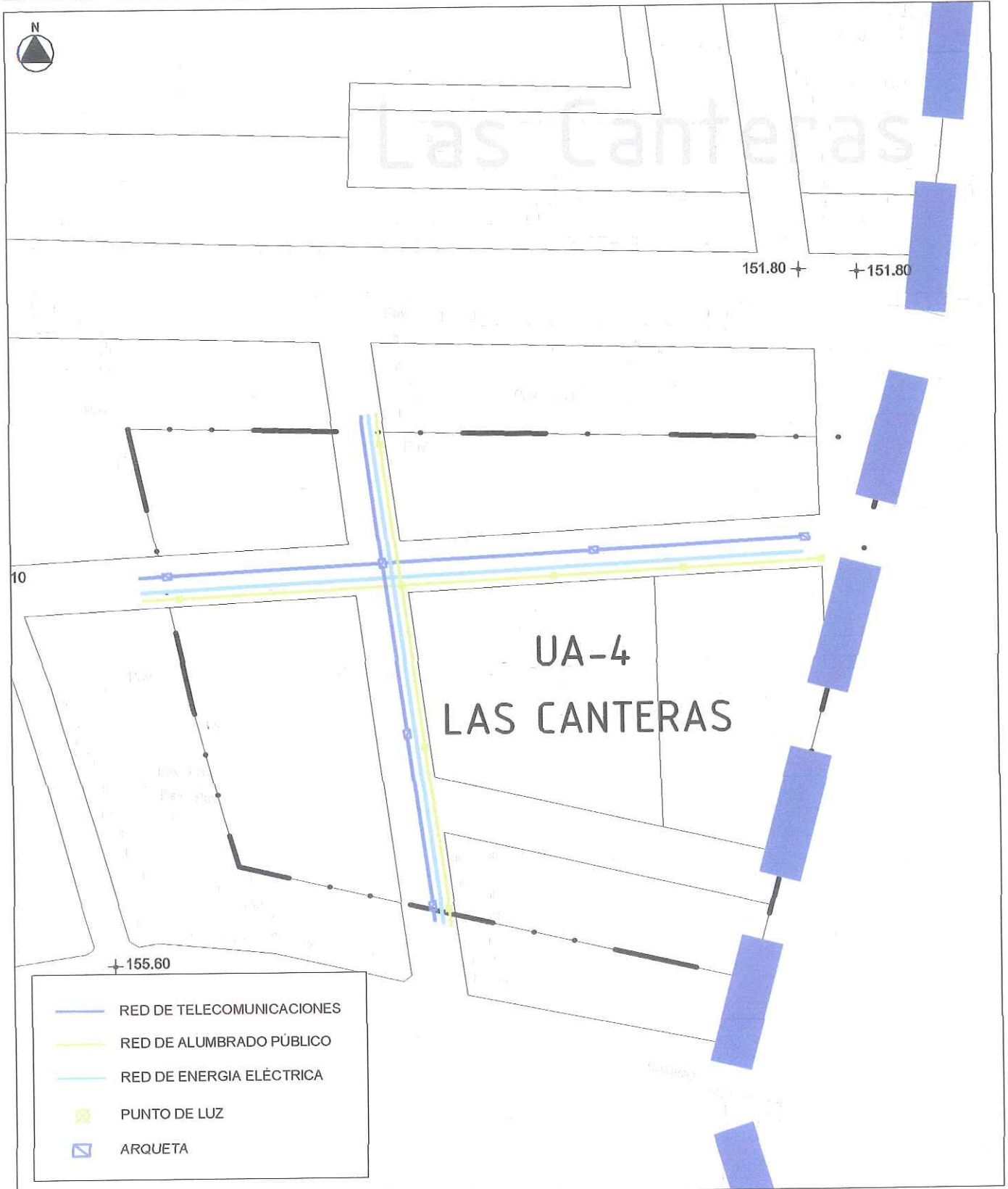
RED DE SANEAMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°4 "LAS CANTERAS"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA



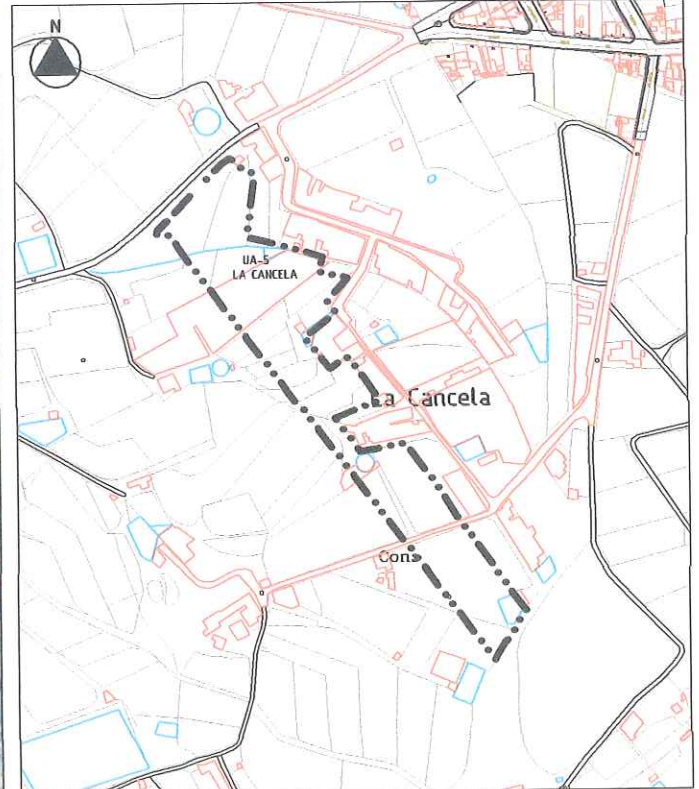
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°5 "LA CANCELADA"

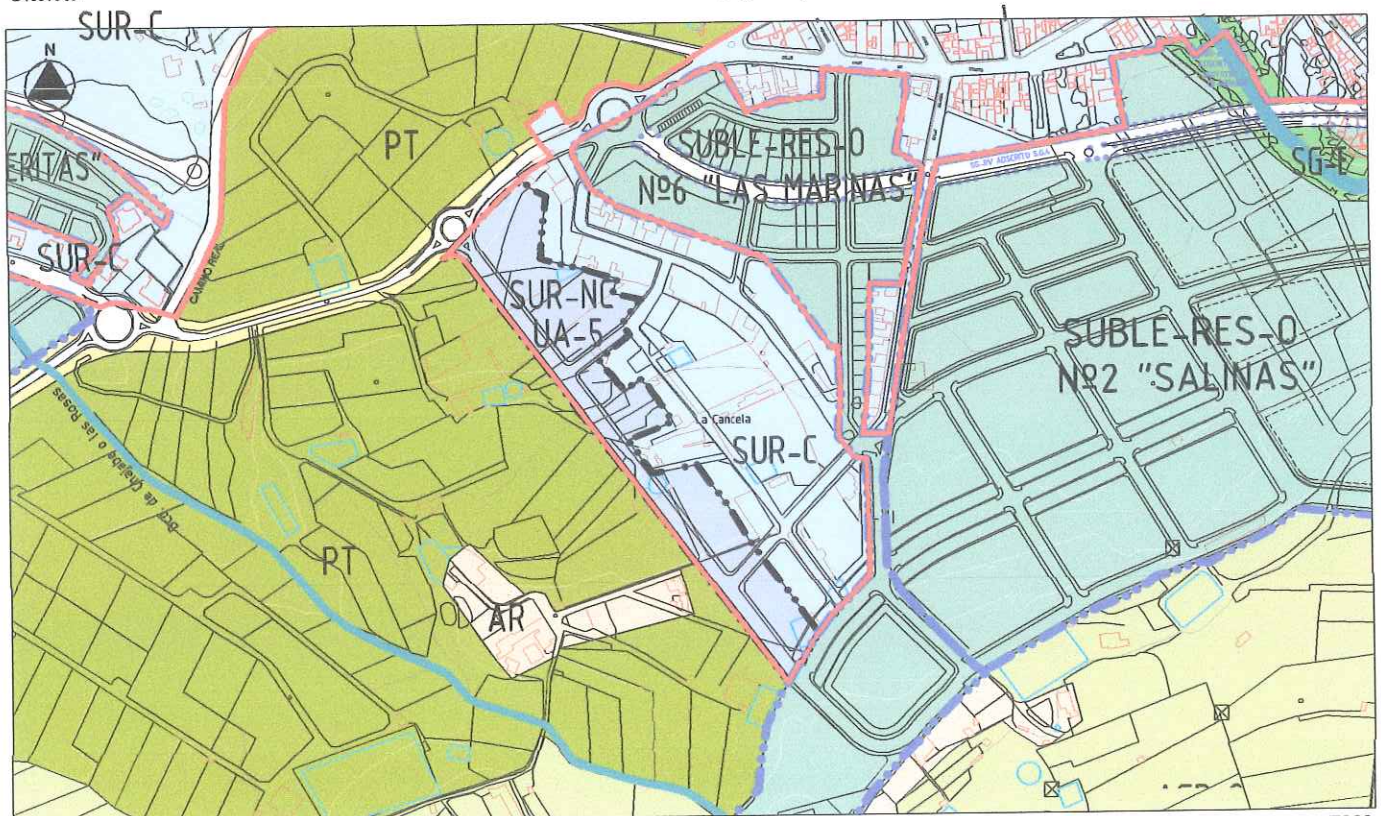
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



