

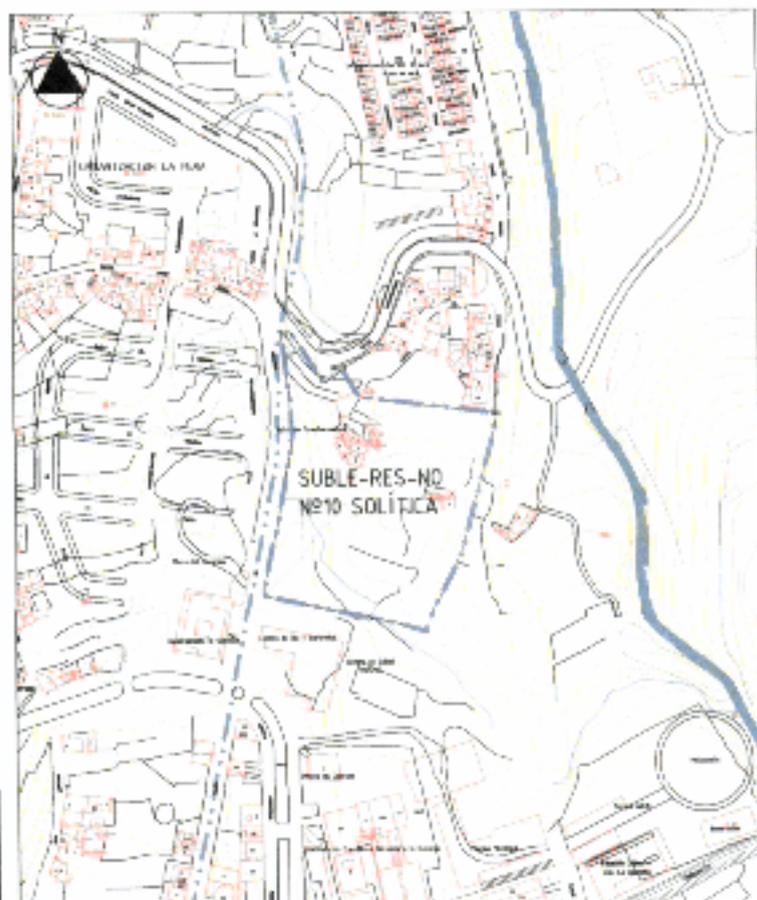
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº10 "SOLÍTICA"

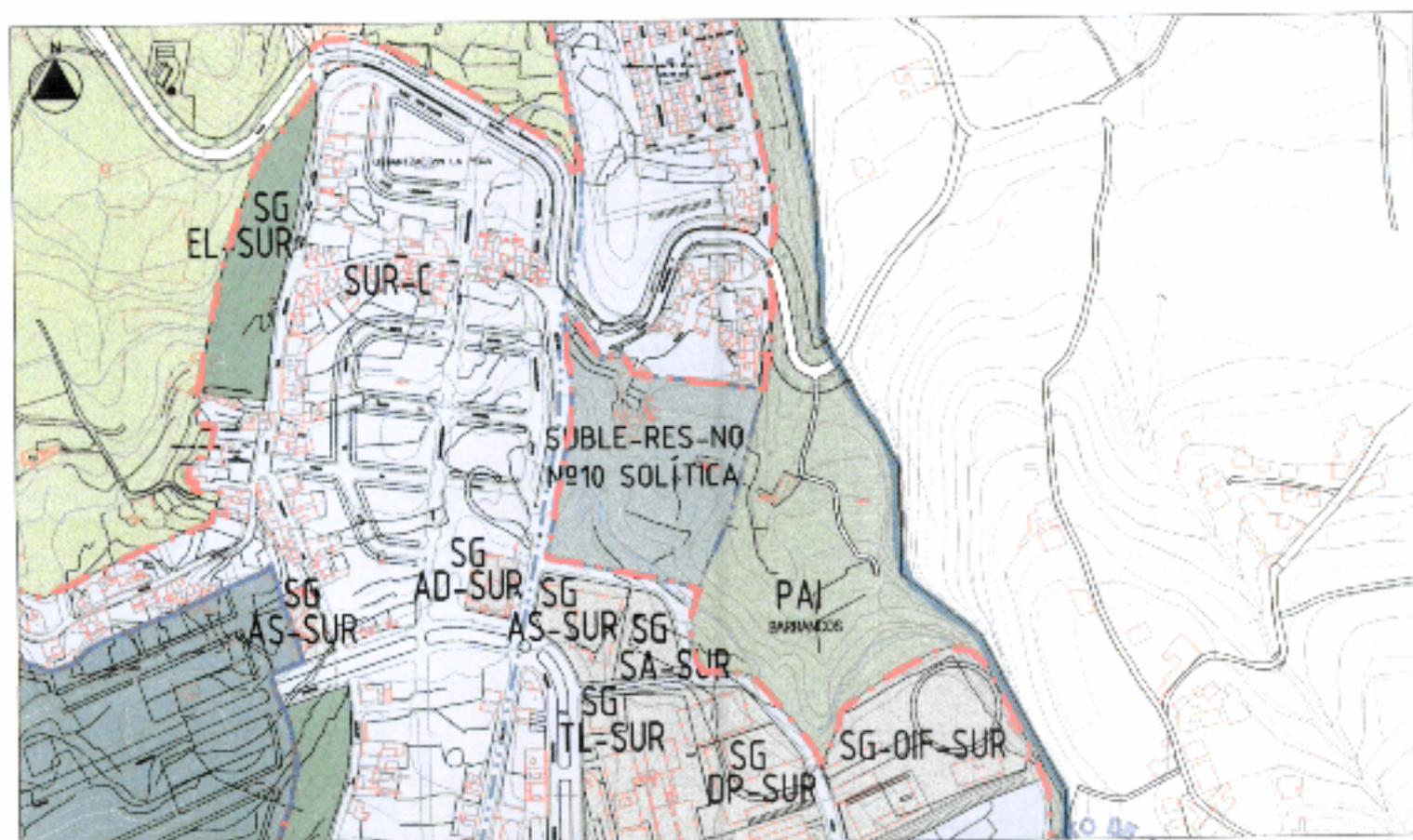
Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1:5000

