

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

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

**CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

El Castillo forma parte de la Unidad de Actuación situada en la zona alta del casco. Este espacio pretende convertirse en un espacio de transición entre el suelo urbano consolidado y el monte bajo del municipio. La presencia de cultivo en este suelo es prácticamente inexistente.

**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.

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.

Cada una de las nuevas construcciones respetarán la armonía constructiva establecida para la Unidad de Actuación con el fin de mantener una imagen estética y una sensibilidad medioambiental.

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 de la Unidad de Actuación y 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 El Castillo 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.

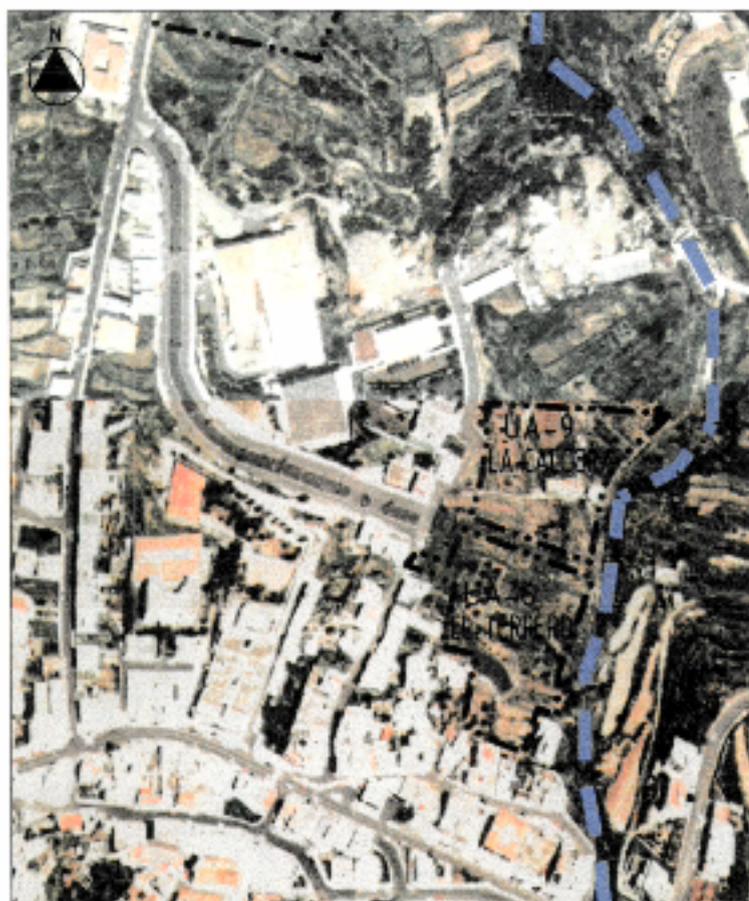
Las principales indicaciones que deben tenerse en cuenta para esta Unidad de Actuación son:

- 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 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.

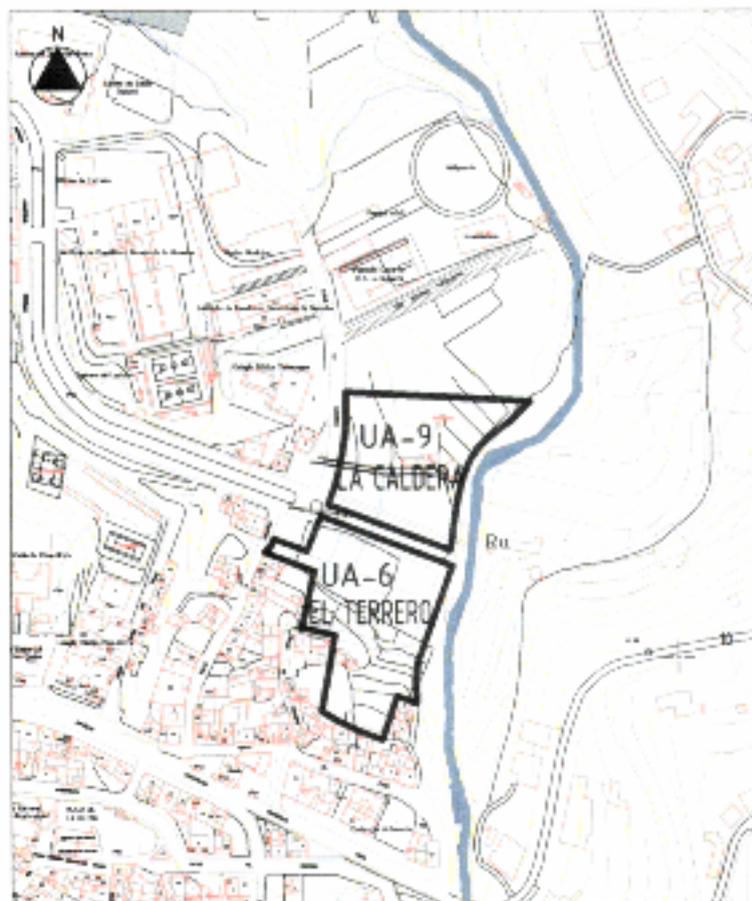
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº9 "LA CALDERA"

