

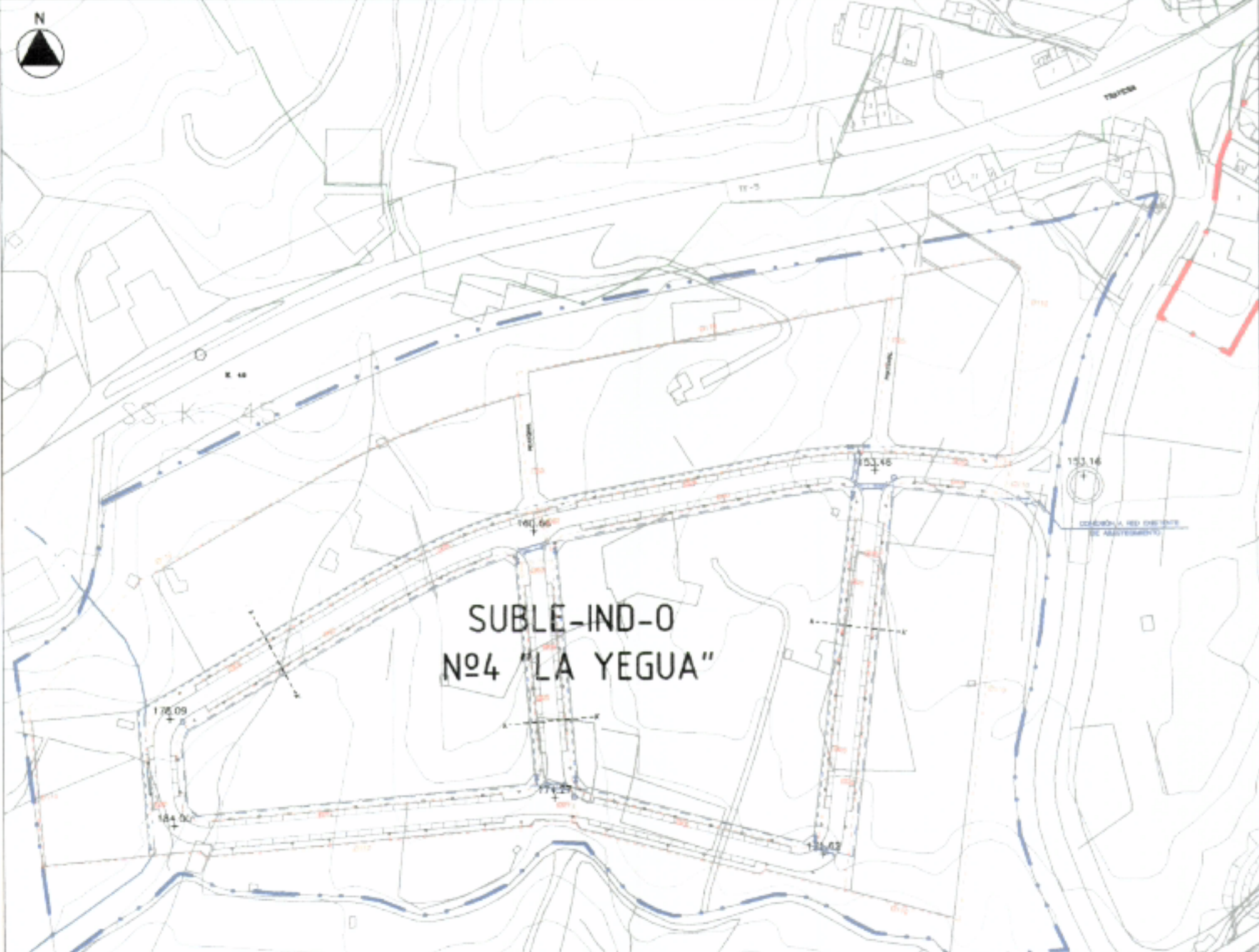




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº4 "LA YEGUA"

RED DE ABASTECIMIENTO, INCENDIOS Y RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO.



LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	
	TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø 100 mm.
	TUBERÍA DE POLIÉTERNO Ø 90 mm.
	CANALIZACIÓN EN CRUCE DE CALLES
	VÁLVULA DE FUNDICIÓN Ø 100 mm. DE CUBIERTA DE ASIENTO ELÁSTICO
	VÁLVULA DE FUNDICIÓN Ø 90 mm. DE CUBIERTA DE ASIENTO ELÁSTICO
	HEMISFERIO CONTRAINCENDIO ENTERRADO
	TAPON DE LATÓN

LEYENDA RIEGO	
	TUBERÍA DE POLIÉTERNO Ø 110, Ø 85 Y Ø 25 mm. DE 10 mm. A.D. (1) DIÁMETRO DEL TUBO
	CANALIZACIÓN EN CRUCE DE CALLES
	VÁLVULA DE BOLA DE LATÓN Ø 110, 85 Y 25 mm.
	TAPON DE LATÓN
	TUBERÍA FLEXIBLE DE POLIÉTERNO DE Ø 76 mm. Y ROTACION EN 4 LIT. CADA 30 CM.
	ARCILLA DE COHESIÓN



Sección tipo. Escala 1/400

Ordenación Pormenorizada



Escala: 1/2500

000039



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°4 "LA YEGUA"

RED DE SANEAMIENTO



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA SANEAMIENTO	
	TUBERIA DE P.V.C. CONJUGADO Ø 300 mm
	POZO DE REGISTRO PROPUESTO Ø 60
	ANQUETA DE ACOMETA Ø 400 mm

