

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1500



000186



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



UA-7  
LA HOYA

LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO

- LINEA DE BARRERA DE T.P.C. DE BARRIO
- COLUMNA FONOTONICA
- LAMPARA ALUMBRADO PUBLICO (SETO PLANO)
- LAMPARA TORRE Y LA TIPOLOGIA DIFERENTE
- CON ANILLO DE DIFERENCIACION





FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO



AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA  
000189

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N° 7 "LA HOYA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

**CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

El terreno destinado para la ejecución de esta Unidad de Actuación es bastante horizontal y dispuesto en franjas longitudinales de huertas. Algunas de estas huertas cuentan siguen explorándose, aunque la mayoría han sido abandonadas.

Con el desarrollo de este suelo urbano no consolidado se pretende completar una parte del casco de La Guancha en el extremo meridional y poder ejecutar la vía que discurrirá por el borde de la Unidad.

**MEDIDAS AMBIENTALES**

Se debe condicionar el diseño arquitectónico de las futuras construcciones (volúmenes y fachadas) al medio urbano en el que se insertan para que este espacio se convierta en una zona de transición entre lo no construido y los núcleos urbanos ya consolidados.

Los muros de contención de las calles en su caso exterior deberán ser de piedra vista con el fin de mejorar la calidad visual de estas infraestructuras.

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.

El arbolado formará parte de la trama urbana con el fin de generar un espacio de transición entre lo urbano consolidado y el espacio del entorno que está por urbanizar.

Se recuperará la tierra vegetal procedente de las antiguas fincas agrícolas y se utilizarán para las plantaciones de especies significativas que constituirán los jardines de los espacios públicos.

**PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

La Unidad de Actuación de La Hoya deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 11.3.1 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, esta Unidad deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del ámbito.

Las principales indicaciones que deben tenerse en cuenta para esta Unidad de Actuación son:

- se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indique las condiciones meteorológicas.
- 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.

000190

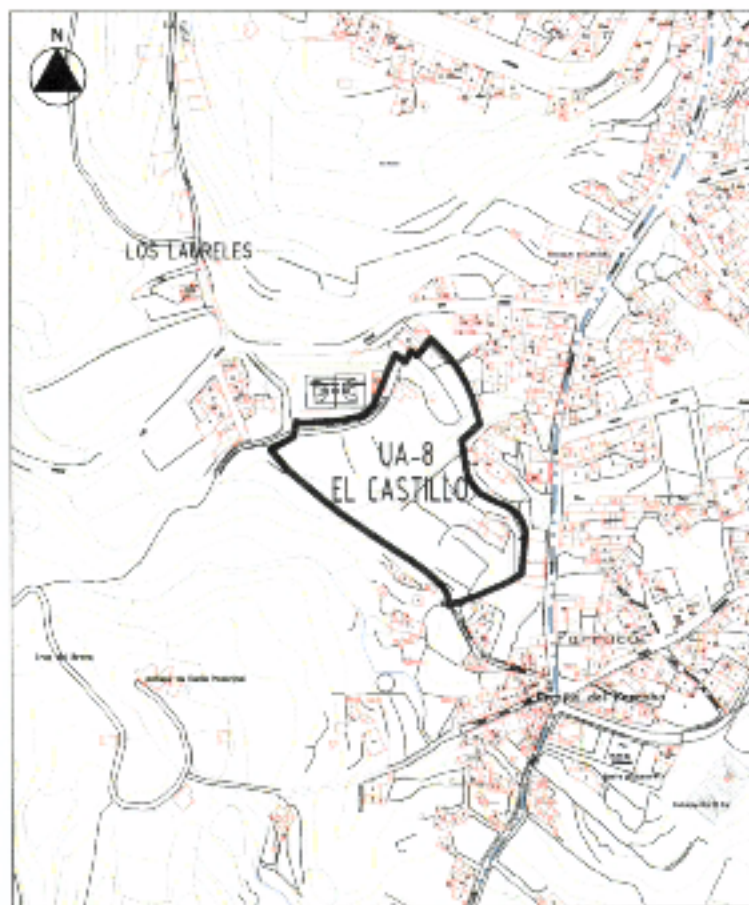
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°8 "EL CASTILLO"