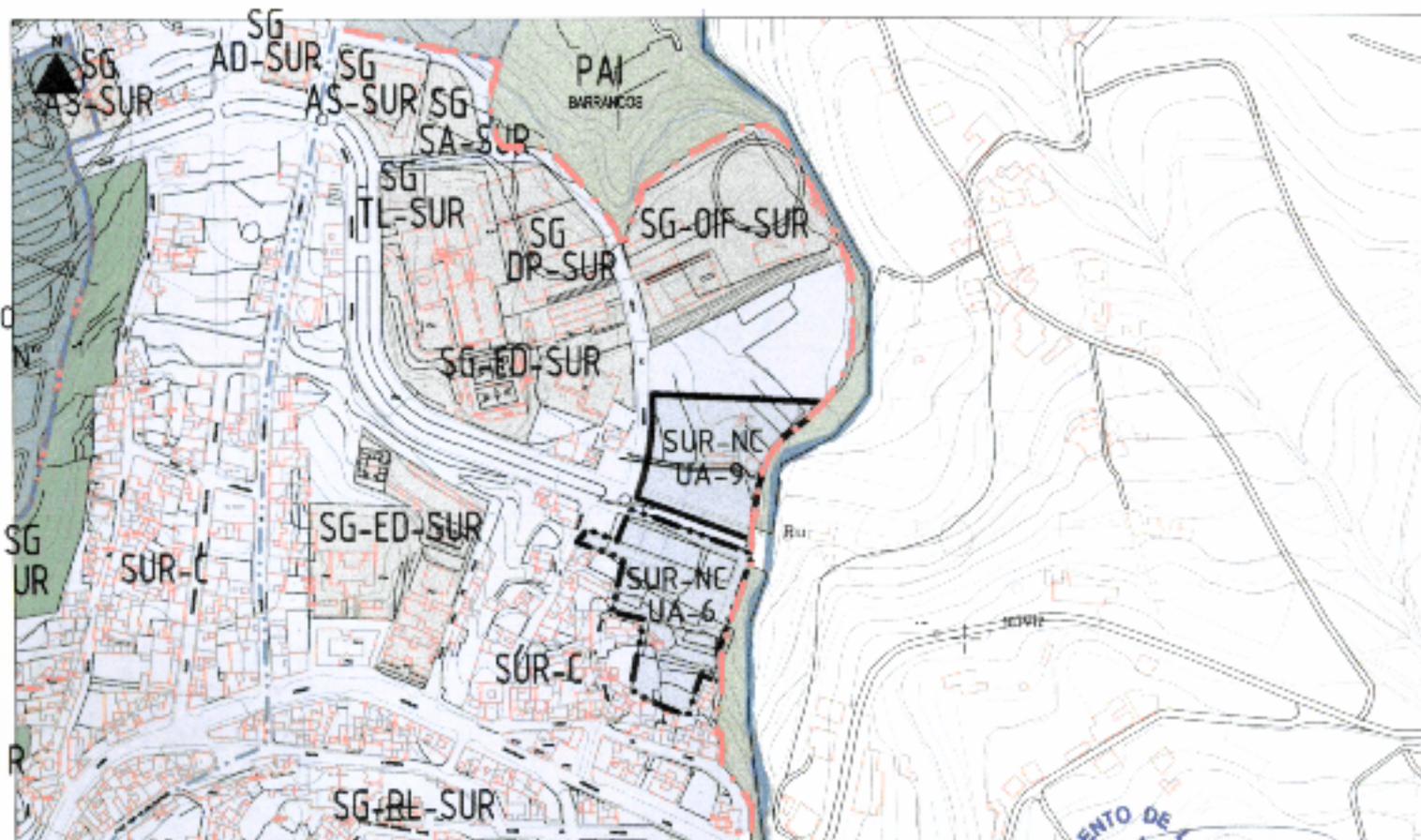
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