Escala: 1/2500



000040



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°4 "LA YEGUA"

RED DE MEDIA Y DE BAJA TENSION



**SUBLE-IND-0**  
**N°4 "LA YEGUA"**  
 LÍNEA AÉREA  
 TRANSLADAR A SUBTERRANEA

LEYENDA MEDIA TENSION

- ESTACIÓN TRANSFORMADORA PROPUESTA
- LÍNEA AÉREA DE M.T. EXISTENTE A TRANSLADAR A SUBTERRANEA
- LÍNEA AÉREA DE M.T. EXISTENTE
- CONECTOR DE 1200 KV. INSTALACIÓN SUBTERRANEA EN CALLEJA HAY TUBO T.P.C. DE Ø 300 mm.
- ANCLA DE PASE
- ANCLA DE CRUCE
- APOYO DE M.T. EXISTENTE A ELIMINAR
- NUEVO APOYO A RETENEAR

LEYENDA BAJA TENSION

- LÍNEA DE BAJA TENSION EXISTENTE A ELIMINAR
- APOYOS EXISTENTES
- ESTACIÓN TRANSFORMADORA
- CABLEADO CON TUBOS DE T.P.C. Ø 110 mm.
- CABLEADO EN CRUCE DE CALLES
- ANCLA DE CRUCE 80x71x120 cm. h. m. m.
- ANCLA DE PASE 80x71x80 cm. h. m. m.
- PEDESTAL Y CUADRO UNA CONDUCTOR TPO PL120
- PEDESTAL Y CUADRO DOS CONDUCTOR TPO PL120





FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°4 "LA YEGUA"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



LEYENDA PLUVIALES	
	TUBERÍA DE P.V.C. CORRUGADO Ø 300 mm
	POZO DE REBENTEO PROPUESTO (R.P.)
	REJILLA PARA RECOLECCIÓN DE AGUAS

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500



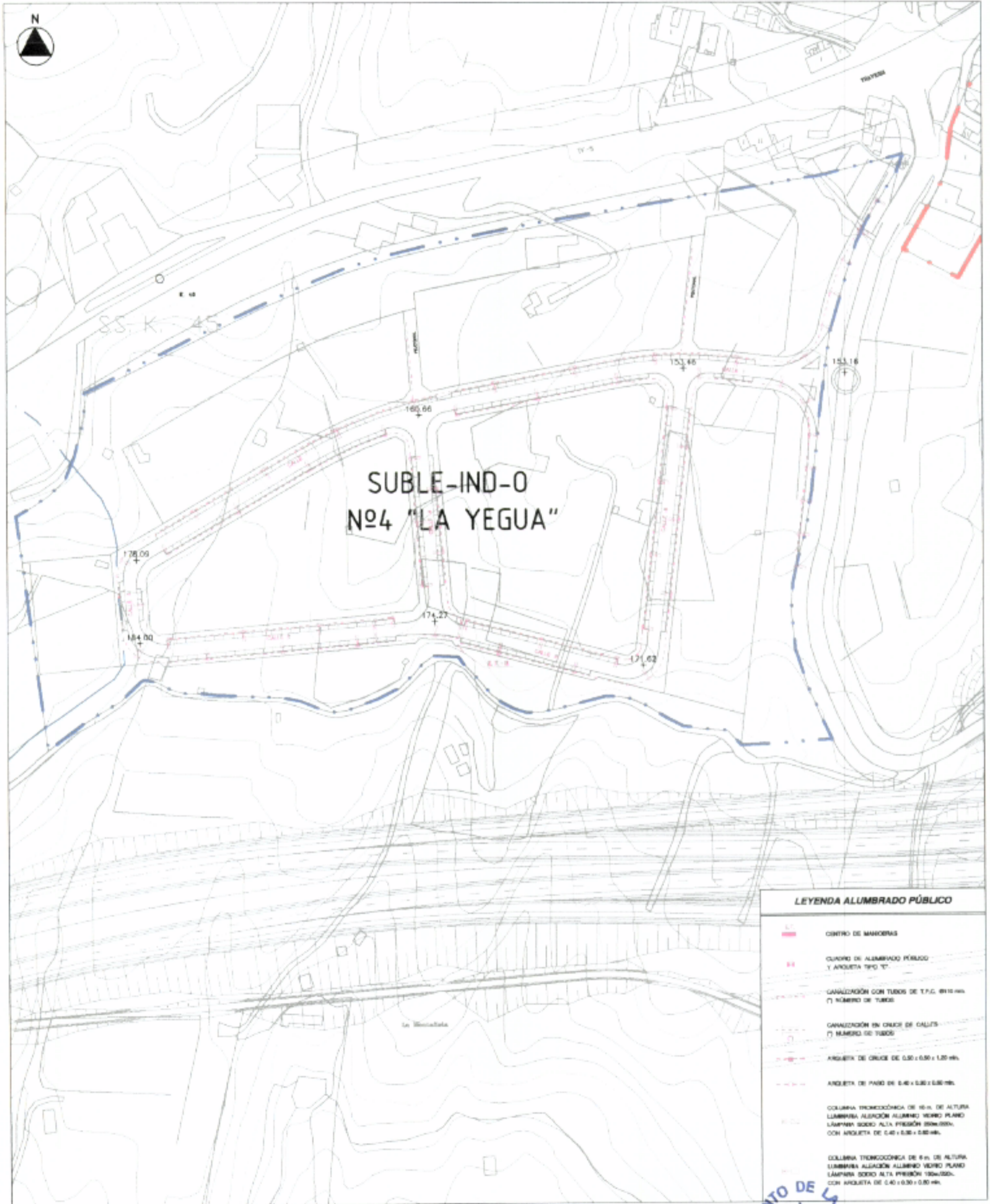
000042



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº4 "LA YEGUA"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