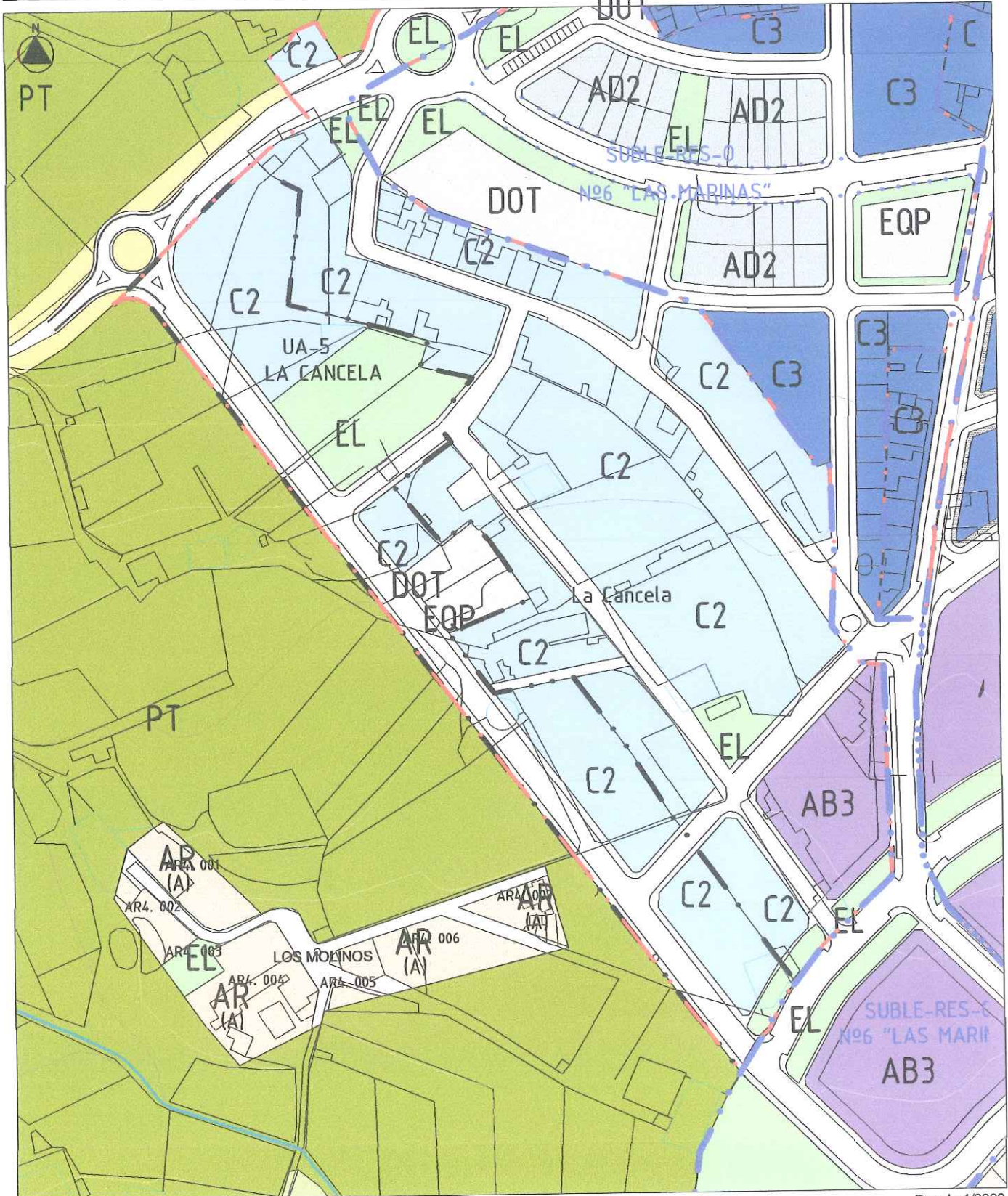
Ordenación Estructural

Escala:1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LA CANCELADA"

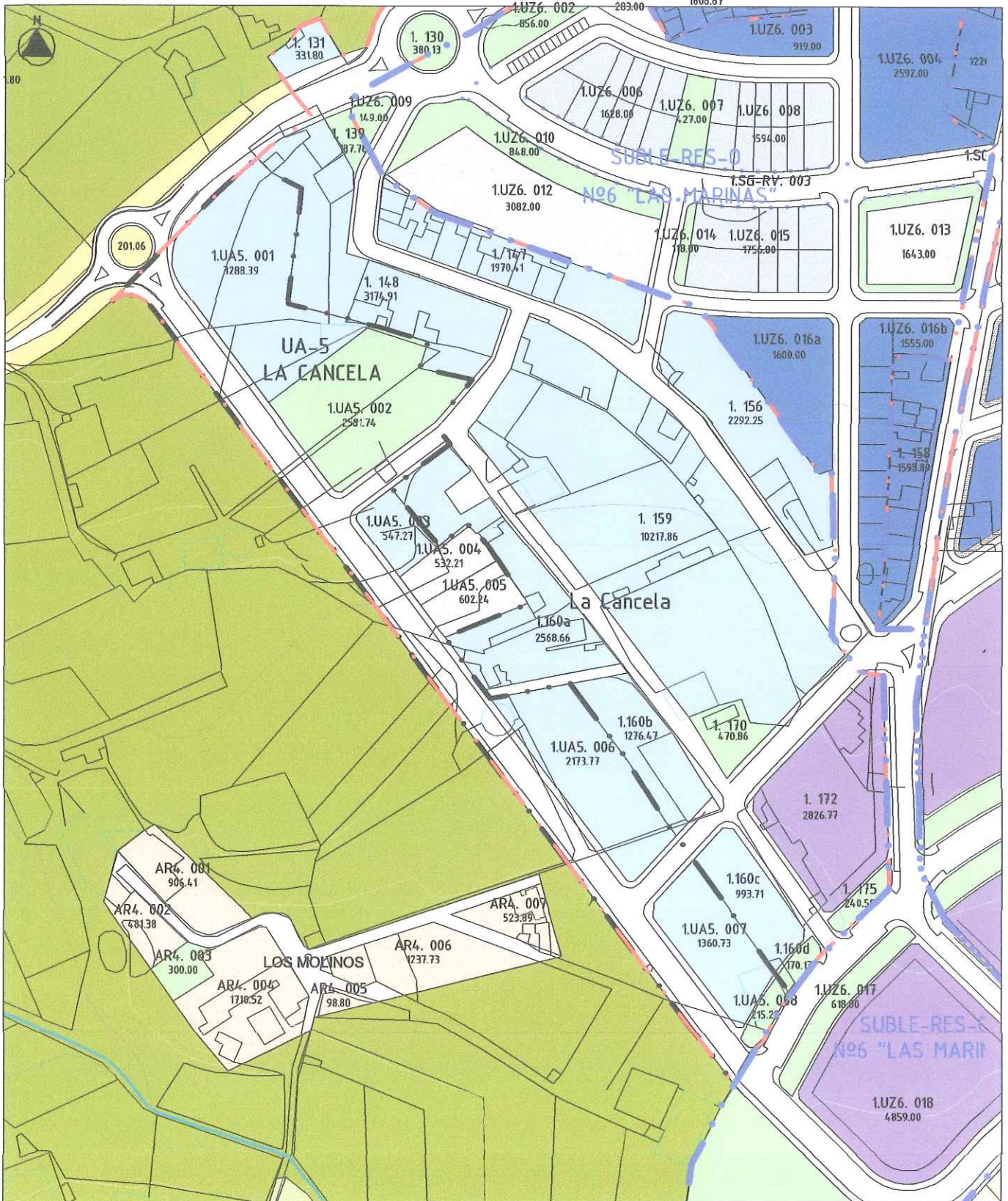
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LA CANCELA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°5 "LA CANCELADA"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Este ámbito se encuentra situado en el barrio de La Cancelada, situado al suroeste del Sector Las Marinas. La parcela tiene una forma alargada que va absorbiendo las formas irregulares de las traseras del barrio. Los terrenos se encuentran en su mayor parte dedicados al cultivo del plátano.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Con la finalidad de completar la ordenación del barrio de La Cancelada y resolver el límite oeste de la ampliación del casco mediante una vía de borde. La edificación es cerrada y de dos plantas de altura.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

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.

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

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		2º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
17.481,82	0,56	9.818,35

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Bruta m ² s	Patio no edif. m ² s	Sup. Neta m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
1.UA5. 001	C2	3.288,39			1,25	4.110,48
1.UA5. 002	EL	2.581,74				-
1.UA5. 003	C2	547,27			1,25	684,55
1.UA5. 004	DOT	532,21				-
1.UA5. 005	EQP	602,24			1,00	602,24
1.UA5. 006	C2	2.173,77			1,25	2.719,03
1.UA5. 007	C2	1.360,73			1,25	1.702,05
1.UA5. 008	EL	215,22				-
						9.818,35

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local		6.180,25
Espacios Libres	1.965,70+831,26 =	2.796,96
Dotaciones	982,85-450,64 =	532,21
Total Cesiones		9.509,42
10% Cesión de Aprovechamiento		981,84
Equipamiento privado	982,85-380,61 =	602,24



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LA CANCELADA"
 Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

Edificabilidad máxima

$$17.481,82 \text{ m}^2 \times 0,56 = 9.818,35 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{V.P.P.} = 30\% \text{ de } 9.818,35 \text{ m}^2\text{c} = 2.945,50 \text{ m}^2\text{c}$$

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento VPP
C-2	6.270,61	1,00	1,00	1,00	6.270,61
EQP	602,24	1,00	0,80	1,00	481,79
VPP	2.945,50	1,00	0,80	1,00	2.356,40
Total	9.818,35				9.108,81

Sup. total del sector: **17.481,82**
 Aprovechamiento medio: $9.108,81 / 17481,82 = 0,521$

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 5 "LA CANCELA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

El espacio reservado para el desarrollo de esta Unidad de Actuación presenta una cierta pendiente. Algunos terrenos se encuentran cultivados. Su cercanía al barrio de La Cancela y su buena accesibilidad, convierten a este espacio en un lugar idóneo para el desarrollo urbanístico.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberá aprovechar el suelo rústico desalojado para la ejecución de la Unidad de Actuación, para los ajardinamientos de los espacios verdes con los que contará la urbanización.

Repoblar con especies significativas de la zona los espacios libres y zonas verdes de esta Unidad de Actuación.

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

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.

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

La Unidad de Actuación de La Cancela deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 13.4 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, esta Unidad deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del ámbito.

Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para la Unidad de Actuación son:

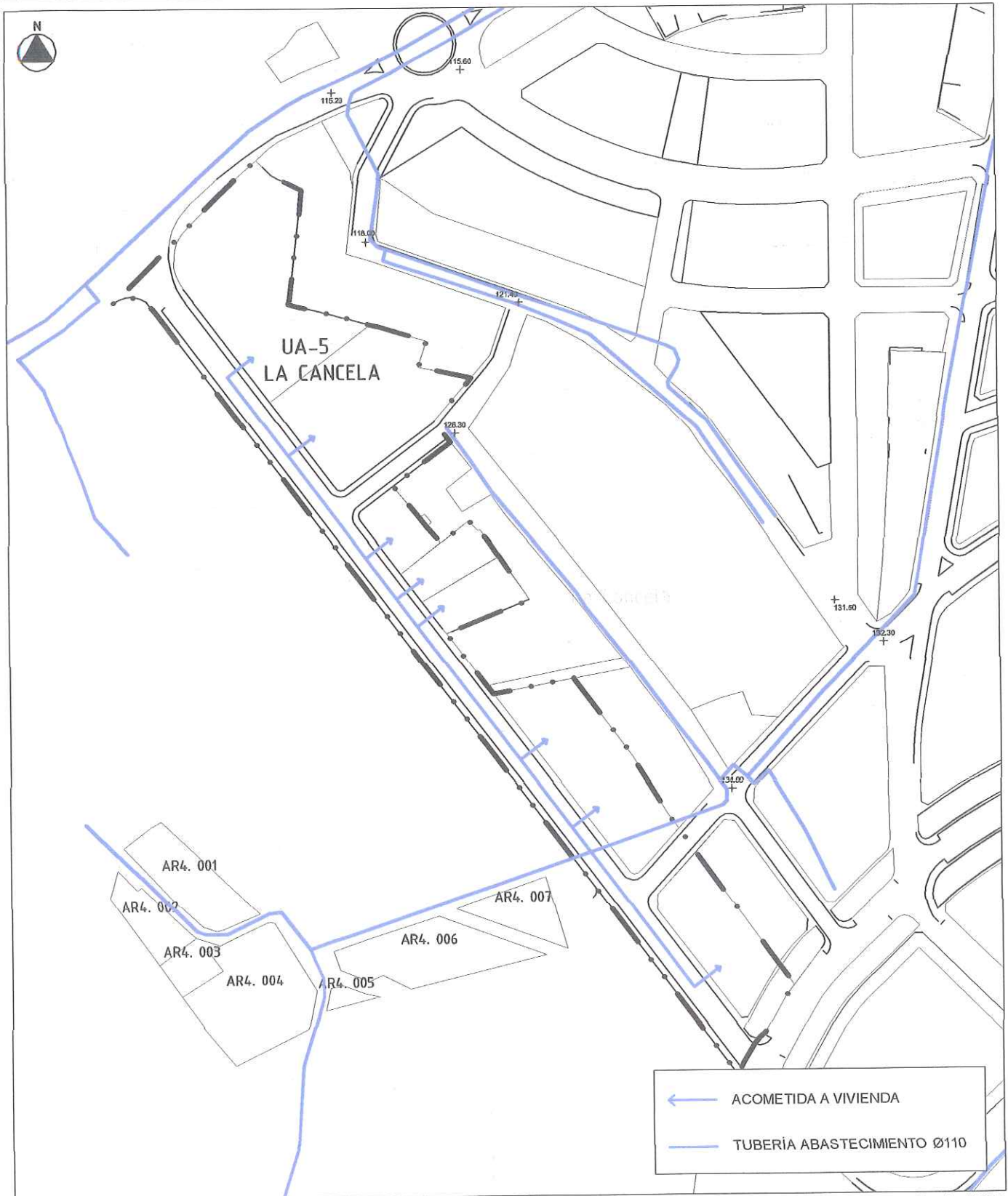
- desde el Ayuntamiento se deberá velar para asegurar el total cumplimiento de las condiciones y obligaciones de mantenimiento de los jardines y espacios públicos.
- se controlará el aprovechamiento y reciclaje del suelo agrícola afectado en la fase de obras del Plan.
- la retirada de vertidos y residuos 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.
- se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos y molestias. Para ello, el programa de obras se cumplirá con exactitud con el fin de lo mínimo posible la circulación peatonas y rodada en las calles del entorno.
- los trasplantes de especies protegidas existentes a las zonas verdes.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LA CANCELA"

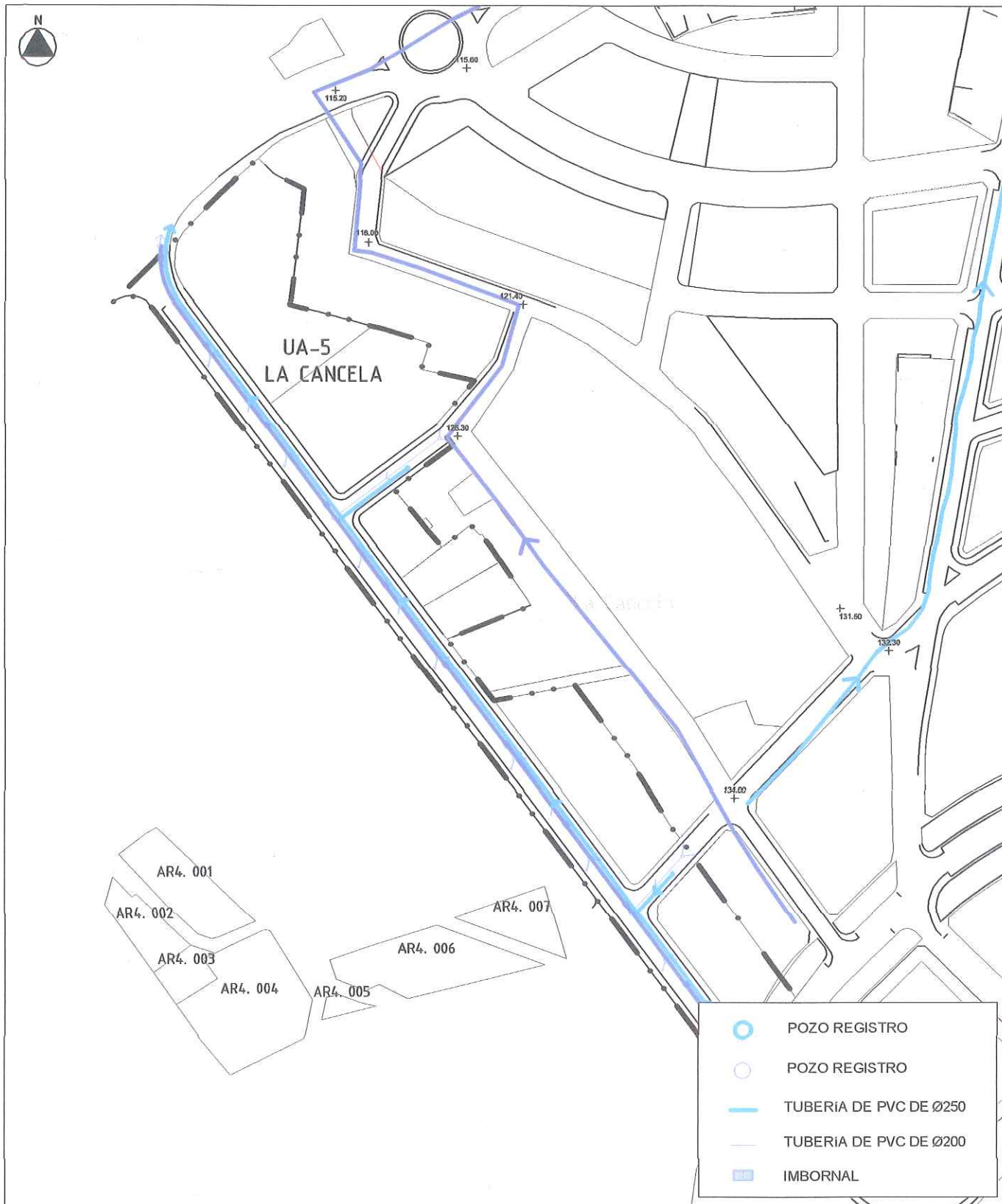
RED DE ABASTECIMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LA CANCELA"

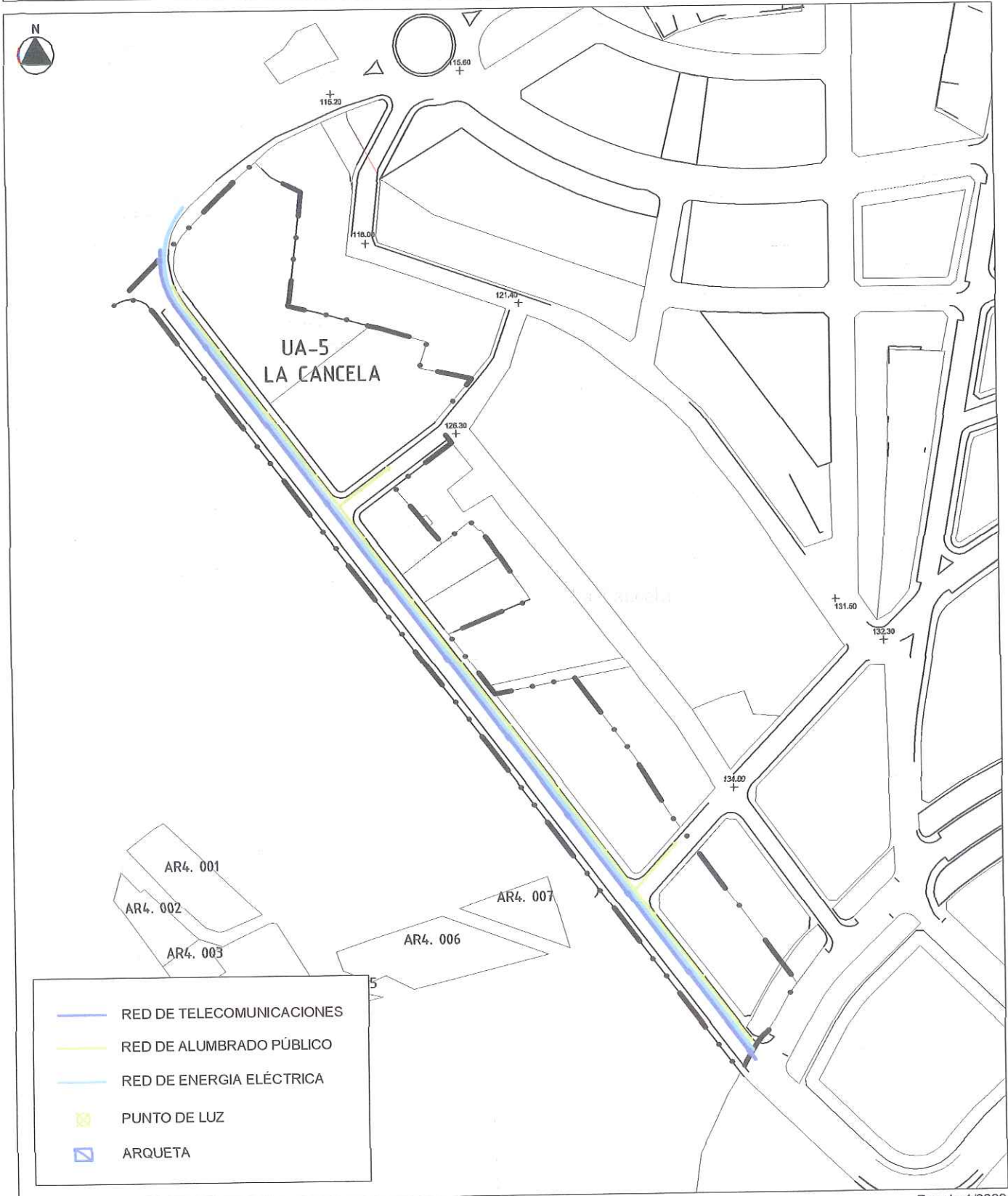
RED DE SANEAMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LA CANCELADA"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