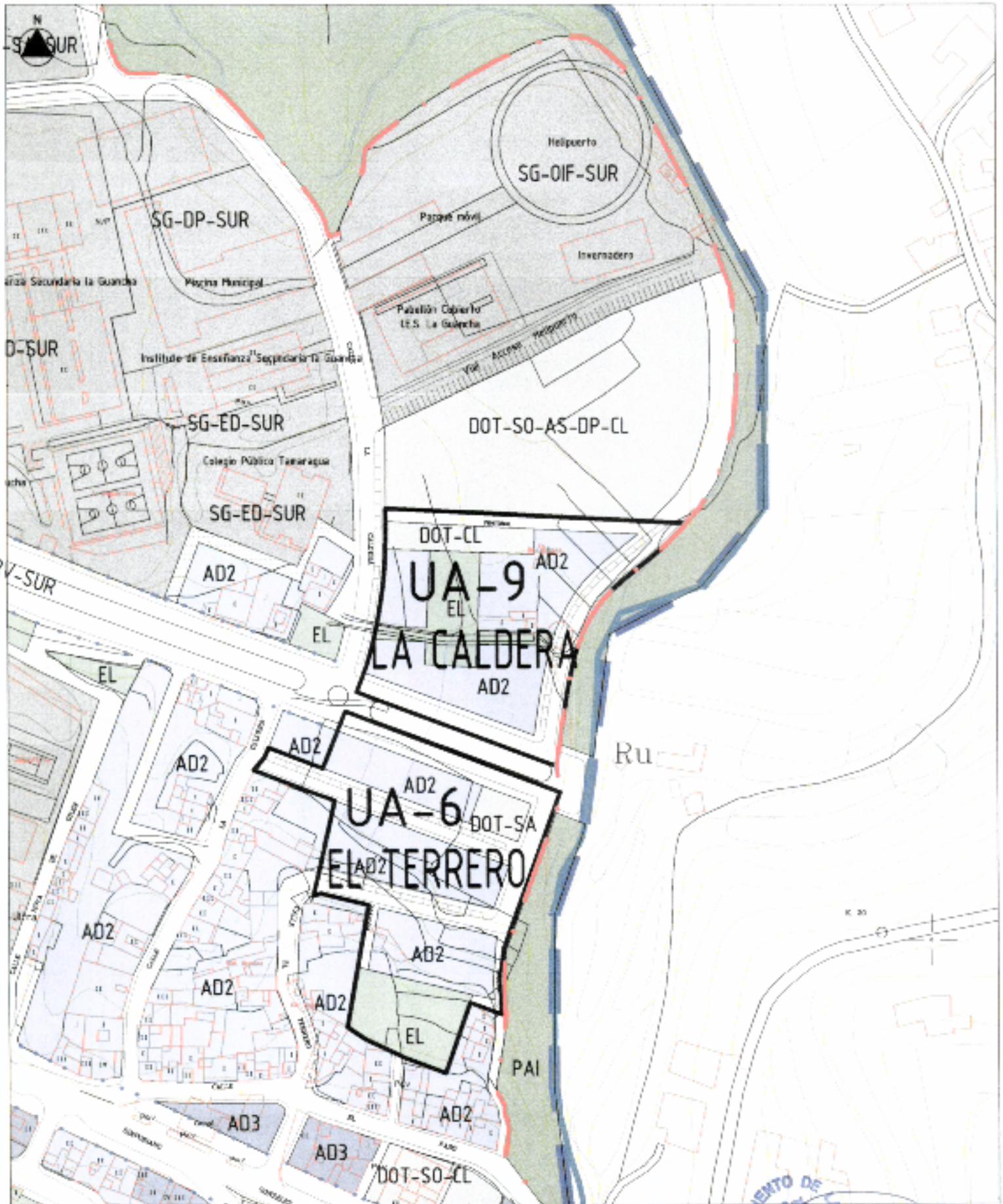
Ordenación Estructural

Escala 1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº9 "LA CALDERA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000