SUBLE-IND-0  
Nº4 "LA YEGUA"

LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO

- CENTRO DE MANEJOS
- CUADRO DE ALUMBRADO PÚBLICO Y ANCHURA 750 X 750
- GAVILANCIÓN CON TUBOS DE T.P.C. Ø110 mm (7) NÚMERO DE TUBOS
- GAVILANCIÓN EN CRUCE DE CALLES (7) NÚMERO DE TUBOS
- ANCHURA DE CRUCE DE 0.50 x 0.50 x 1.00 m
- ANCHURA DE PASE DE 0.40 x 0.50 x 0.80 m
- COLUMNA TRIANGULAR DE 10 m. DE ALTURA LAMPARA ALICATORIO ALUMBRADO VENTRO PLANO LÁMPARA SOCO ALTA PRESIÓN 150w/220v. CON ANCHURA DE 0.40 x 0.50 x 0.80 m
- COLUMNA TRIANGULAR DE 6 m. DE ALTURA LAMPARA ALICATORIO ALUMBRADO VENTRO PLANO LÁMPARA SOCO ALTA PRESIÓN 150w/220v. CON ANCHURA DE 0.40 x 0.50 x 0.80 m

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500



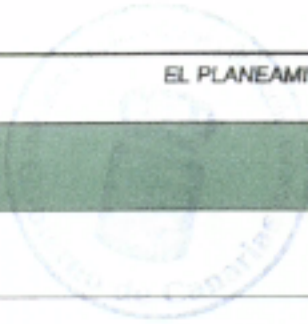
000043



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°4 "LA YEGUA"

RED DE TELECOMUNICACIONES



SUBLE-IND-0  
N°4 "LA YEGUA"

LEYENDA TELEFONIA

- LINEA DE TELECOMUNICACIONES
- ARQUETA DE REGISTRO BPO H

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500

AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA

000044



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 4 "LA YEGUA"**

Calificación: INDUSTRIAL ORDENADO (SUBLE-IND-O)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

**CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

Esta bolsa de suelo urbanizable destinada al uso industrial se encuentra próxima al casco de Santa Catalina. Estos terrenos, su uso tradicional ha sido la labor agrícola, están abandonados a excepción de algunos donde aun pervive alguno de ellos en explotación.

Este espacio presenta una buena accesibilidad desde las principales vías de comunicación municipal y comarcal con lo cual lo convierten en un lugar adecuado para la implantación de un pequeño sector industrial.

**MEDIDAS AMBIENTALES**

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

La altura máxima para cada una de las industrias que ocupen este espacio será de 9 metros, tal y como dictamina el Plan General. De esta manera el impacto visual no será tan significativo.

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.

Para este futuro espacio industrial, se deberá contemplar la realización de un Plan de Evacuación de residuos hacia los vertederos más próximos.

Se conservará el único ejemplar de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) existente en el interior del ámbito así como de las magarzas del género *Argyranthemum frutescens*.

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

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.

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**

El Plan Parcial de La Yegua deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 11.3.1 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:

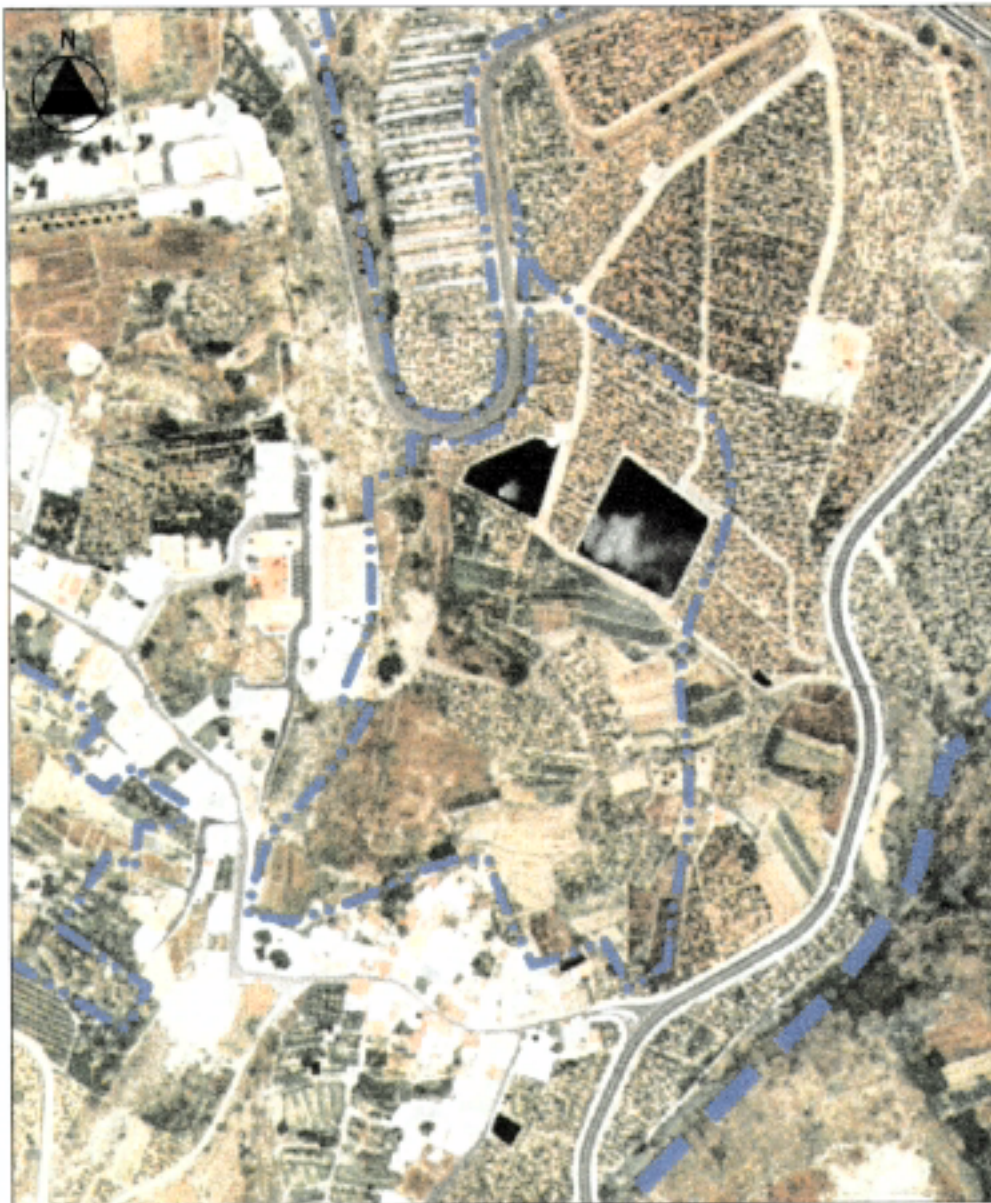
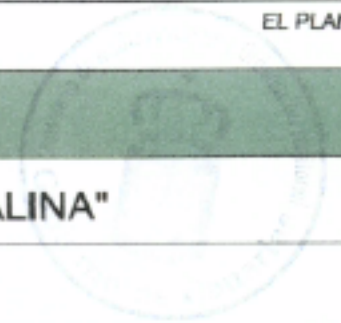
- la emisión de partículas en polvo, ruido y vibraciones provocadas en la fase de obras que pueden afectar a la atmósfera y a los residentes.
- la retirada de vertidos y residuos sólidos producidos por la ejecución del Plan Parcial.
- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones de los jardines.
- 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



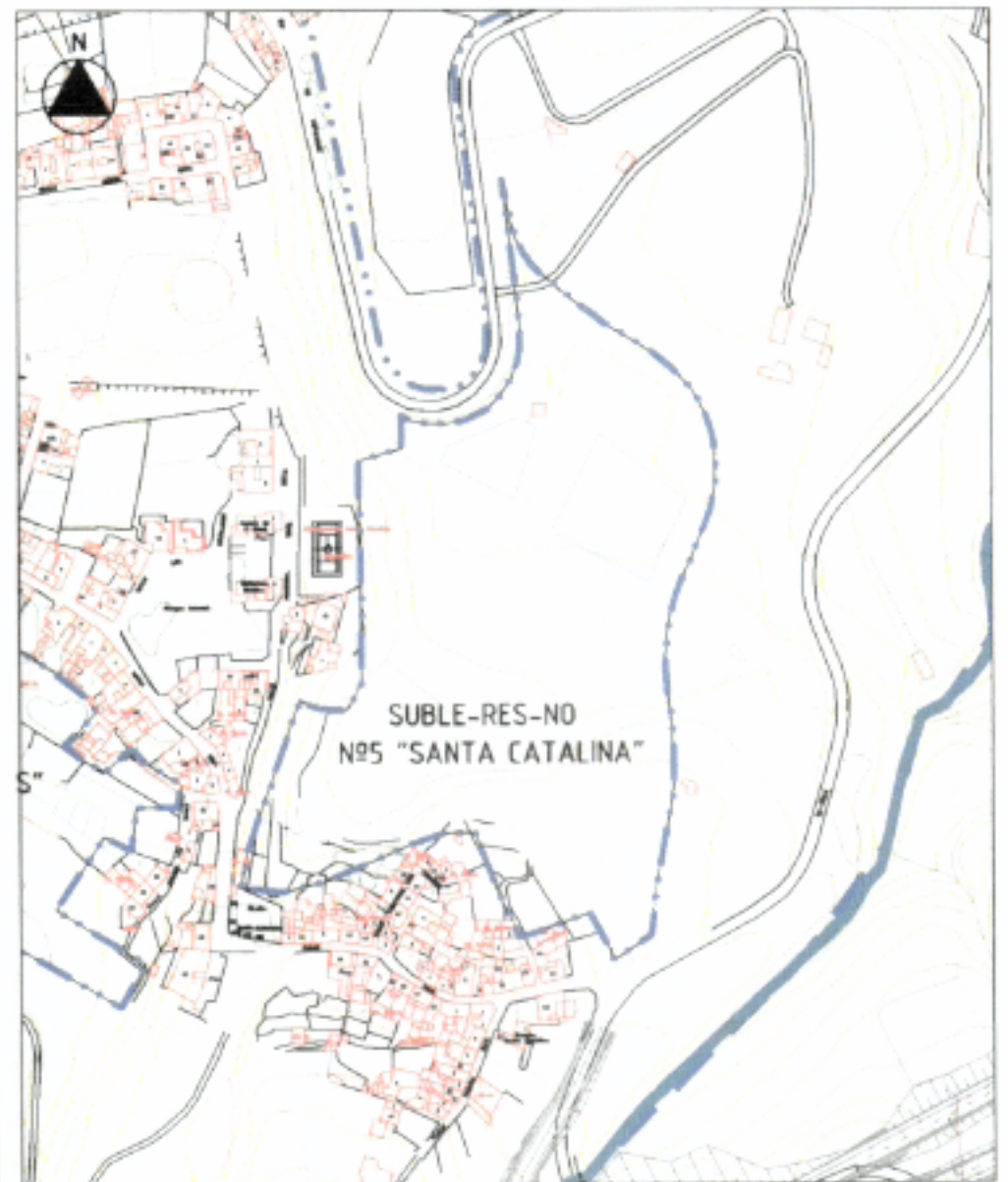
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "SANTA CATALINA"