000094

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°10 "SOLÍTICA"

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



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°10" SOLITICA"****Calificación: RESIDENCIAL NO ORDENADO (SUBLE-RES-NO)****CARACTERÍSTICAS**

Este sector se encuentra entre la cille Solitica y el barranco, los terrenos son antiguas huertas, alguna todavía en explotación. Los terrenos tienen pendiente con caída hacia el barranco. En el sector existen dos viviendas aisladas. El límite norte es el barrio de El Risco, al sur los equipamientos socio-sanitarios del municipio, al este el barranco y al oeste la calle Solitica.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Con la finalidad de resolver el borde del Casco con el barranco y prolongar la calle El Risco se plantea este pequeño sector. Dada la situación de borde y por sus condiciones topográficas, habrá que trazar una calle en el borde del sector con el barranco, que conecte la calle El Risco con la que viene del futuro Centro de Salud. La iniciativa de esta actuación será privada.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

La actuación deberá adaptarse a la topografía existente.
El arbolado debe formar parte del diseño de la trama urbana.
El 23,89% 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	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA	2º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector	16.675,42
Superficie Neta del Sector	
Sistemas Generales Adscritos	

USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES

RESIDENCIAL: Unifamiliar y colectiva
TERCIARIO: oficinas, comercial, hostelería
DOTACIONAL: Educativo, social, cultural, deportivo

USOS COMPATIBLES

los que permita la regulación de usos

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas Normativas admisibles		CJ2 - con jardín delantero	AD2
Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² t/m ² s		Edificabilidad Máxima m ² t
Totales	0,70		11.672,79

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
10.552,79 UdA	0,633 UdA/m ² s	1.055,28 UdA	80

CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

Red viaria Local estimada	4.168,85	m ²
Espacios Libres estimados	2.357,90	m ²
Dotaciones estimadas	1.178,95	m ²
Total Cesiones	7.705,70	m²
Plazas Aparcamiento Mínimo fuera de la red viaria		80
Equipamiento Privado	1.178,95	m ²

000096

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº 10 "SOLITICA"**

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

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS**CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

Este espacio comprende una antigua zona de huertas, de las cuales alguna todavía se encuentra en explotación. El desarrollo de este plan esta sometido de alguna manera a las determinaciones que ofrece el relieve al encontrarse en terrenos con pendiente hasta el cauce del barranco.

MEDIDAS AMBIENTALES

En el desarrollo de la trama urbana, las especies arbóreas deberán estar presentes, con el fin de mejorar el paisaje y la calidad de vida de los futuros residentes.