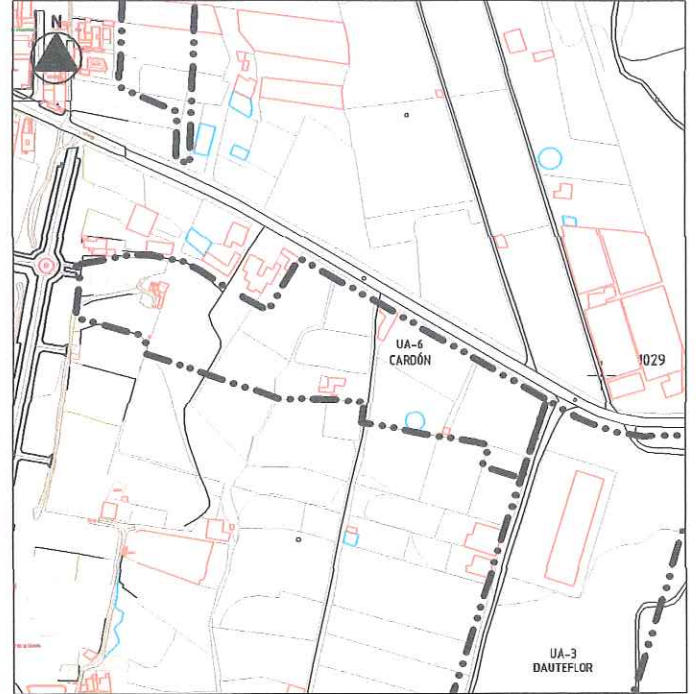
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº6 "CARDÓN"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



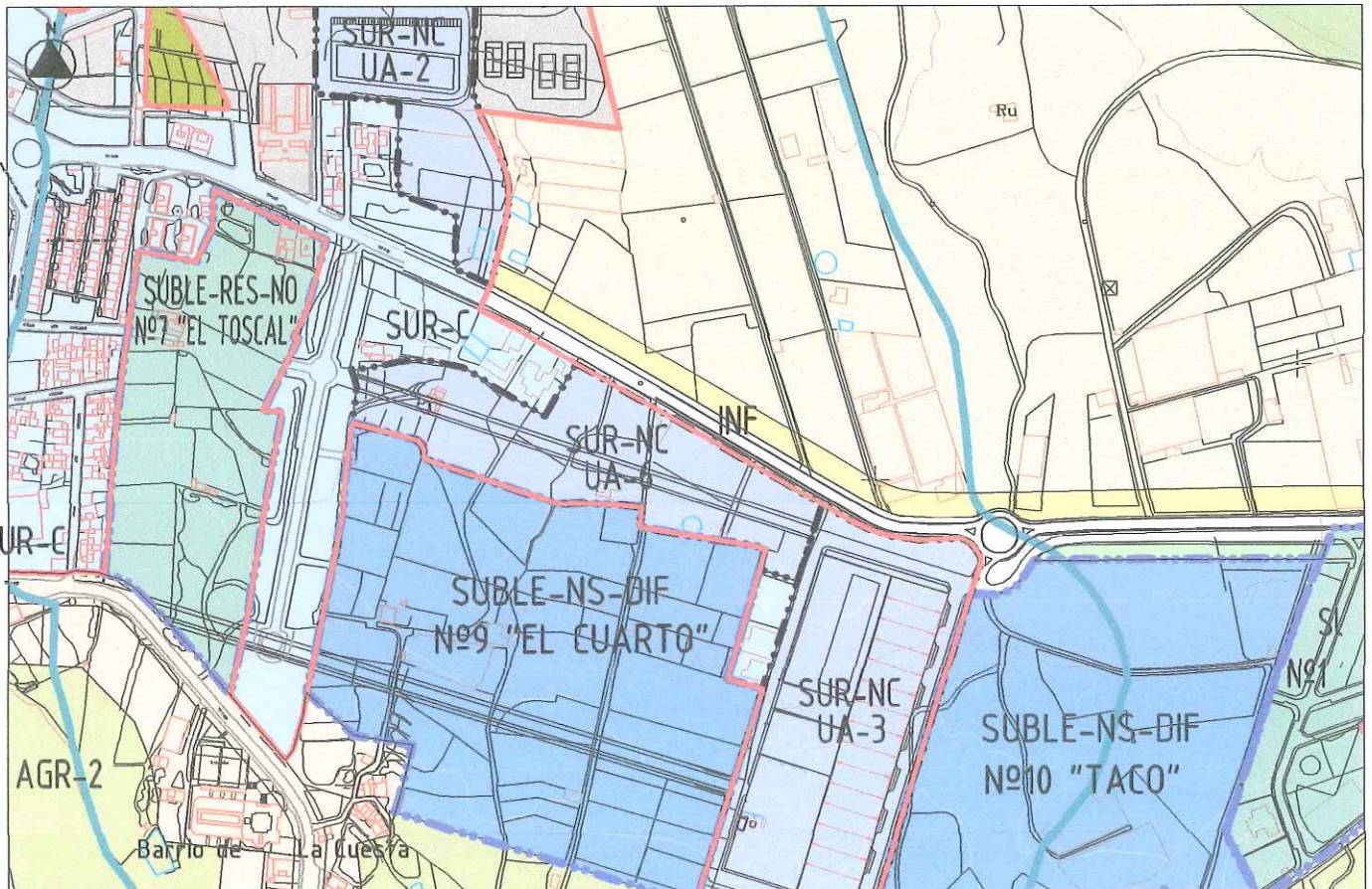
Ortofoto

Escala:1/10000



Topografía y Estado Actual

Escala:1/10000



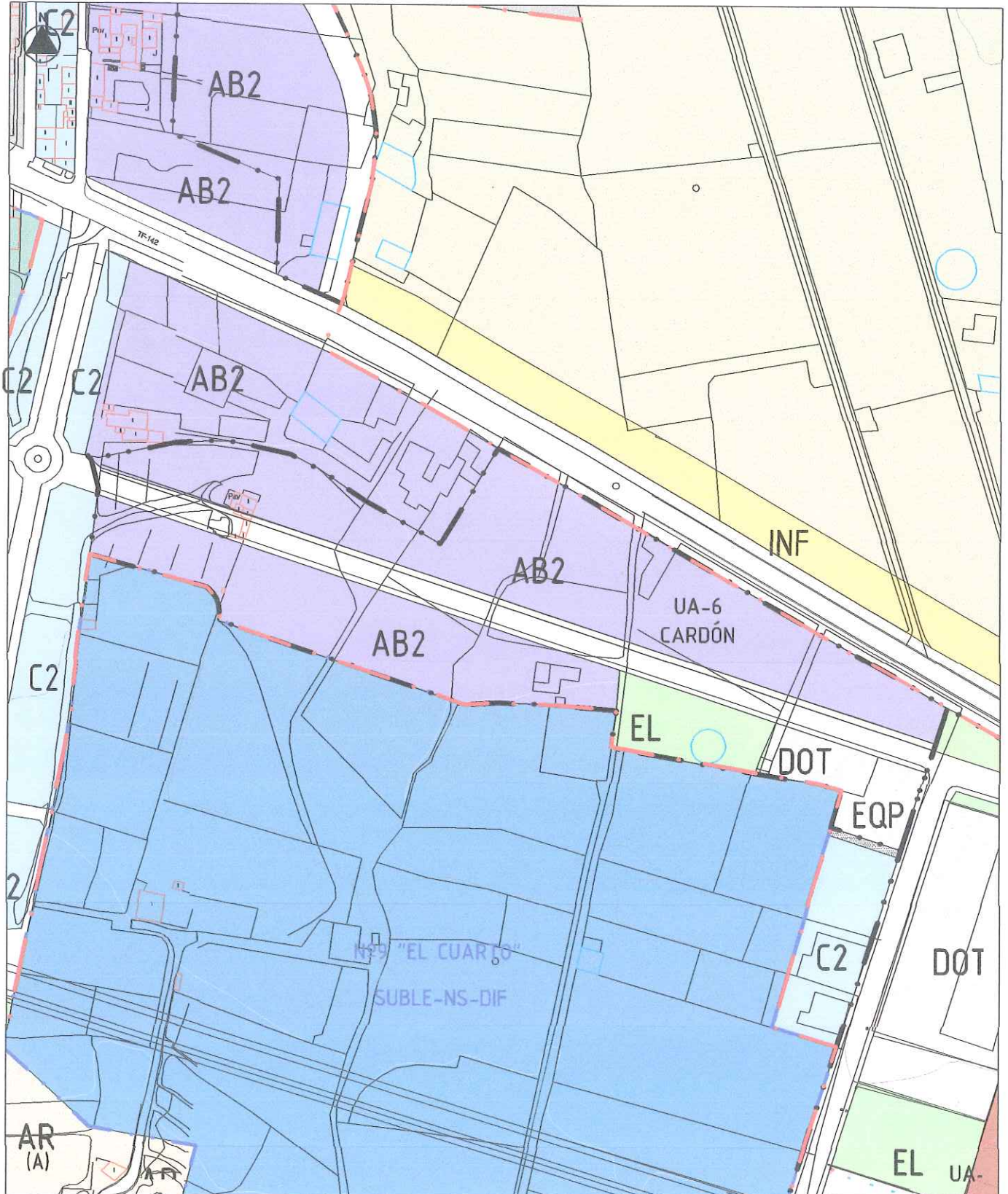
Ordenación Estructural

Escala:1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "CARDON"

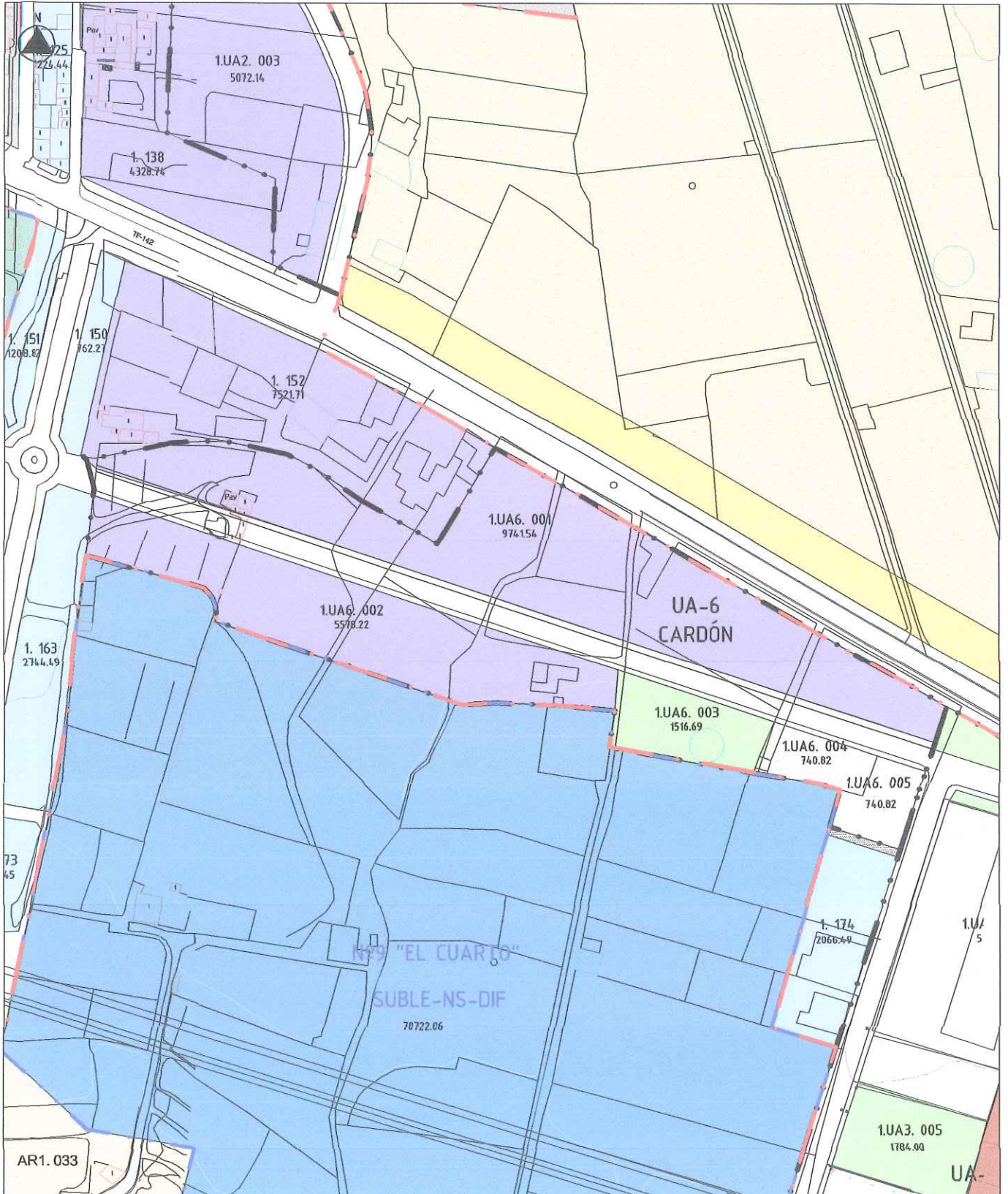
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº6 "CARDON"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)





FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "CARDÓN"
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

CARACTERÍSTICAS
 Este ámbito se encuentra al inicio del Casco de Buenavista, con frente a la carretera de acceso. La parcela tiene una forma alargada, en la misma dirección que la carretera citada. Los terrenos son antiguas huertas, actualmente sin cultivar, siendo la topografía casi plana.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO
 Con la finalidad de ejecutar una calle que resulte alternativa a la carretera general se ha incluido esta unidad de actuación.
 La edificación que se plantea es abieta de dos plantas y los accesos a las parcelas deben hacerse desde la calle interior de la Unidad. Las parcelas situadas en el suelo urbano consolidado de edificación abierta (AB-2) comprendidas entre esta unidad de actuación y la carretera de acceso a Buenavista TF-142 también tendrán únicamente acceso desde la calle interior de la Unidad.
 El uso principal es residencial.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS
 Dadas las características edificatorias de esta unidad no se reserva aprovechamiento para viviendas protegidas. Todos los accesos a las parcelas se harán desde la calle interior
 El arbolado deberá formar parte del diseño de la trama urbana

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		2º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
22.139,05	0,334	7.408,22

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Bruta m ² s	Patio no edif. m ² s	Sup. Neta m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
1.UA6.001	AB-2	9.741,54			0,435	4.239,67
1.UA6.002	AB-2	5.578,22			0,435	2.427,73
1.UA6.003	EL	1.516,69			-	-
1.UA6.004	DOT	740,82			-	-
1.UA6.005	EQP	740,82			1,00	740,82
						7.408,22

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local	3.820,96
Espacios Libres	1.516,69
Dotaciones	740,82
Total Cesiones	6.078,47
10% Cesión de Aprovechamiento	740,82
Equipamiento privado	740,82



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº6 "CARDÓN"
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

Edificabilidad máxima
 $22.139,05 \text{ m}^2 \times 0,334 = 7.408,22 \text{ m}^2\text{c}$
V.P.P. = no hay

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento VPP
AB-2	6.667,40	1,20	1,15	1,00	9.201,01
EQP	740,82	1,20	0,80	1,00	711,19
Total	7.408,22				9.912,20

Sup. total del sector: **22.139,05**
 Aprovechamiento medio: $9.912,20 / 22.139,05 =$ **0,448**



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 6 "CARDÓN"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Este ámbito está emplazado al comienzo del casco de Buenavista, se caracteriza por presentar una forma alargada donde aún quedan algunas huertas cultivadas. La topografía relativamente llana, facilita el desarrollo urbanístico de la zona.

MEDIDAS AMBIENTALES

La edificación abierta planteada para esta Unidad de Actuación permite la introducción de especies vegetales que ayuden a crear una zona de transición entre el medio urbano del casco de Buenavista y la periferia dominada por un paisaje rural.

Se deberá aprovechar el suelo rústico desalojado para la ejecución de la Unidad de Actuación, para los *jardinamientos de los espacios verdes con los que contará la urbanización.*

Repoblar con especies significativas de la zona los espacios libres y zonas verdes de esta Unidad de Actuación.

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

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.

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

La Unidad de Actuación del Cardón deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 13.4 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, esta Unidad deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del ámbito.

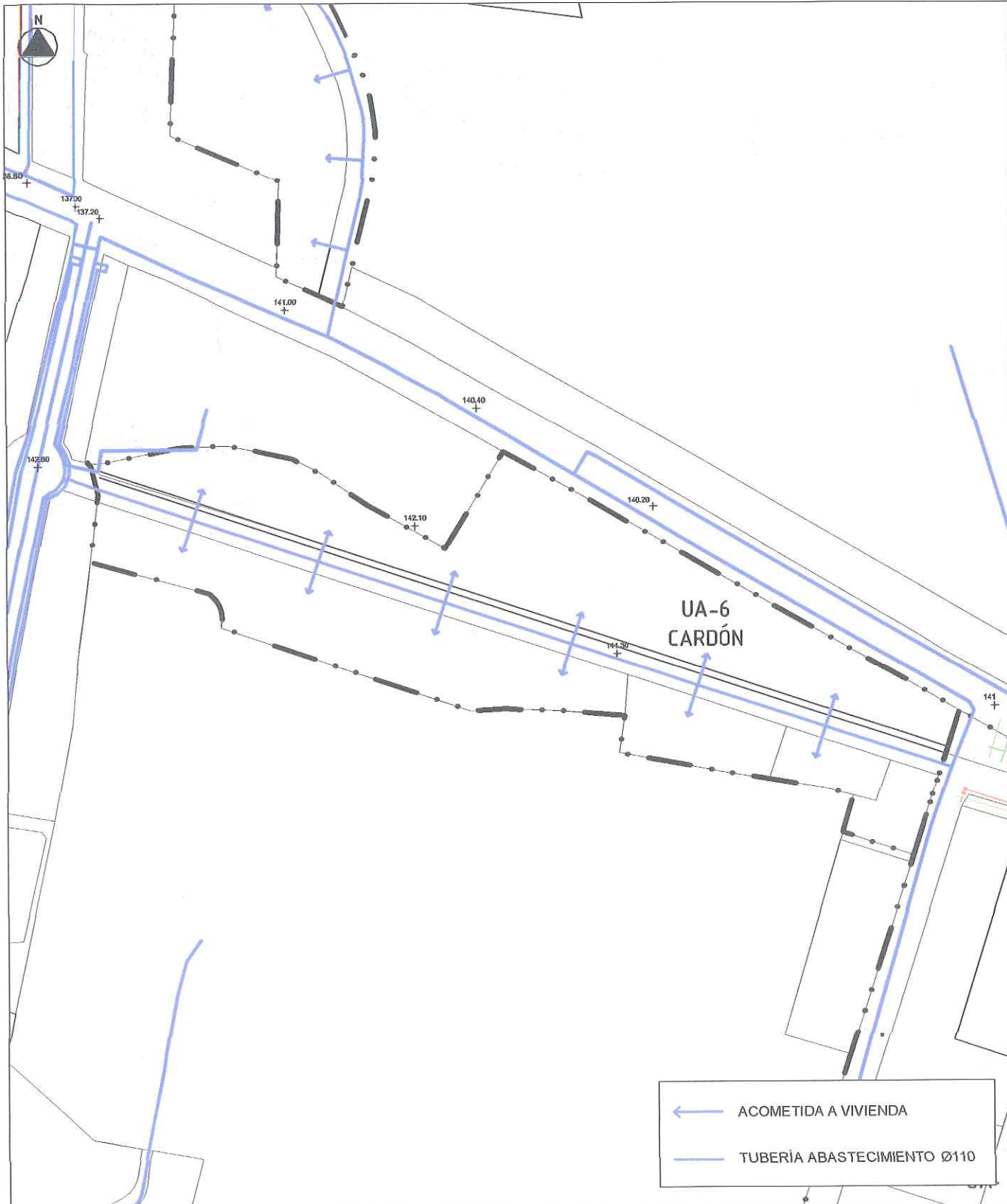
Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para esta Unidad de Actuación son:

- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones de los jardines.
- se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos y molestias. Para ello, el programa de obras se cumplirá con exactitud con el fin de lo mínimo posible la circulación peatonas y rodada en las calles del en torno.
- los trasplantes de especies protegidas existentes a las zonas verdes.

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "CARDON"

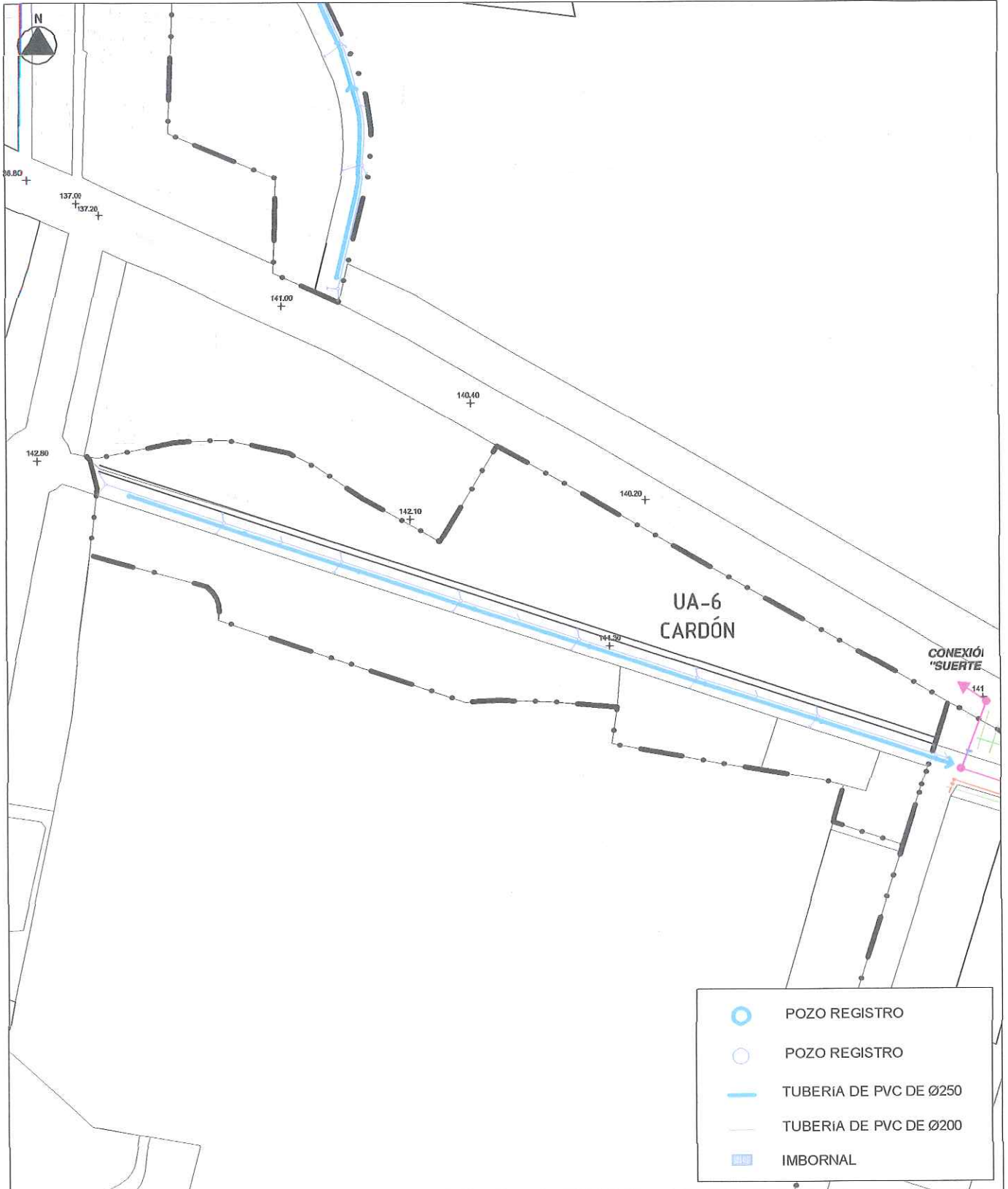
RED DE ABASTECIMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "CARDON"