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



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

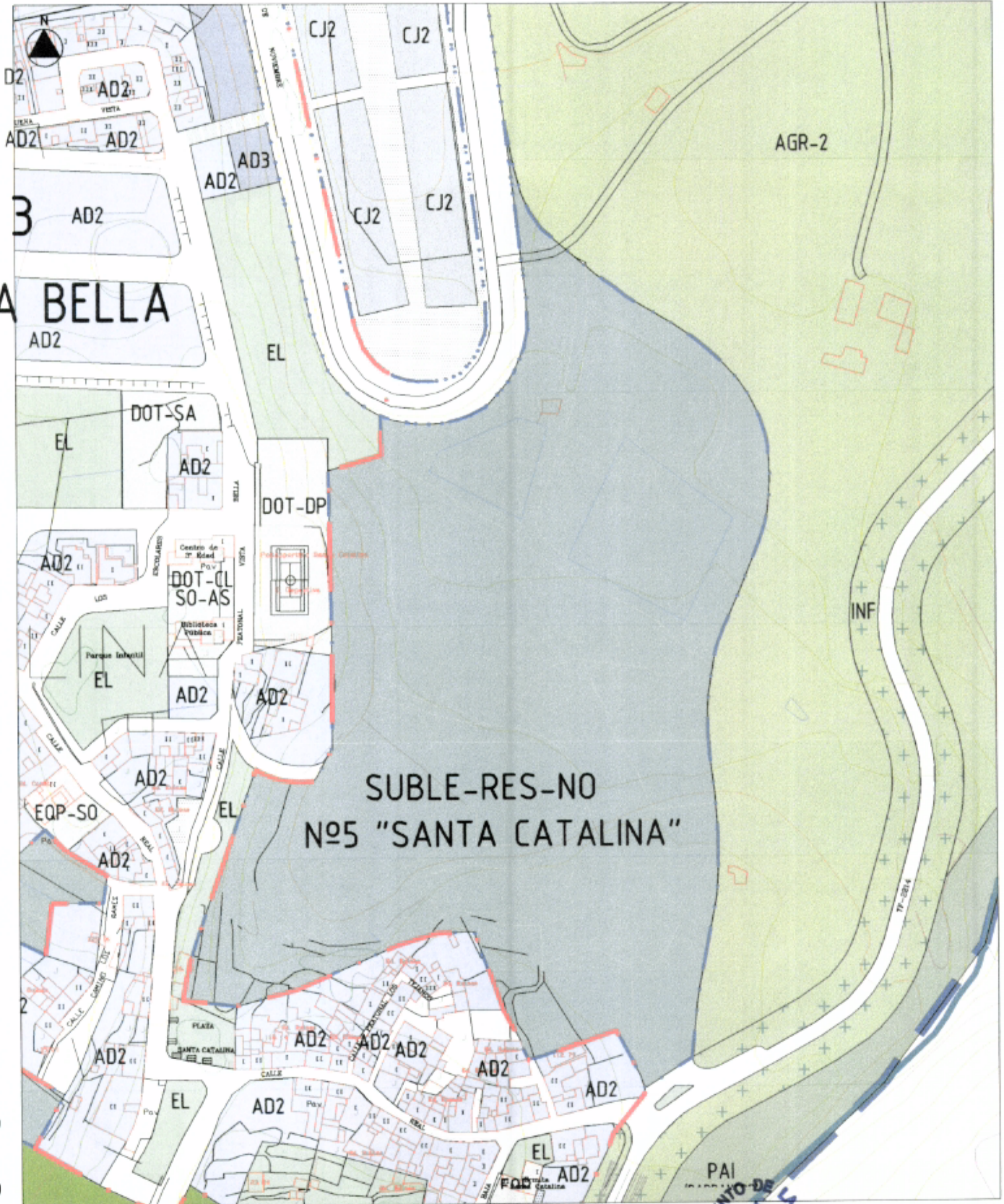




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°5 "SANTA CATALINA"

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



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000



000047



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº5" SANTA CATALINA"****Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)****CARACTERÍSTICAS**

Este sector se encuentra al norte del casco tradicional de Santa Catalina, comprendido entre la avenida 25 de Noviembre y una zona agrícola por el norte, con el citado casco por el sur, la carretera de acceso a San José en el primer tramo que ésta en el municipio de La Guancha por el este y el casco de Santa Catalina por el oeste. Los terrenos descienden de forma suave hacia el norte, únicamente se produce un desnivel por el oeste con el casco de Santa Catalina, en la zona de la calle Vista Bella.