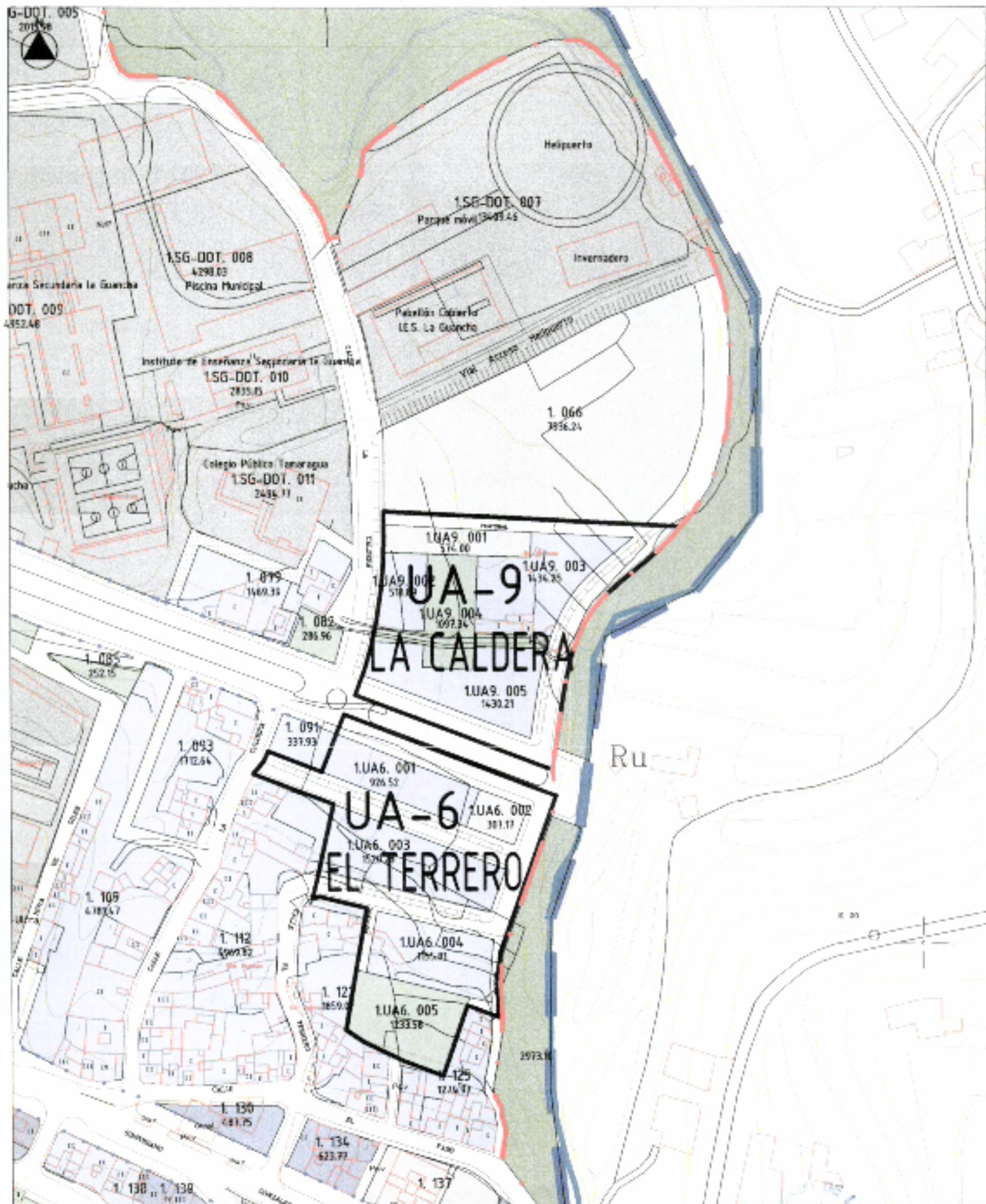


000205

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº9 "LA CALDERA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº9 "LA CALDERA"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

La Rambla Cristóbal Barrios, es una de las avenidas más importantes del casco de La Guancha, su último tramo se encuentra aún sin ejecutar. Se prevé que continuará al vecino municipio de San Juan de La Rambla.

Con frente a dicha rambla y al norte de la misma se encuentra este ámbito de suelo urbano no consolidado. La topografía va descendiendo hacia el noroeste. El límite norte es una zona de dotaciones, el límite este es el barranco de la Cantera, el oeste la calle la Caldera y el límite sur la prolongación de la avenida citada. El suelo tiene zonas cultivadas con huertas de hortalizas y papas. El acceso se hará por el último tramo de la rambla. Dada la poca entidad de este ámbito y que se encuentra muy próxima a toda la zona de dotaciones del casco, los estándares de la ley se cumplen en cuanto a espacios libres y dotaciones, suprimiéndose los equipamientos privados.

Esta pequeña minoración de estándares queda justificada además con las dificultades que presenta la estructura de la propiedad. El incremento de los costes que supone sus condiciones de borde, el porcentaje dedicado a viviendas protegidas, etc., hacen que confluyan diferentes variables en este ámbito que justifican, en que no se puedan materializar la totalidad de estándar. Hay que tener en cuenta que solamente no existe el equipamiento privado, que no es de cesión.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

El objetivo de este ámbito es completar la actual trama urbana hasta el límite del municipio, con la prolongación de la avenida y el remate mediante una calle al borde del barranco, al tiempo que se propicia la construcción de un conjunto de viviendas.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

La calle del borde del barranco deberá adaptarse en lo posible al terreno. Los muros de contención que puedan producirse al ejecutar la citada calle, deberán ser de piedra natural vista. El arbolado debe formar parte del diseño de las calles y espacios libres. El espacio libre interior no podrá ocuparse en el subsuelo.

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.