El trazado del viario y la edificación tendrán que adaptarse a las condiciones topográficas, así como resolver también el problema del borde del barranco, con una vía peatonal que a su vez sirva como mirador hacia esta unidad del relieve de interés natural.

La recuperación de la tierra vegetal procedente de las antiguas huertas y adaptarlas a las condiciones topográficas, tanto para el trazado viario como para la edificación.

El borde del barranco a partir del viario rodado, puede ser un espacio para situar una vía peatonal desde la cual se pueda tener vistas sobre el propio cauce, con el fin de poder diseñar un recorrido desde el cual se pueda apreciar uno de los múltiples recursos naturales con los que cuenta el municipio de La Guancha.

El diseño de las formas arquitectónicas estará sometido a las características ambientales de la zona. Se aprovechara los materiales desalojados para la ejecución del Plan Parcial.

Se deberá contemplar en el desarrollo de este 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.

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 Solitica 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:

- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones en los espacios verdes.
- 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.
- la retirada y conservación de la piedra natural que conforman los actuales bancales agrícolas.
- los trasplantes de especies protegidas existentes a las zonas verdes.



**ÁMBITOS DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO**



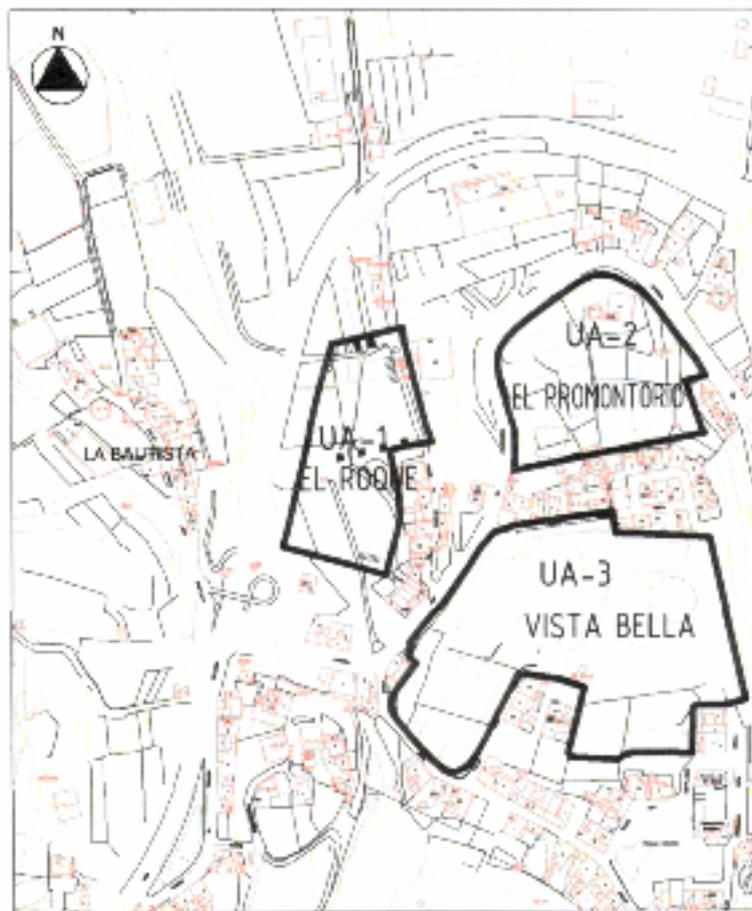
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala 1/5000