El suelo del plan ha estado dedicado a unos usos agrícolas, que aunque en parte se mantienen, la mayoría se encuentran abandonados.

Además de las conexiones que habrá que establecer con el casco tradicional de Santa Catalina, el acceso al sector al sector está garantizado, tanto desde la avenida 25 de Noviembre como desde la carretera TF2214 (subida a San José).

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

Se pretende ir completando los huecos que ha ido dejando el casco de Santa Catalina en su desarrollo. La buena comunicación del núcleo con la C820 y su buen clima parecen alicientes para mantener la población del municipio, si se oferta suelo urbanizado a precios asequibles para actuaciones públicas y privadas.

La edificación será fundamentalmente ciudad jardín, con o sin jardín delantero y edificación adosada. La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

convenios con promotores públicos o privados para su desarrollo.

Este sector no existía en el planeamiento vigente que se revisa, siendo propuesto por este Plan General.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Deberán tenerse en cuenta las conexiones con el casco tradicional de Santa Catalina, para no afectar negativamente a éste. Estos enlaces podrán hacerse mediante zonas ajardinadas y peatonales que traten adecuadamente las traseras de la edificación del casco tradicional.

Deberá plantearse una trama urbana de estructura reticular, bien conectada con el casco actual, sin fondos de saco.

Los equipamientos se situarán en posición central en el sector, de forma que cualifiquen los espacios urbanos principales.

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

El 28,62% 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

La vía de borde del Sector deberá ser ejecutada por el Plan Parcial, aunque no se incluye como Sistema General.

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	2º CUATRIENIO

**SUPERFICIES**

Superficie General del Sector	42.192,89
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, comercial, hostelería	
DOTACIONAL: Educativo, social, cultural, deportivo	

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Zonas Normativas admisibles	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	CJ2 - con jardín delantero	AD2,AD3 Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> t
Totales	0,70		29.535,02

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
26.006,69 UdA	0,616 UdA/m <sup>2</sup> s	2.600,67 UdA	231

**CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS**

Red viaria Local estimada	10548,22	m <sup>2</sup>
Espacios Libres estimados	6276,19	m <sup>2</sup>
Dotaciones estimadas	3138,1	m <sup>2</sup>
<b>Total Cesiones</b>	<b>19.962,51</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Plazas Aparcamiento Mínimo fuera de la red viaria		231
Equipamiento Privado	3.138,09	m <sup>2</sup>







**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 5 "SANTA CATALINA"**

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

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

**CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

El suelo urbanizable de Santa Catalina forma parte de un espacio de uso agrícola. Los terrenos presentan una suave pendiente hacia el norte, donde los cultivos han estado presentes hasta hace pocos años, a excepción de las que aun perviven

La buena comunicación con las carreteras comarcales y su buen clima hacen de este espacio un lugar idóneo para el uso residencial. La edificación será de densidad media generado una zona de tránsito en los núcleos.

**MEDIDAS AMBIENTALES**

El límite este del sector se delimitara con una vía de borde ajardinada y así se establecerá una zona de transición entre el espacio rural y urbano.

Los actuales estanques agrícolas se tratarán de integrar en los espacios libres del Plan Parcial y al mismo tiempo se garantiza su conservación en el desarrollo urbano del municipio.

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.

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.

**Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:**

Los terrenos de este sector, antiguas fincas agrícolas, son bastante llanos, por lo que no presentan, en este sentido, grandes dificultades para su urbanización. En la zona norte del sector quedan dos estanques agrícolas y una finca cultivada de plátanos. En la ordenación podrán integrarse los estanques citados. El límite entre el suelo Urbanizable y el Rústico, al este del sector, se resolverá mediante una vía de borde ajardinada. Al tratarse de una ampliación de casco tradicional de Santa Catalina deberá establecerse una zona de transición, donde se traten las traseras de las edificaciones existentes. Esta zona podrá resolverse mediante espacios libres.

El trazado de las calles será en retícula, no admitiéndose fondos de saco.

Las aceras deberán contar con árboles de porte, lo que exige que su ancho mínimo sea 2 m.

**PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

El Plan Parcial de Santa Catalina deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 11.3.1 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.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LOS ALCARAVANES"