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
7.197,68	0,70	5.038,38

**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.UA9.001	DOT	574,00		
1.UA9.002	AD2	518,89	1,49	772,71
1.UA9.003	AD2	1.434,25	1,49	2.135,84
1.UA9.004	EL	1.097,34		
1.UA9.005	AD2	1.430,21	1,49	2.129,82
				<b>5.038,38</b>

**CESIONES OBLIGATORIAS**

Red viaria Local (m <sup>2</sup> )	2.142,99
Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	1.097,34
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	574,00
<b>Total Cesiones (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.814,33</b>
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	478,65
Equipamiento Privado (m <sup>2</sup> )	

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

**Aprovechamiento Urbanístico**

4786,46 Udas

V.P.P. = 21,05% de 4.786,46 Udas = 1.007,68 Udas

Tipología	Superficie Constr. m <sup>2</sup> c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD2	3.778,78	1,00	1,00	1,00	3.778,78
VPP (001)	1.259,59	1,00	0,80	1,00	1.007,68
<b>Total</b>	<b>5.038,38</b>				<b>4.786,46</b>

Sup. total del sector:

**7.197,68**

Aprovechamiento medio:

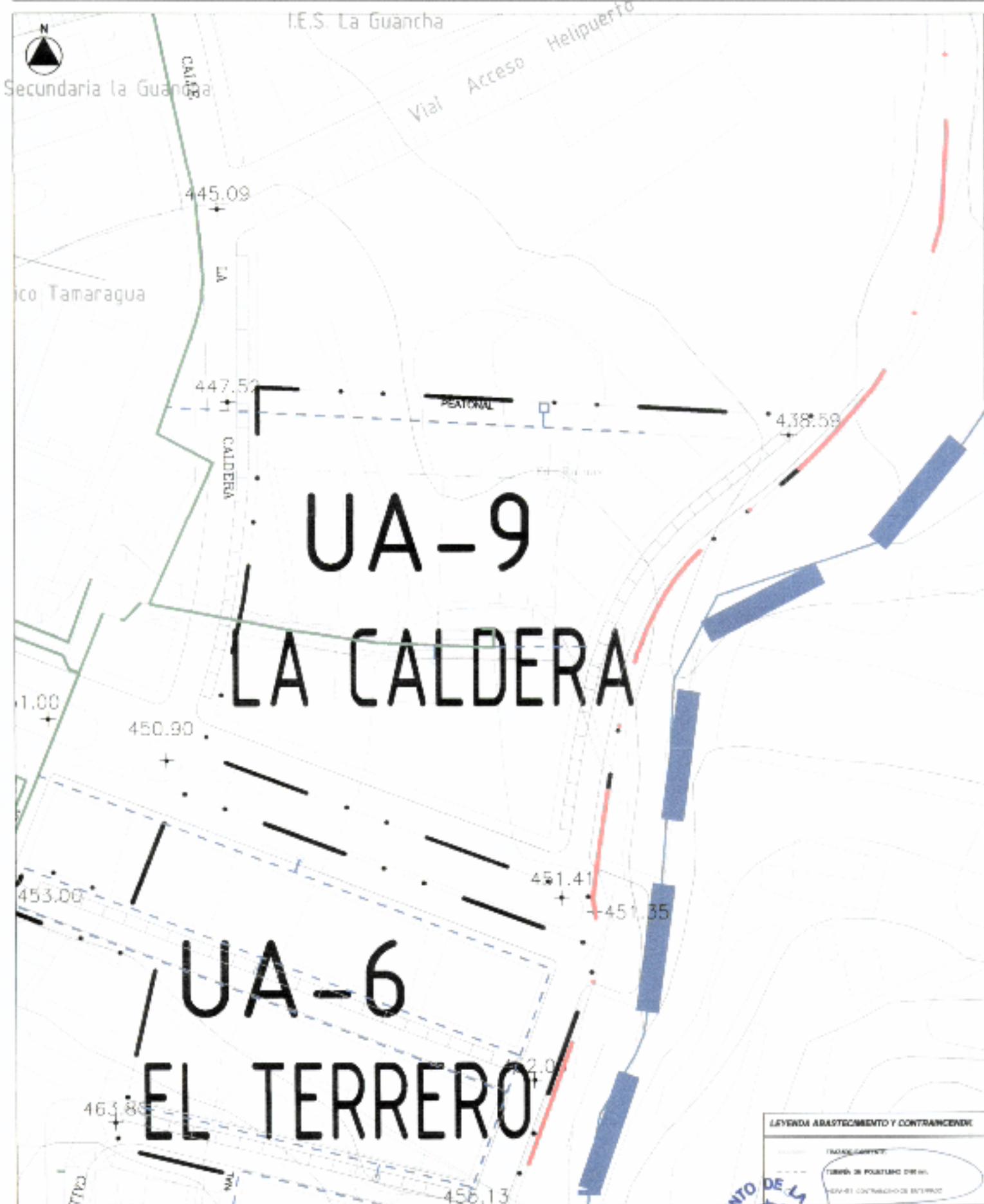
4786,46 / 7197,68 = **0,665**

000208

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	
	TRONCAL PRINCIPAL
	REDA DE PUESTOS DE BOMBEO
	REDA DE CONTRAINCENDIO