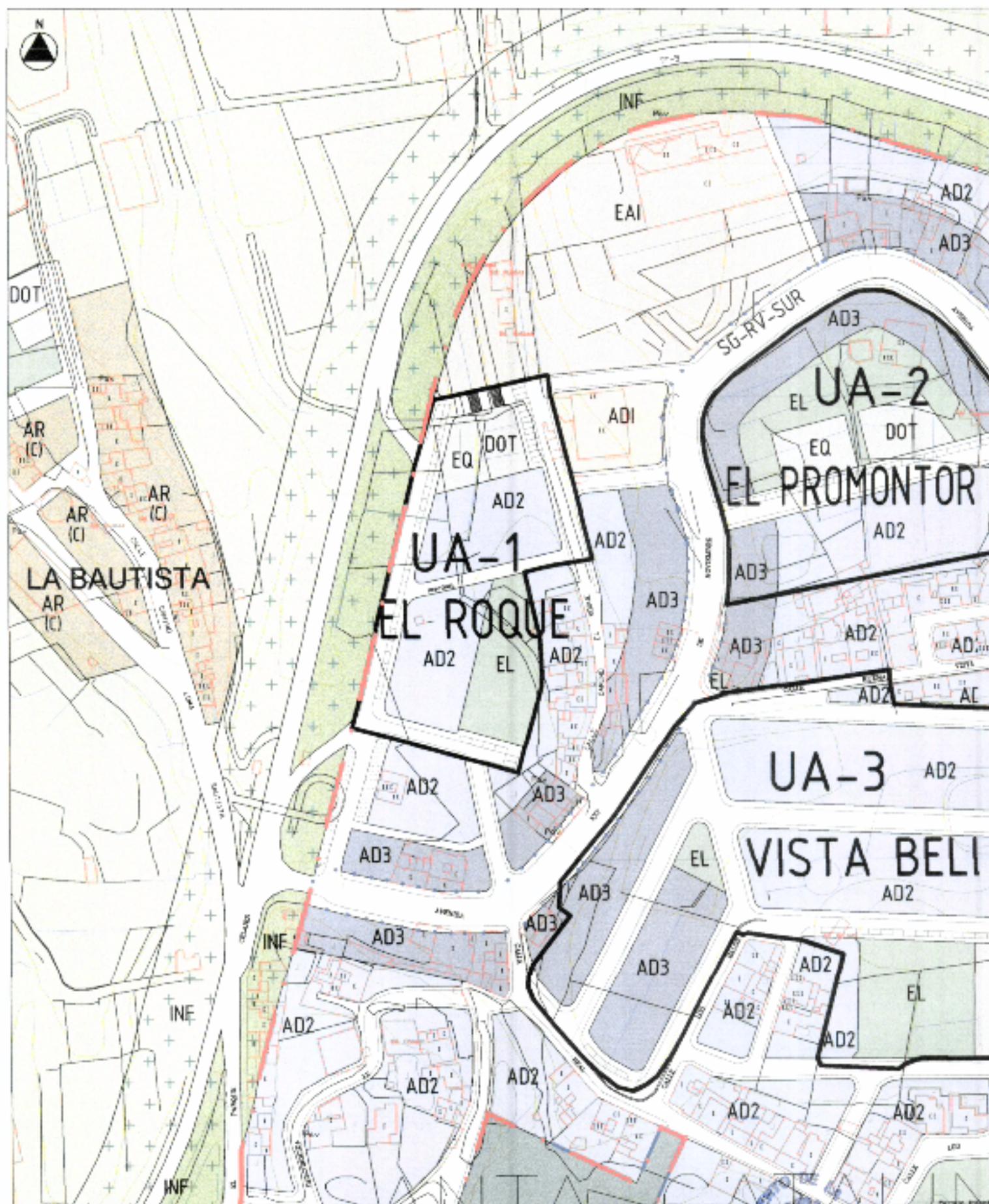
000100



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000

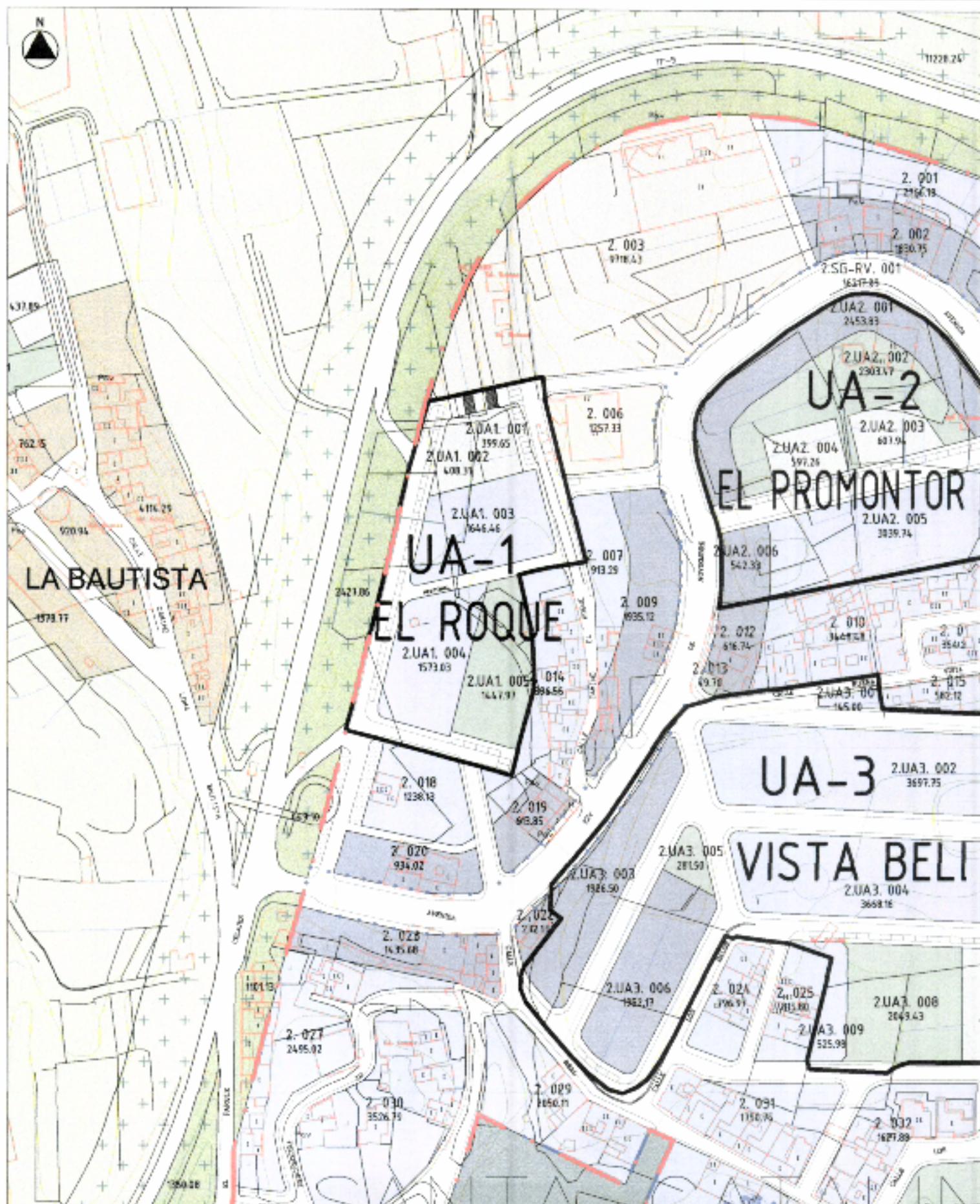




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000

AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA
000102

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"**Ejecución: **UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Esta ámbito se encuentra al borde de la carretera TF-5 (C-820), al oeste del casco de Santa Catalina. Linda al norte con la zona industrial del casco de Santa Catalina, al sur y este con el casco citado y al oeste con la carretera TF-5 (C-820). Los terrenos tienen pendiente en dirección oeste-este, es decir suben desde la carretera TF 5 hacia el casco de Santa Catalina. Parte de los terrenos se encuentran cultivados. En el Planeamiento que se revisa este suelo era directamente urbano.

Los accesos a esta unidad pueden hacerse desde la Avenida 25 de Noviembre, aunque se prevén también accesos desde la TF-5 en dirección Santa Cruz.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

En el Planeamiento vigente este suelo era urbano de uso industrial. Con la aprobación del Plan Parcial "La Yegua" de este uso, se ha modificado el uso pasándolo a residencial. Al no encontrarse ocupado este suelo se ha considerado urbano no consolidado, por lo que se plantea este ámbito de suelo urbano no consolidado. Con el desarrollo de este ámbito se completa la ordenación del suelo comprendido entre la Av. 25 de Noviembre y la TF-5 que tendrá otro carácter cuando se cierre el anillo insular.

La iniciativa para el desarrollo de este ámbito de suelo urbano no consolidado será privado. La edificación será adosada y la altura máxima será de dos plantas.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

La edificación deberá adaptarse a la topografía existente.