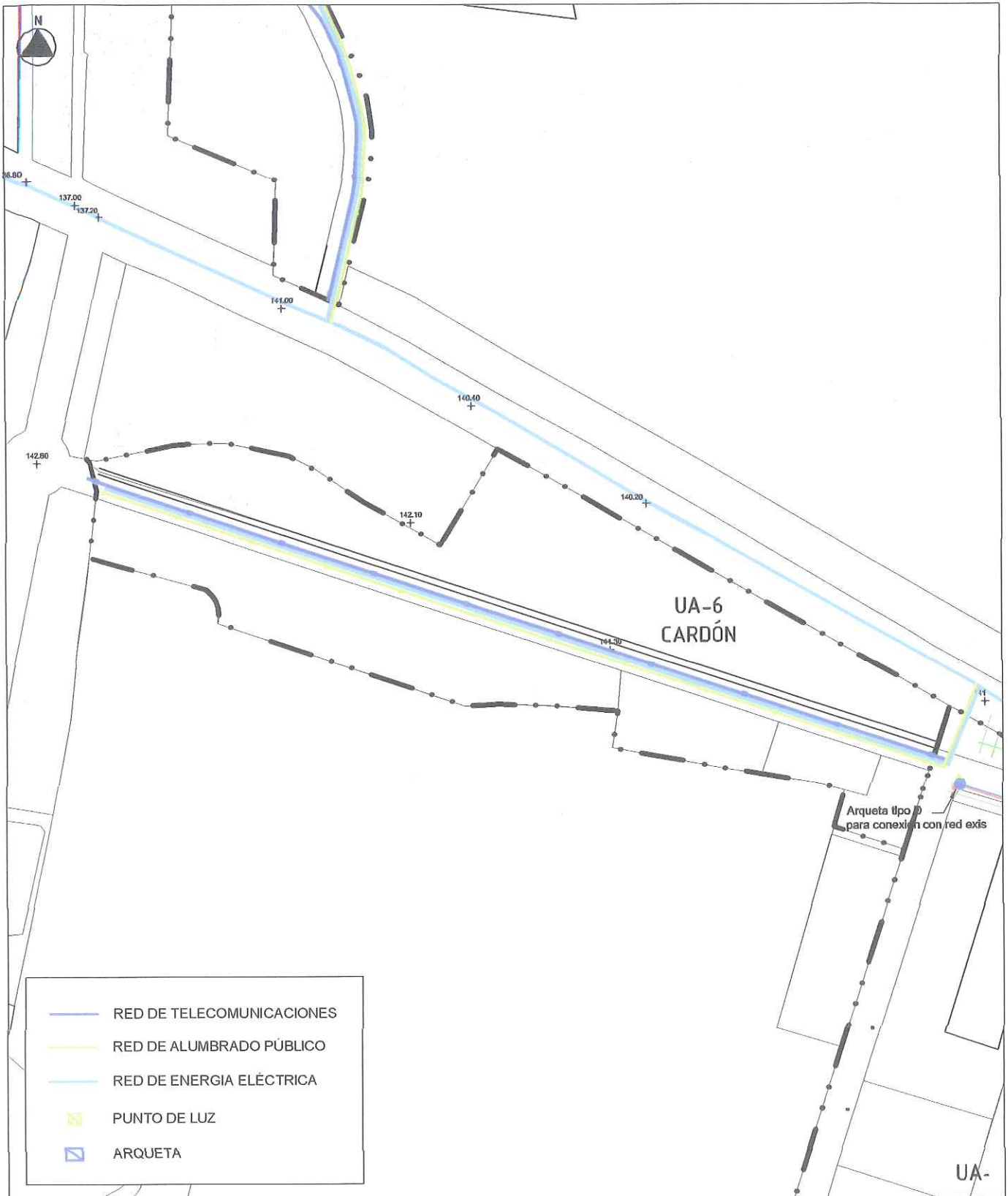
RED DE SANEAMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "CARDON"

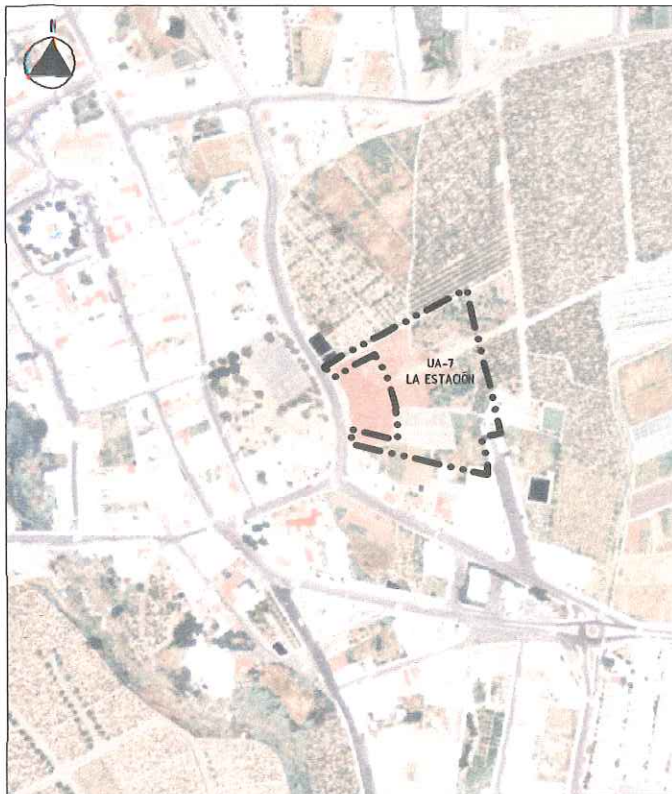
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA



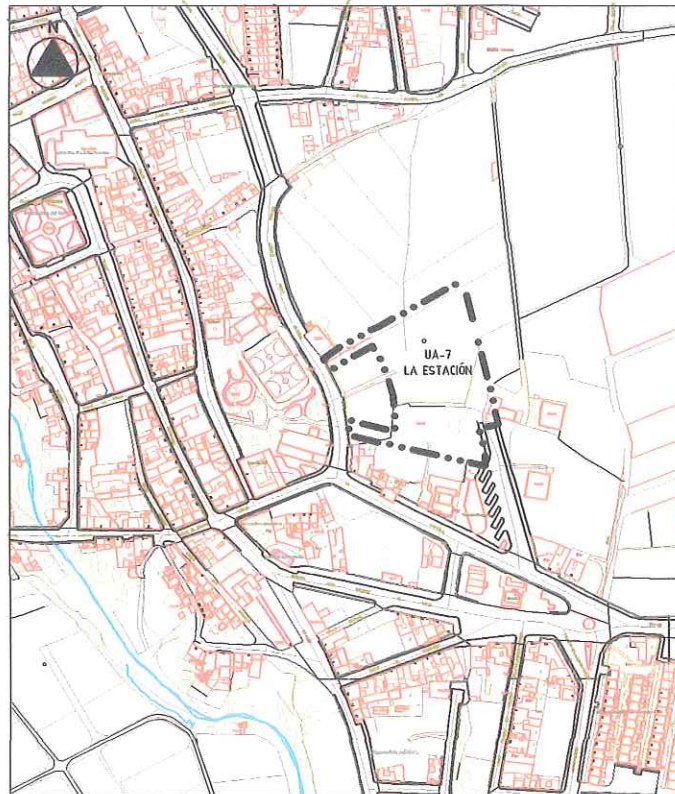
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA ESTACIÓN"