Ordenación Pormenorizada



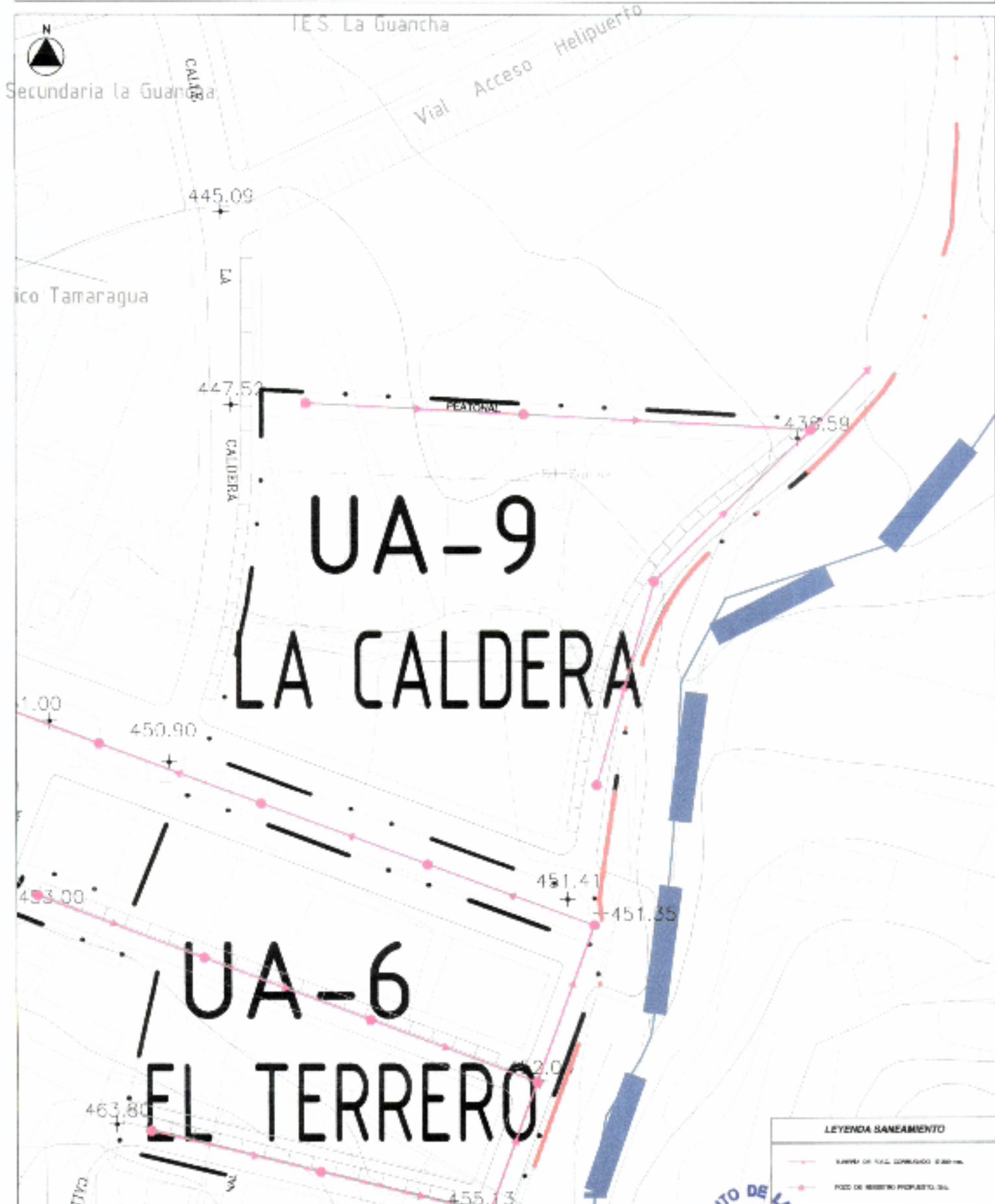
Escala: 1/1000

000209

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

RED DE SANEAMIENTO



Ordenación Pormenorizada

Escala 1:1000



000210

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

RED DE BAJA TENSION



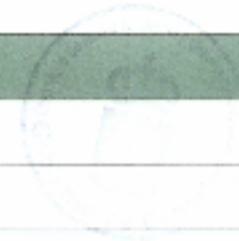