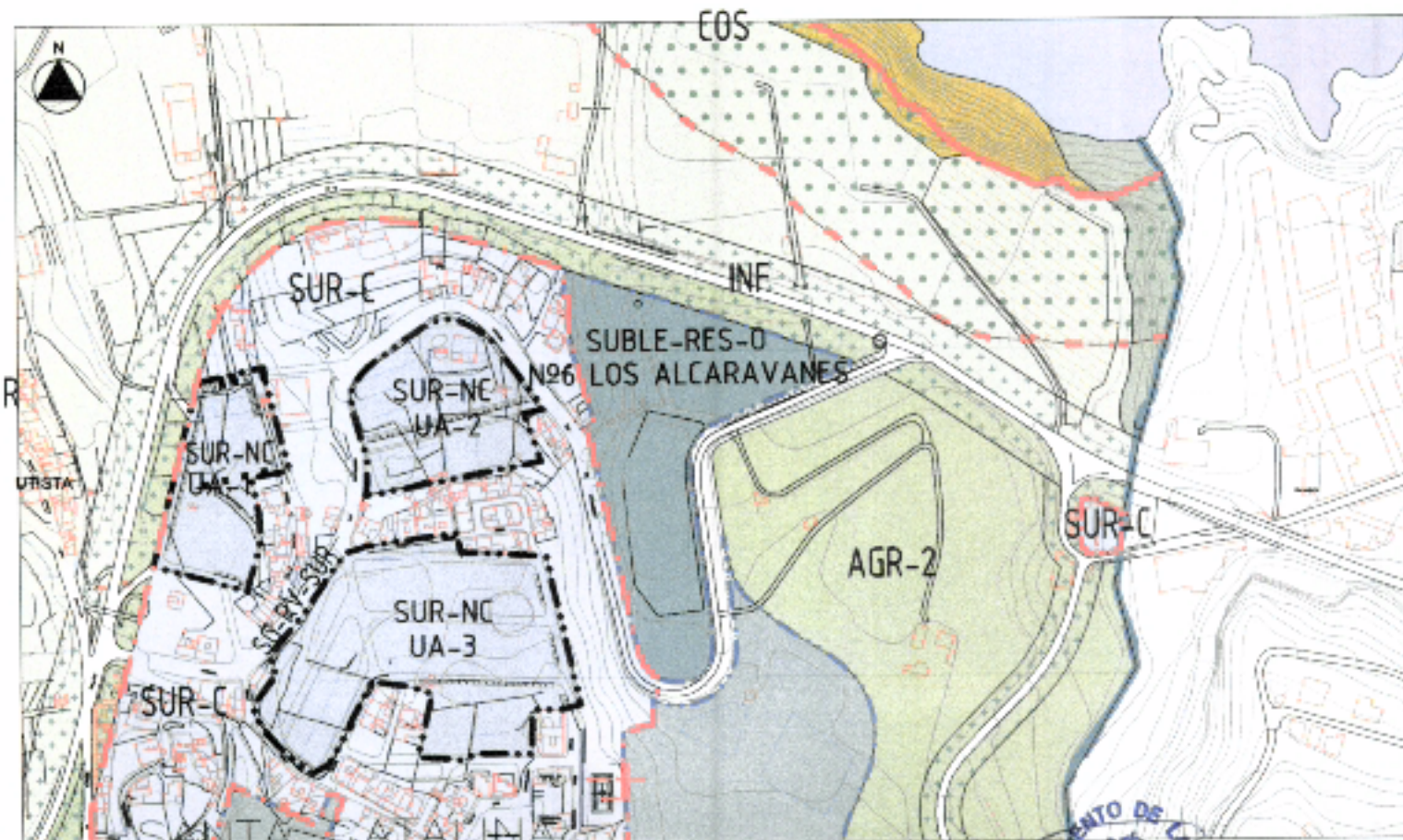
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1:5000