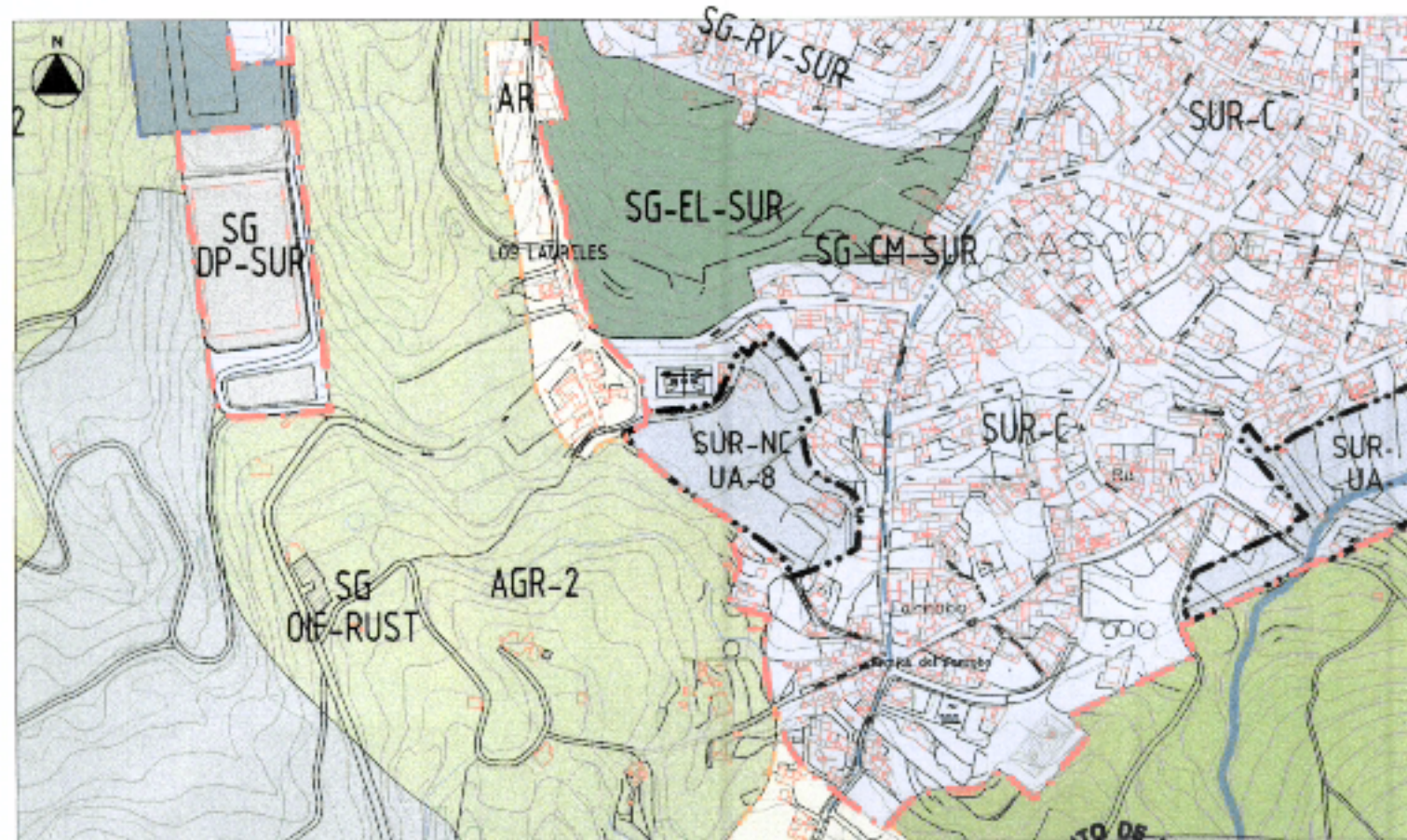
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1:5000









**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°8 "EL CASTILLO"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

**CARACTERÍSTICAS**

Este ámbito de suelo urbano no consolidado se encuentra al sur del polideportivo El Castillo, en la zona alta del casco, en una zona de borde donde el grado de la urbanización es menor.