Ordenación Pormenorizada



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



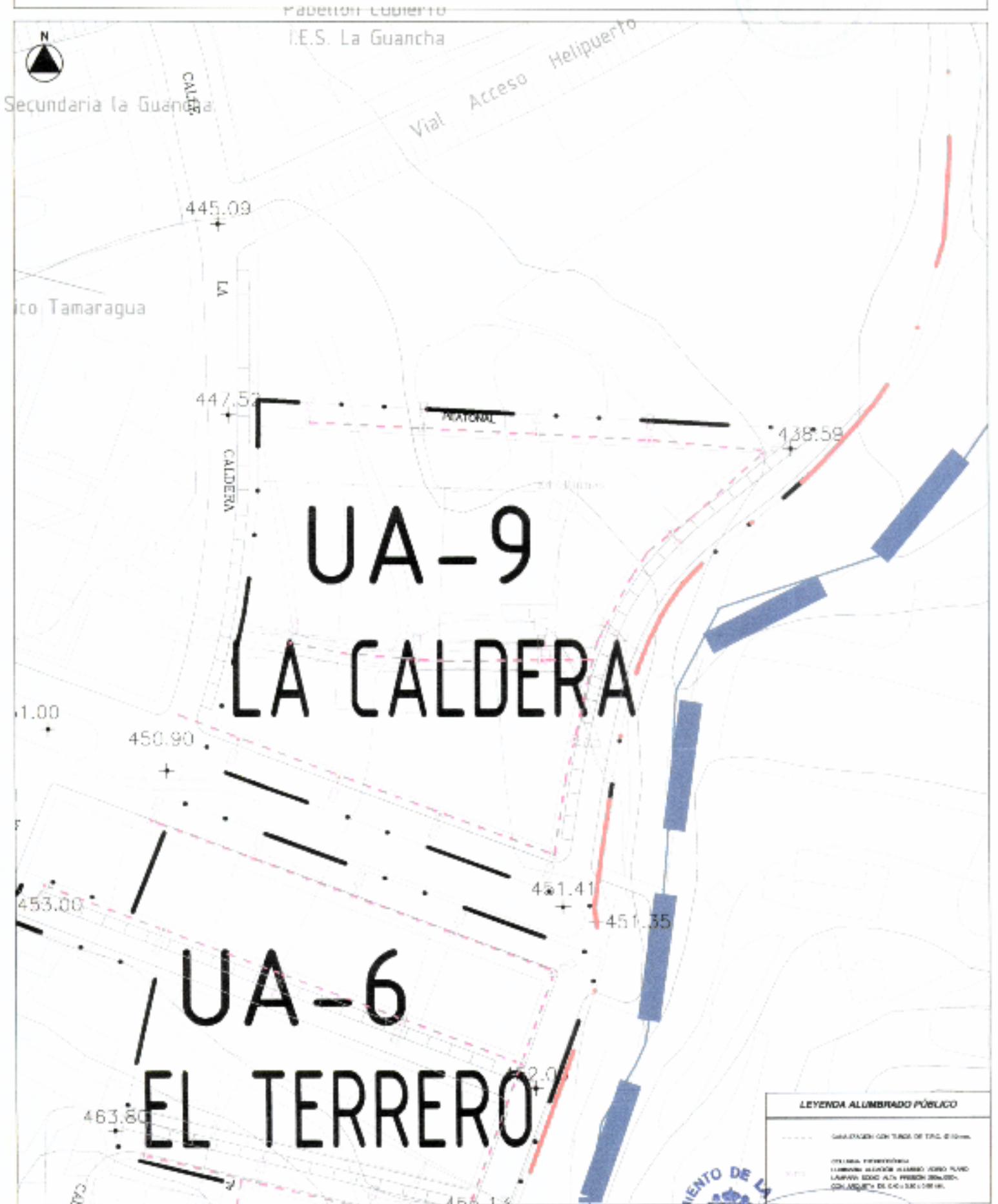
Escala: 1/1000

000212

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	SEÑALIZACIÓN CONTINUA DE TRC. 60cm.
	SEÑALIZACIÓN ALTERNADA DE TRC. 60cm.
	SEÑALIZACIÓN DE TRC. 60cm.