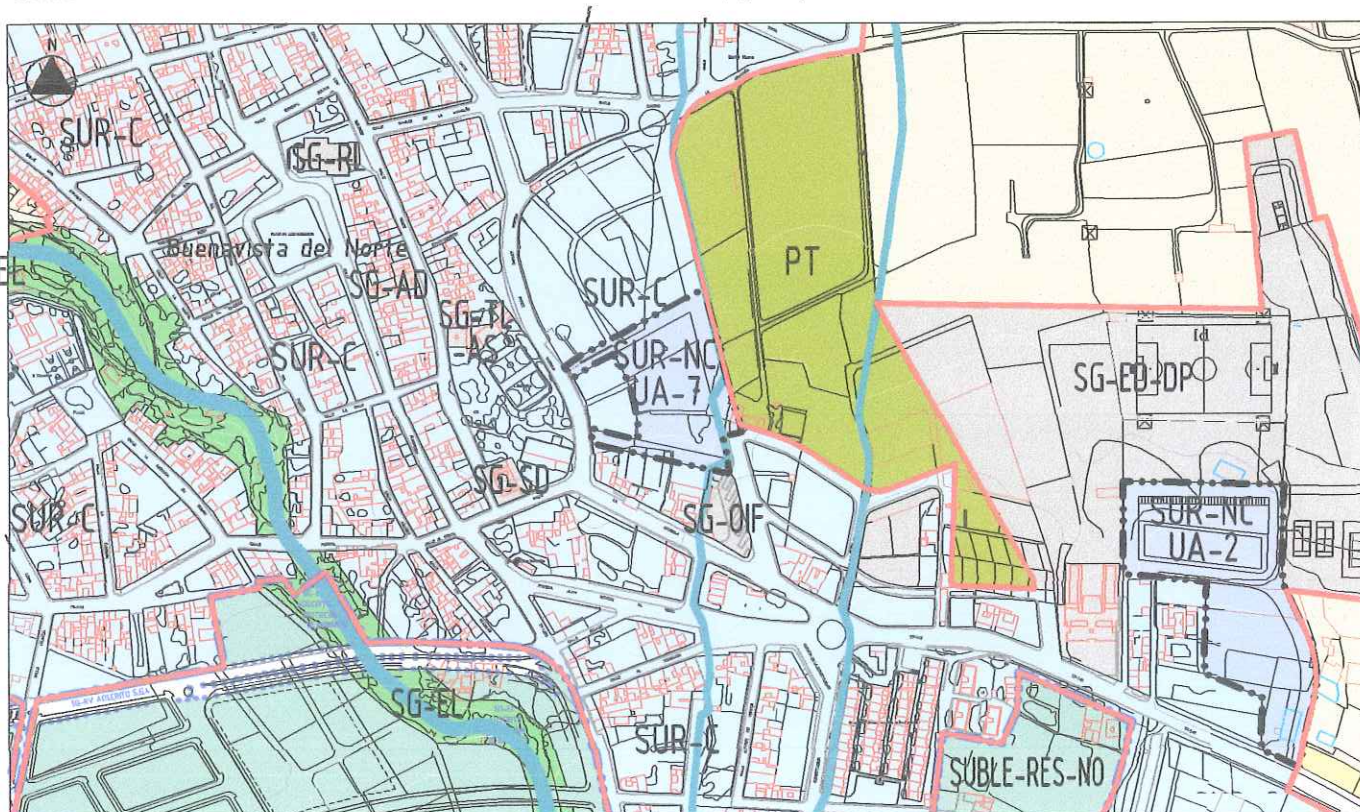
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortografía



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala:1/5000

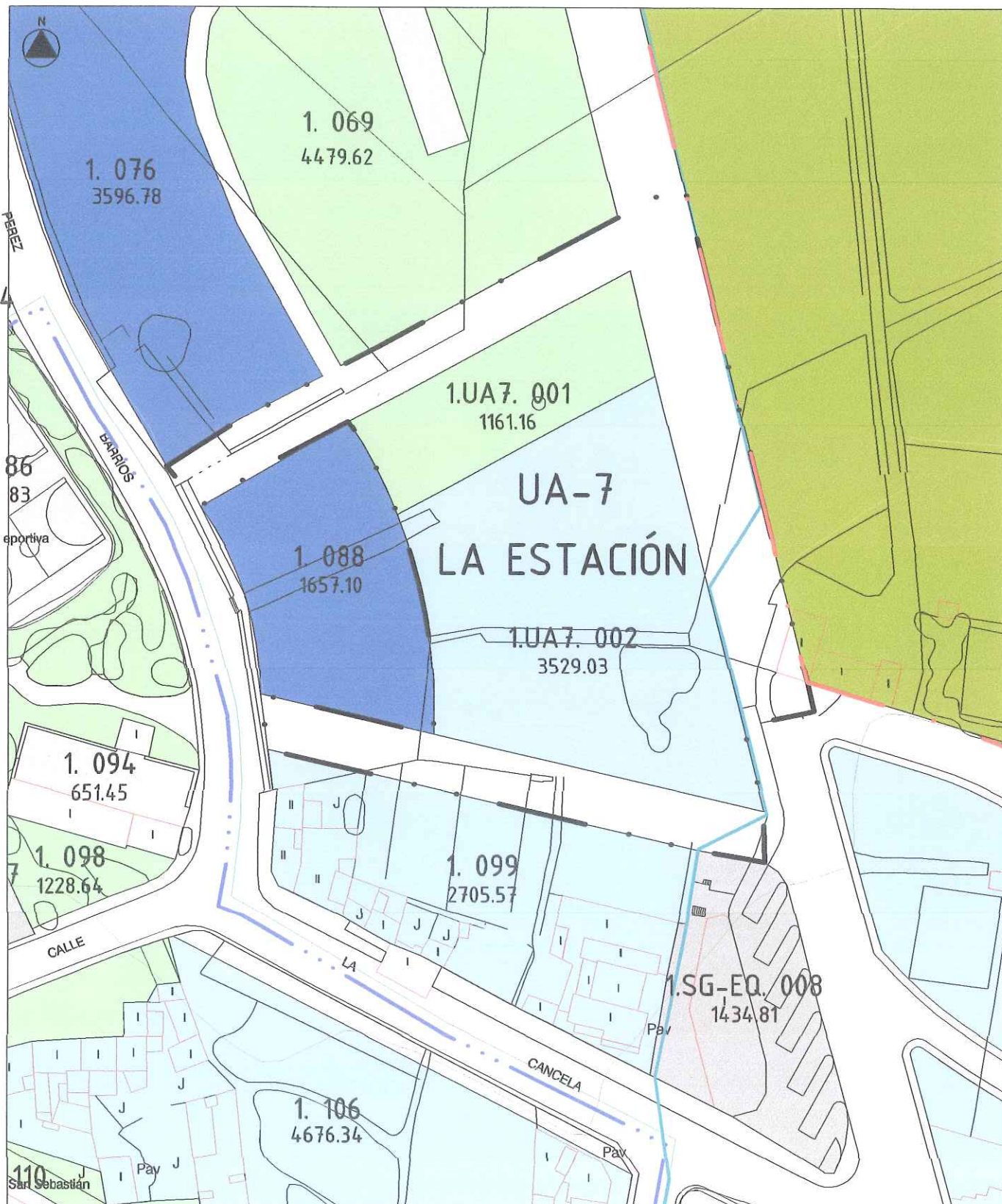
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA ESTACIÓN"
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA ESTACIÓN"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA ESTACIÓN"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Este ámbito de suelo urbano consolidado se encuentra al norte de la estación de guaguas. En la actualidad, estos terrenos están dedicados al cultivo del plátano. Los terrenos tienen una ligera pendiente hacia el norte. La zona está bien comunicada al estar situada en el casco de Buenavista, con acceso desde la calle de la estación de guaguas.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Se pretende prolongar la calle que se inicia en la Estación de guaguas y completar la urbanización de la manzana, con la obtención del suelo y la urbanización de las calles que la rodean. Se obtiene también un espacio libre sobre el que abrirán fachada las edificaciones colindantes. La edificación será cerrada de dos plantas, con uso residencial y los compatibles con los mismos.

Dada la poca entidad de la unidad y la carga de viario que debe ejecutar, solamente se le asigna un espacio libre.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

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.

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

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		2º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
8.052,66	0,70	5.636,86

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Bruta m ² s	Patio no edif. m ² s	Sup. Neta m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
1.UA7. 001	EL	1.161,16				-
1.UA7. 002	C2	3.529,03			1,60	5.636,86

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local	3.362,47
Espacios Libres	1.161,16
Dotaciones	-
Total Cesiones	4.523,63
10% Cesión de Aprovechamiento	563,68



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA ESTACIÓN"
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

Edificabilidad máxima

$$8.052,66 \text{ m}^2 \times 0,70 = 5.636,86 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{V.P.P.} = 20\% \text{ de } 5.636,86 \text{ m}^2\text{c} = 1.127,37 \text{ m}^2\text{c}$$

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento VPP
C-2	4.509,49	1,00	1,00	0,90	4.058,54
VPP	1.127,37	1,00	0,80	0,90	811,71
Total	5.636,86				4.870,25

Sup. total del sector: **8.052,66**
 Aprovechamiento medio: $4.870,25 / 8.052,66 = 0,605$

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 7 "LA ESTACIÓN"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

El ámbito se sitúa al norte de la estación de guaguas. Los terrenos se encuentran cultivados de plátanos. Los terrenos son casi horizontales. La zona alta está bien comunicada y su situación la hace adecuada para el desarrollo urbano.

MEDIDAS AMBIENTALES

Deberá reutilizarse la tierra vegetal que se desaloje al ejecutar la Unidad de Actuación, tanto en los espacios libres de la propia Unidad como en las fincas próximas.

Los residuos orgánicos que se generen en la limpieza de las parcelas agrícolas serán trasladadas a vertederos autorizados con el objeto de ser procesados como compostaje.

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.

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

La Unidad de Actuación de La Estación 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 ámbito.

Los principales indicadores que deben tenerse en cuenta para esta Unidad de Actuación 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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA ESTACIÓN"

RED DE ABASTECIMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA ESTACIÓN"

RED DE SANEAMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA ESTACIÓN"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA





SUELO URBANO CONSOLIDADO

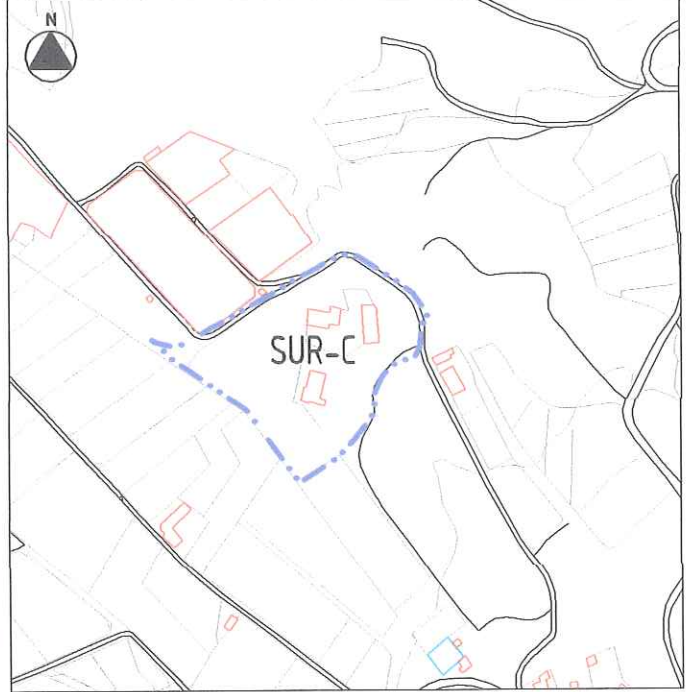
FICHERO ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO "LAS CASAS"