Se plantea fundamentalmente como espacio libre, por su proximidad al monte bajo.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

La necesidad de ejecutar tres calles en parte ya trazadas y el remate del núcleo con un espacio libre que permita su mejor integración con el suelo rústico.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Las edificaciones deberán tener fachada al espacio libre, con el mismo tratamiento que a la calle.

El 21,05% del aprovechamiento urbanístico como mínimo se destinará 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 debe formar parte del diseño de la trama urbana.

A los efectos de valorar la edificabilidad destinada a viviendas protegidas se aplicará un coeficiente de 0,8

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

**SUPERFICIES**

Superficie General del Sector ( m <sup>2</sup> )	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> c
12.621,24	0,70	8.834,87

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS**

Nº Manzana	Zona	Sup. Manzana m <sup>2</sup> s	Coef. Edificab. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> c
1.UA8. 001	AD2	840,46	1,76	1.476,72
1.UA8. 002	AD2	1.946,13	1,76	3.419,43
1.UA8. 003	DOT	411,61		
1.UA8. 004	EL	3.549,25		
1.UA8. 005	AD2	2.241,68	1,76	3.938,72
1.UA8. 006	EL	572,56		
				<b>8.834,87</b>

**CESIONES OBLIGATORIAS**

Red viaria Local (m <sup>2</sup> )	3.059,55
Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	4.121,81
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	411,61
<b>Total Cesiones (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.592,97</b>
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	839,31
Equipamiento Privado (m <sup>2</sup> )	



000194

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°8 "EL CASTILLO"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****Aprovechamiento Urbanístico**

8393,12 Udas

V.P.P. = 21,05% de 8.393,12 Udas = 1.766,97 Udas

Tipología	Superficie Constr. m <sup>2</sup> c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD2	6.626,15	1,00	1,00	1,00	6.626,15
VPP (001)	2.208,72	1,00	0,80	1,00	1.766,97
<b>Total</b>	<b>8.834,87</b>				<b>8.393,12</b>

Sup. total del sector:

**12.621,24**

Aprovechamiento medio:

8393,12 / 12621,24 = **0,665**

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº8 "EL CASTILLO"

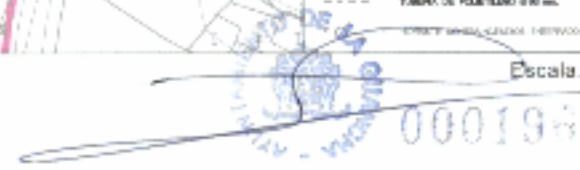
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



# UA-8 EL CASTILLO

LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO

	PROYECTO
	TABLA DE FUENTES 600 mm
	PROYECTO ANTERIOR



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº8 "EL CASTILLO"

RED DE SANEAMIENTO



UA-8  
EL CASTILLO

LEYENDA SANEAMIENTO	
	LÍNEA DE SUELO CONSOLIDADO EXISTENTE
	NOVA DE SUELO PROYECTADA (P)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº8 "EL CASTILLO"

RED DE BAJA TENSIÓN



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°8 "EL CASTILLO"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



# UA-8 EL CASTILLO

LEYENDA PLUVIALES

TUBERIA DE P.A.C. DIAMETRO 0.30 M.

AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO

SECCION DE PLANEAMIENTO DE AGUAS

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº8 "EL CASTILLO"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO







FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº8 "EL CASTILLO"

RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



000202