Ordenación Pormenorizada



Escala: 1/1000

000213

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

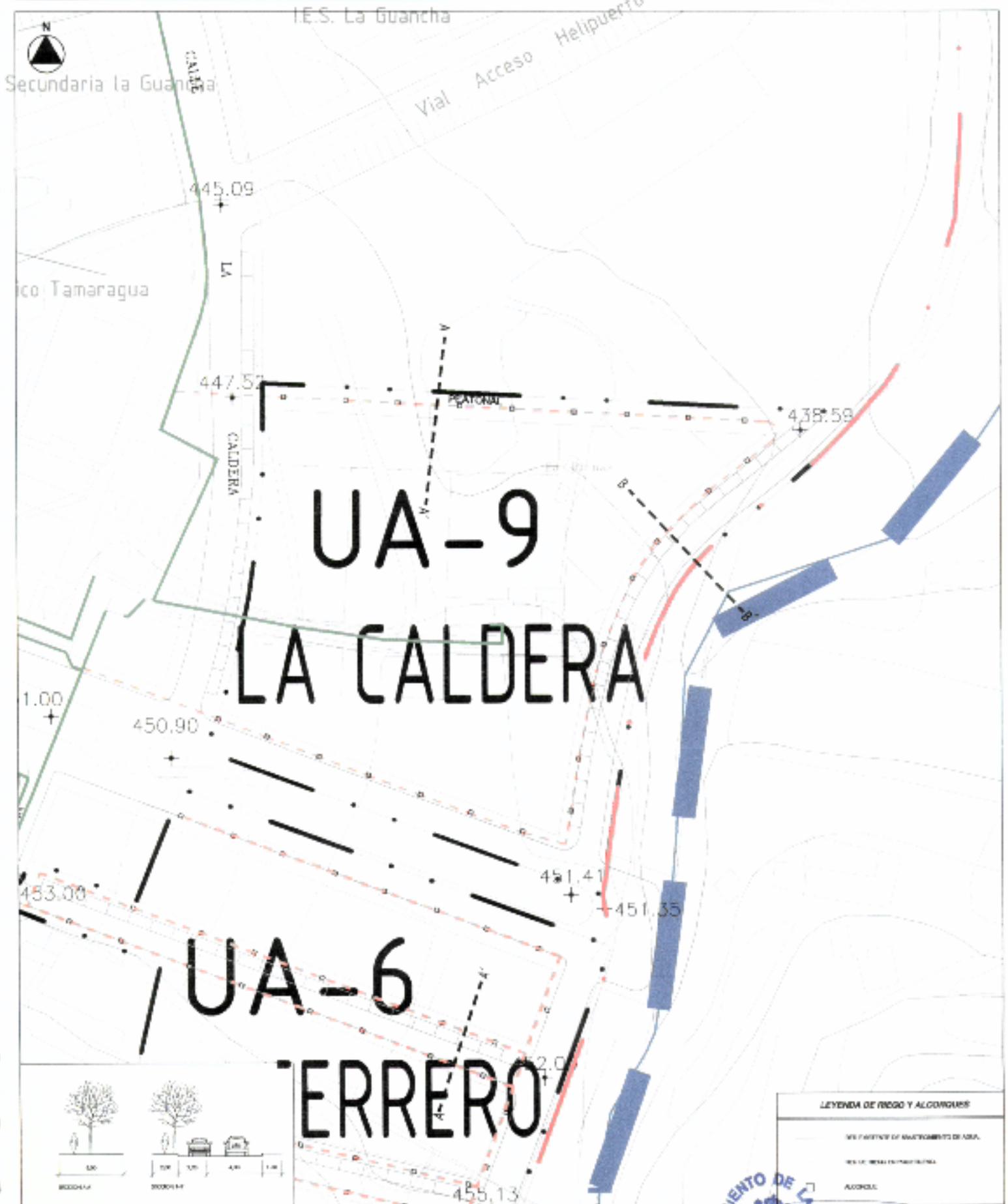
RED DE TELECOMUNICACIONES



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°9 "LA CALDERA"

RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA DE RIEGO Y ALCORQUES	
	REJILLA DE RIEGO Y ALCORQUES DE AREA
	RESERVOIRIOS DE AGUA
	ALCORNOS



Escala: 1/1000

000215

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 9 "LA CALDERA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

**MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS****CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

Esta Unidad de Actuación está en el límite Este del Casco, al final de la Avenida Cristóbal Barrios. En este ámbito existe una edificación y algunas huertas de cultivos de medianías. Su vegetación a borde del barranco requiere que la vía en ese límite sea ajardinada con árboles de porte.

**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.

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.

Cada una de las nuevas construcciones respetarán la armonía constructiva establecida para la Unidad de Actuación con el fin de mantener una imagen estética y una sensibilidad medioambiental.

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 de la Unidad de Actuación y 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 El Castillo 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:

- 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 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 peatonal y rodada en las calles del entorno.
- los trasplantes de especies protegidas existentes a las zonas verdes.



Santa Cruz de Tenerife. Diciembre 2006.

ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L. UNIP.

Fdo.: José F. Trujillo La-Roche

Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA  
000217