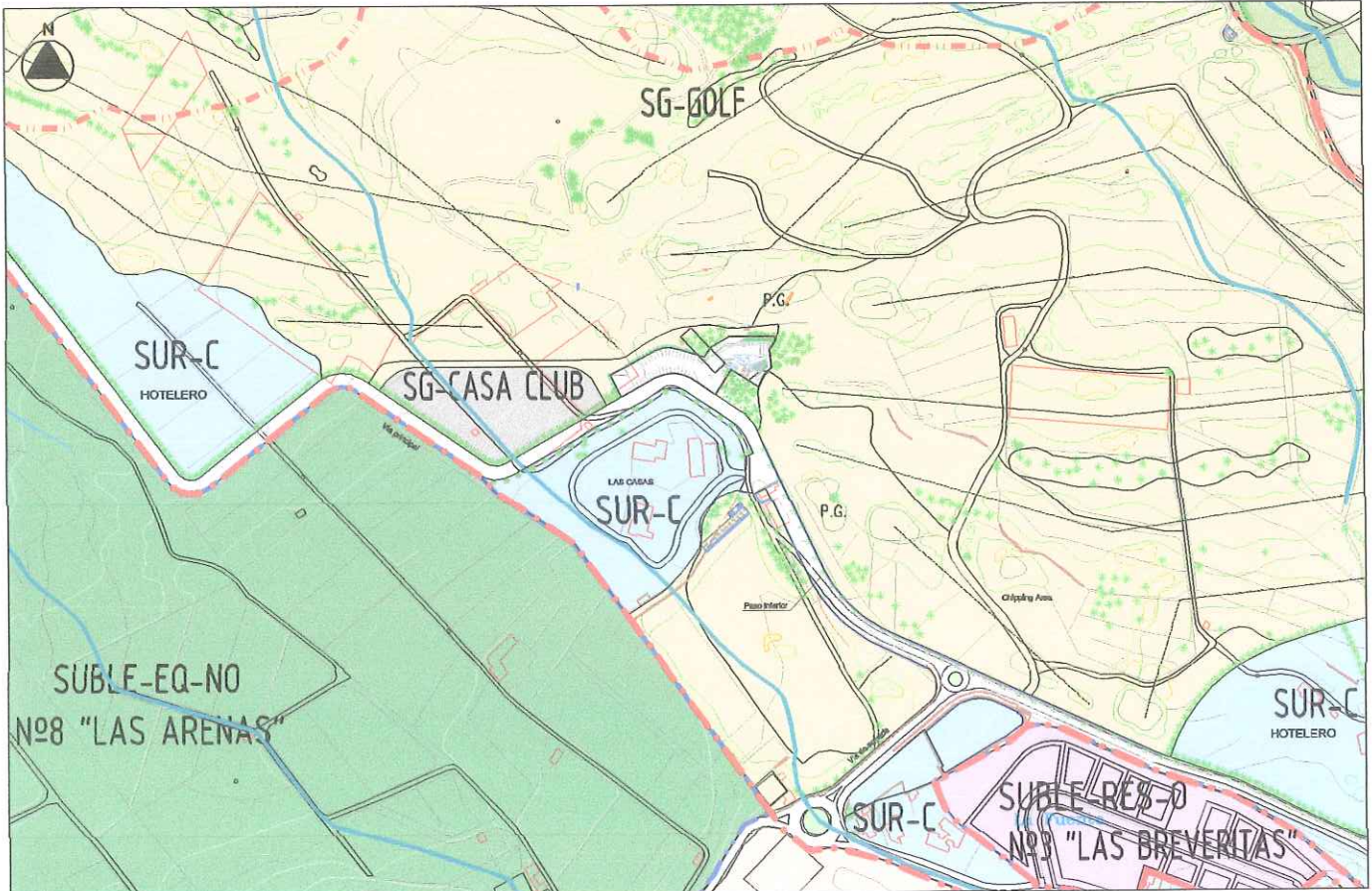
NORMATIVA DE APLICACIÓN: EDIFICACIÓN ABIERTA DOS PLANTAS (AB2)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

FICHERO ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO "LAS CASAS"

NORMATIVA DE APLICACIÓN: EDIFICACIÓN ABIERTA DOS PLANTAS (AB2)





FICHERO ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO "LAS CASAS"

NORMATIVA DE APLICACIÓN: EDIFICACIÓN ABIERTA DOS PLANTAS (AB2)

CARACTERÍSTICAS

Las edificaciones de "Las Casas" se encuentran en el borde de la vía interior del Campo de Golf, entre el campo de prácticas y la Casa Club. La agrupación, en la actualidad de tres viviendas, se encuentra en un pequeño promontorio, que se situaba en el interior de una finca agrícola, hoy transformada la mayoría de su superficie en Campo de Golf.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Concretar los compromisos urbanísticos que se establecen en el momento de adquirir las fincas rústicas para el Campo de Golf. En este sentido se conservan las edificaciones existentes con el volumen actual, con la posibilidad de que se construya únicamente una nueva edificación dedicada a vivienda unifamiliar y usos complementarios, con los parámetros que se señalan.

CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO

Se ordena el conjunto de viviendas con las siguientes condiciones:

La entrada para el conjunto de viviendas será única y se hará desde la vía del Golf por el acceso actual. Se plantea una zona perimetral de protección de la zona de edificación mediante un espacio libre privado. Se propone una vía de circunvalación del conjunto de 4 m de ancho entre el espacio libre y las edificaciones. Esta vía podrá ser sustituida por otra interior a las edificaciones si así se estima más conveniente por parte de todos los propietarios.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Clase de suelo: suelo Urbano Consolidado

Tipo de edificación: Edificación Abierta AB-2

Altura máxima: 2 plantas

Uso: vivienda unifamiliar y usos complementarios

Edificabilidad: La de las viviendas existentes más la de una vivienda de nueva edificación con los siguientes parámetros:

Superficie máxima construida:	300'00 m ²
Superficie máxima construida con uso de vivienda:	150'00 m ²
Ocupación máxima en planta:	150'00 m ²
Fondo máximo construido:	20'00 ml



ASENTAMIENTO RURAL

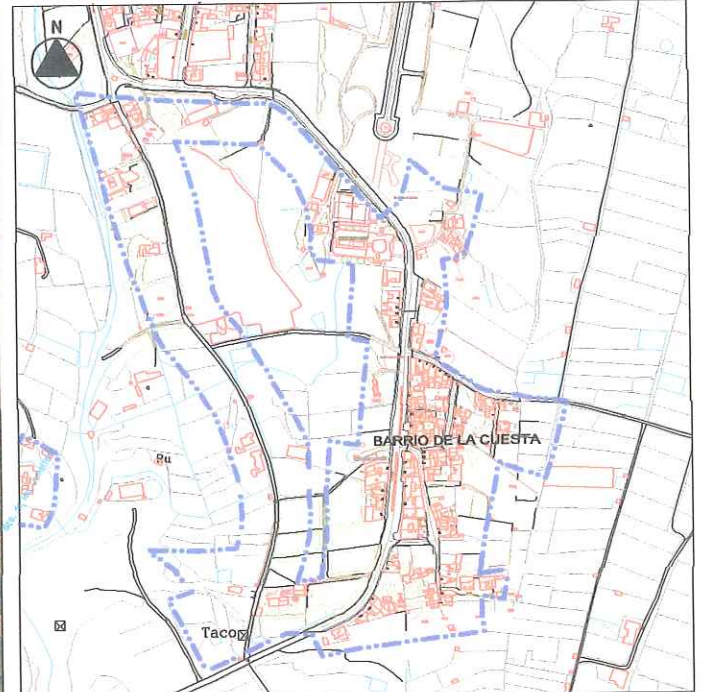
FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LA CUESTA"

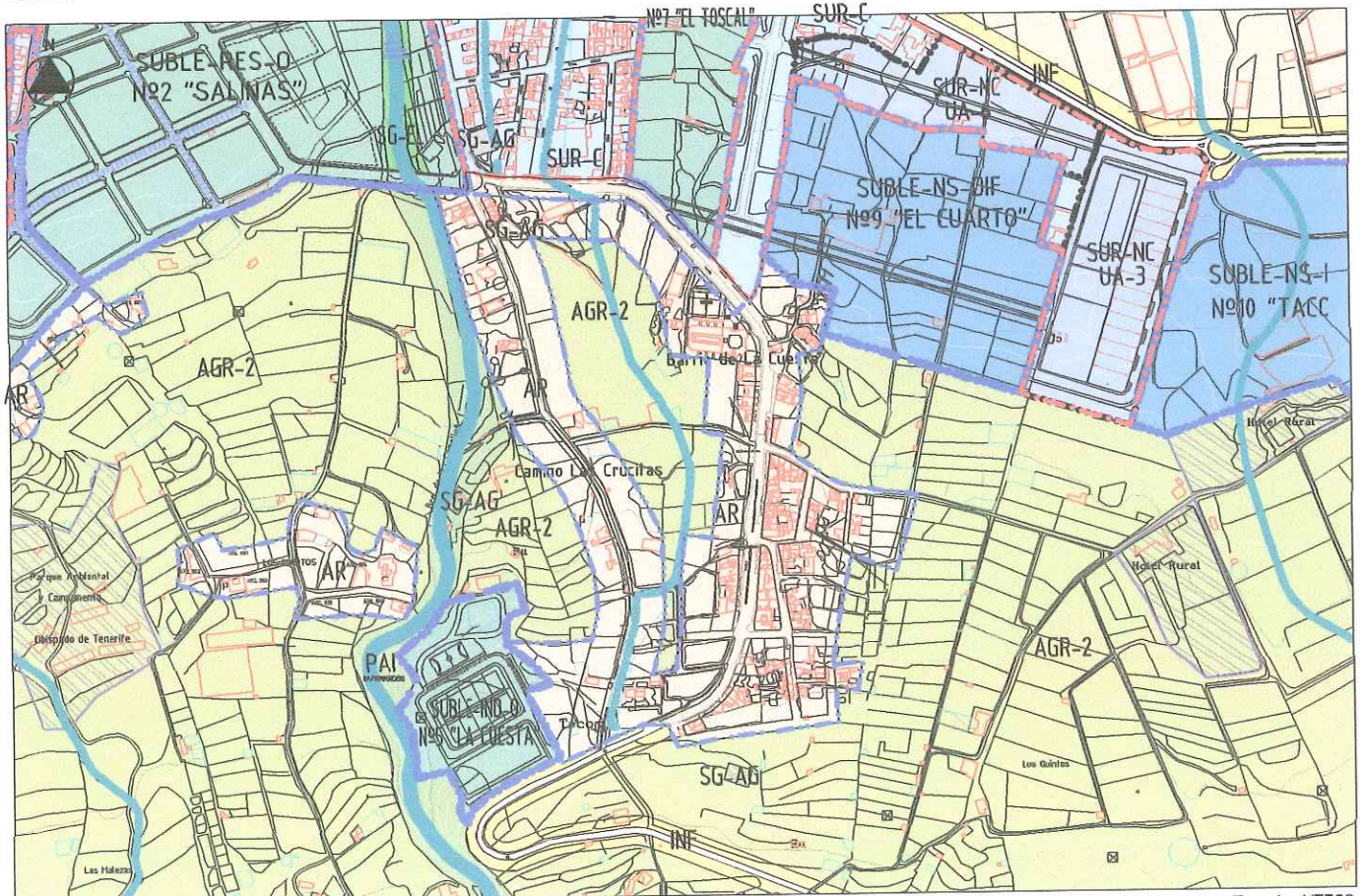
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Escala: 1/7500

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LA CUESTA"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