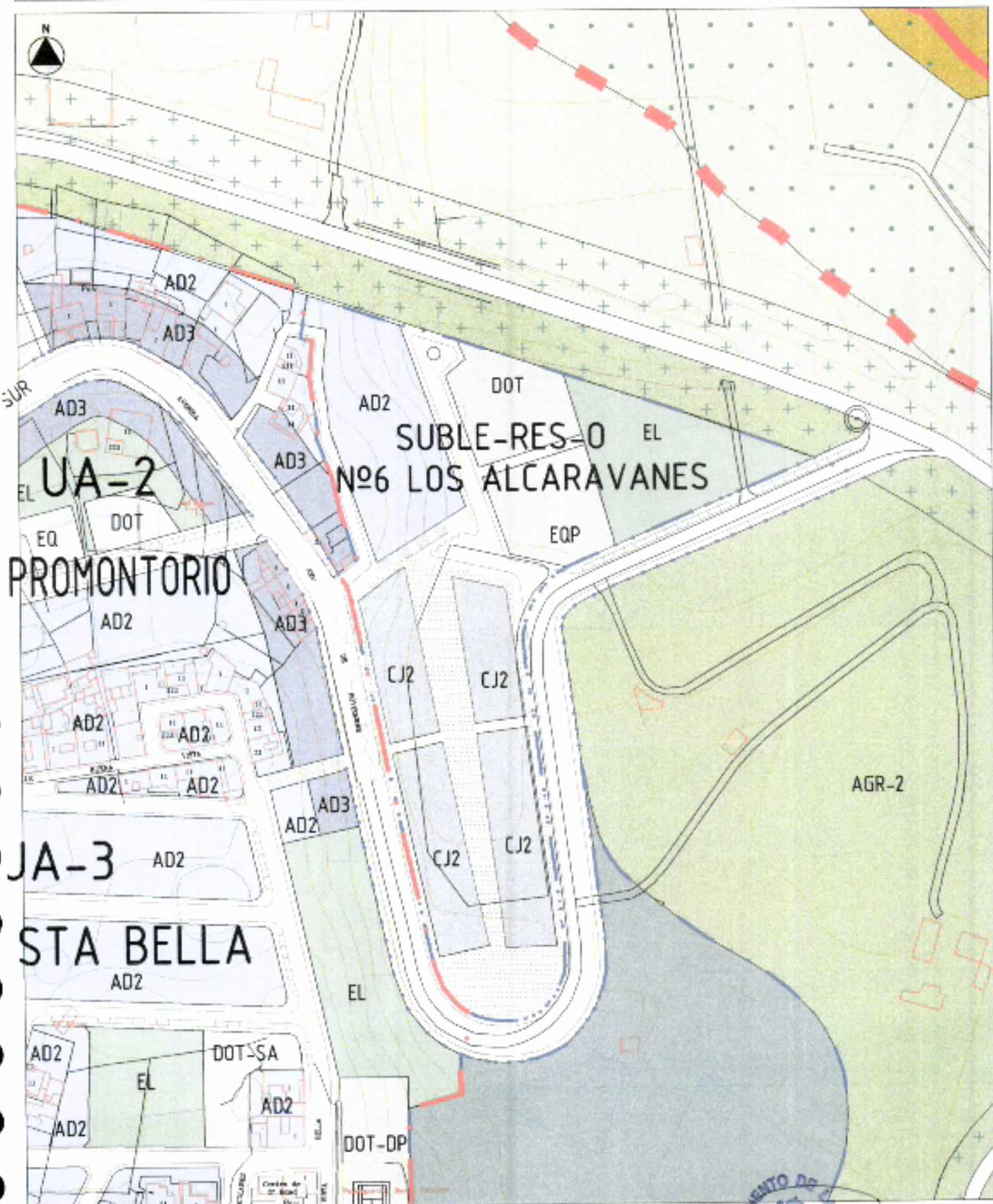
000051



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LOS ALCARAVANES"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



UA-2

PROMONTORIO

JA-3

STA BELLA

SUBLE-RES-O N°6 LOS ALCARAVANES

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000



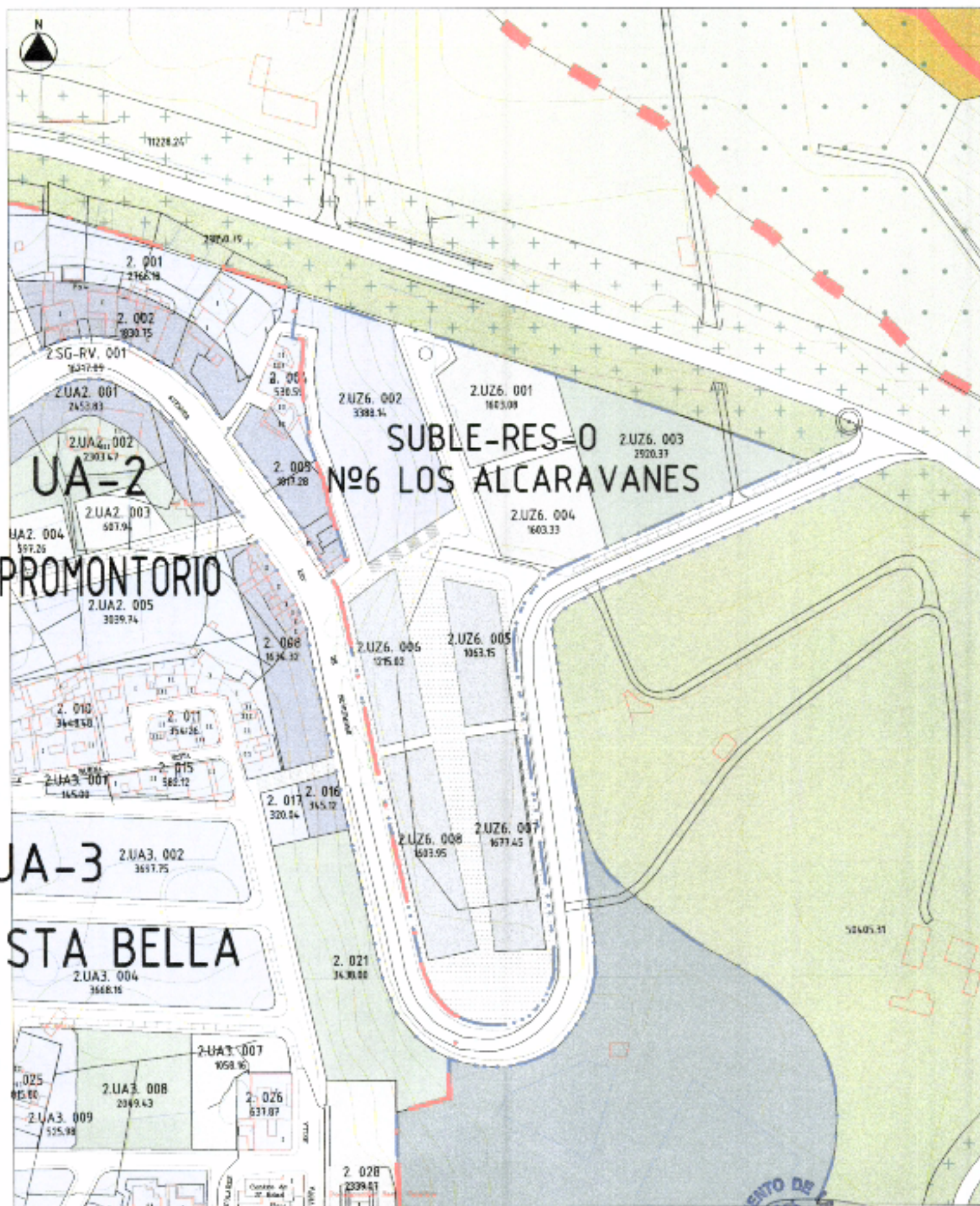
000052



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LOS ALCARAVANES"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000