El 21,47 % 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		1er CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
8.662,88	0,65	5.634,11

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Manzana m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
2.UA1. 001	EQ	399,65	1,30	519,55
2.UA1. 002	DOT	408,31		
2.UA1. 003	AD2	1.646,46	1,59	2.615,61
2.UA1. 004	AD2	1.573,03	1,59	2.498,96
2.UA1. 005	EL	1.447,97		
				5.634,11

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local (m ²)	3.187,46
Espacios Libres (m ²)	1.573,03
Dotaciones (m ²)	408,31
Total Cesiones (m²)	5.168,80
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	524,85
Equipamiento Privado (m ²)	399,65



000103

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°1 "EL ROQUE"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****Aprovechamiento Urbanístico**

5248,50 Udas

V.P.P. = 21,47% de 5.248,50 Udas = 1.126,82 Udas

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD2	3.706,04	1,00	1,00	1,00	3.706,04
EQP	519,55	1,00	0,80	1,00	415,64
VPP (003)	1.408,53	1,00	0,80	1,00	1.126,82
Total	5.634,11				5.248,50

Sup. total del sector:

8.662,88

Aprovechamiento medio:

5248,50 / 8662,88 =

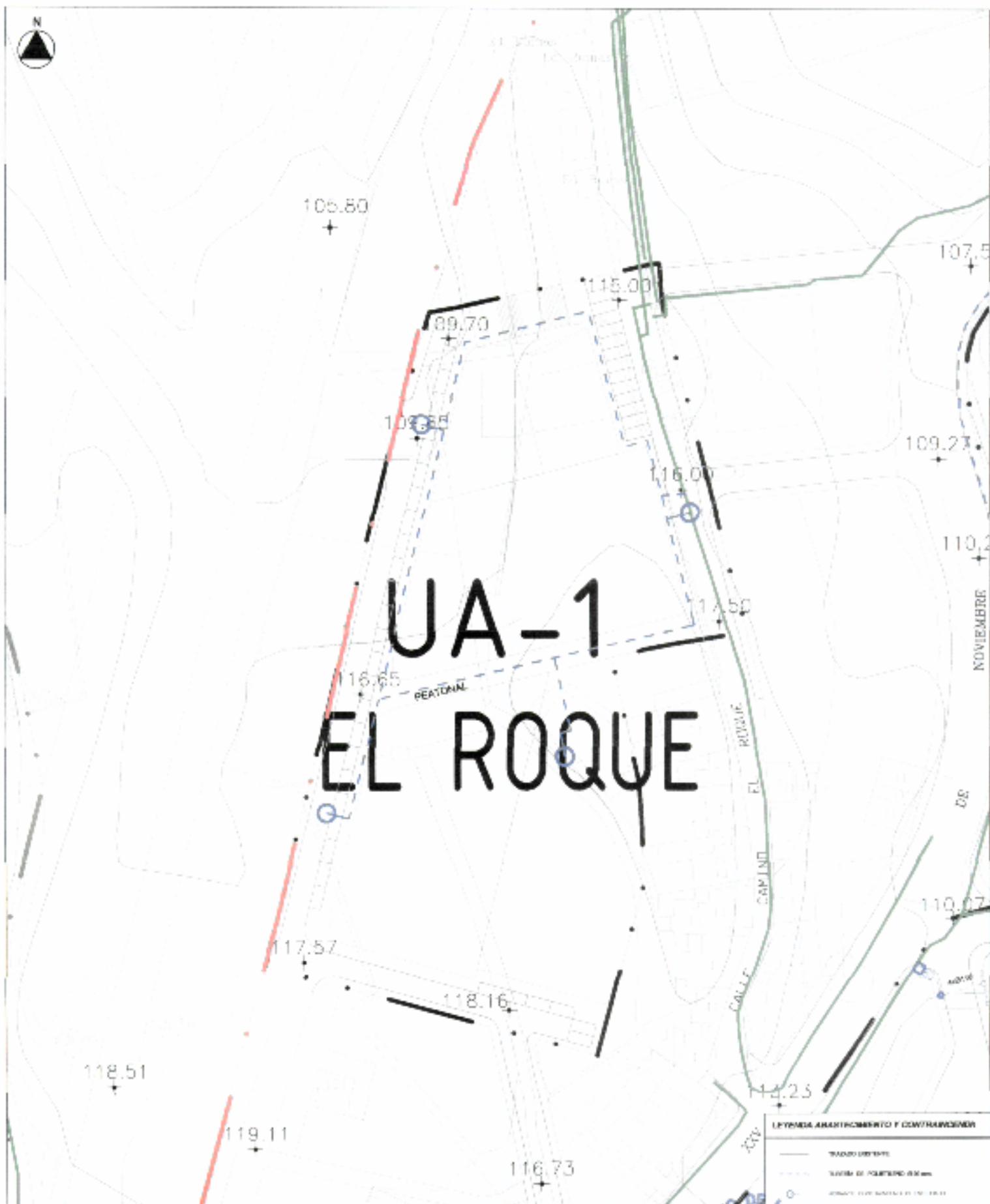
0,606


AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA
000104

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000

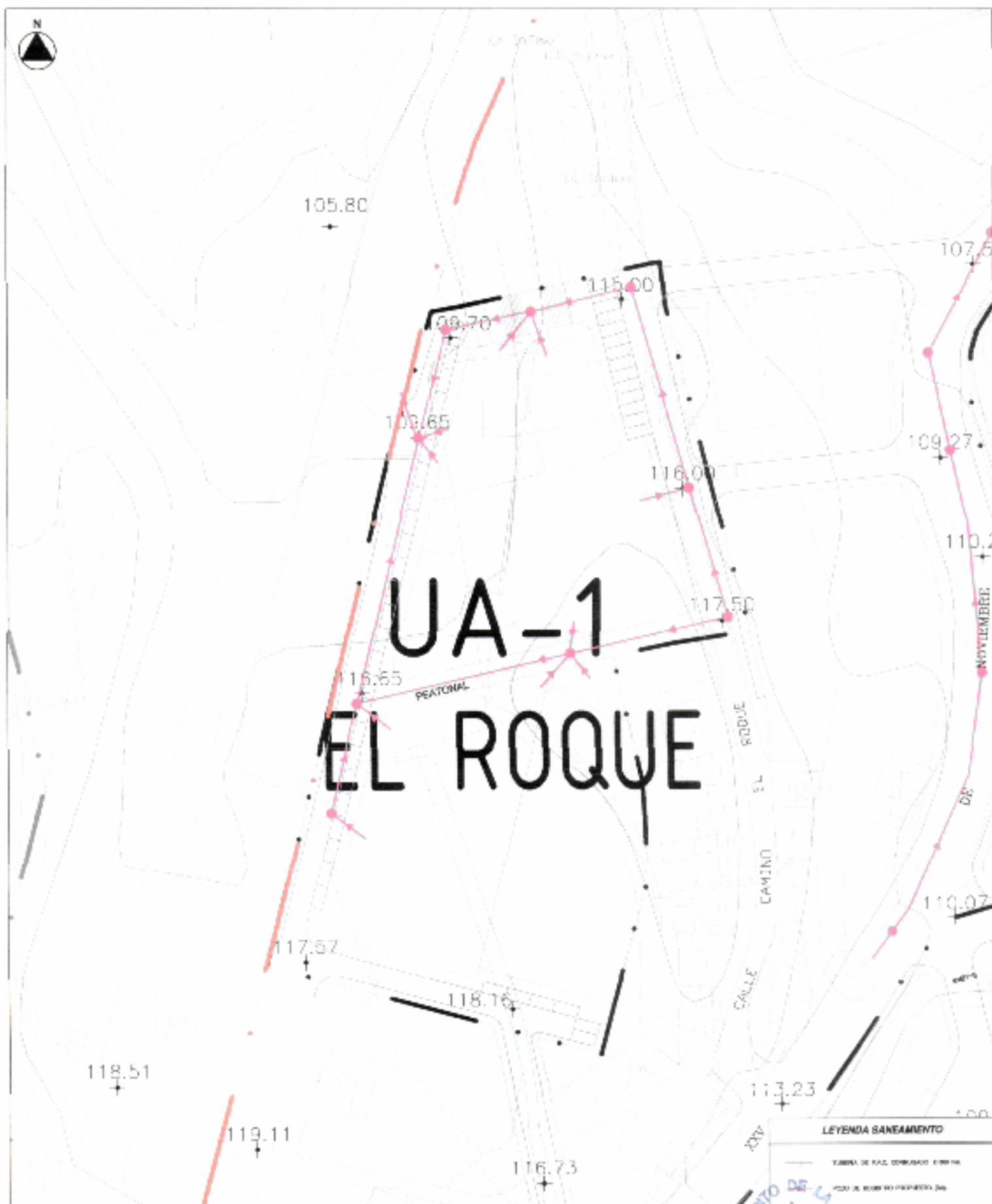




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°1 "EL ROQUE"

RED DE SANEAMIENTO



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA SANEAMIENTO

- TUBERIA DE PARED CONCRETO ENTERRADA
- POZO DE BOMBEO PROFUNDO

Escala: 1/1000



000106

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

RED DE BAJA TENSIÓN



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA BAJA TENSION

- AREA DE BAJA TENSION
- AREAS DE INFLUENCIA

Escala 1/1000



000107



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000

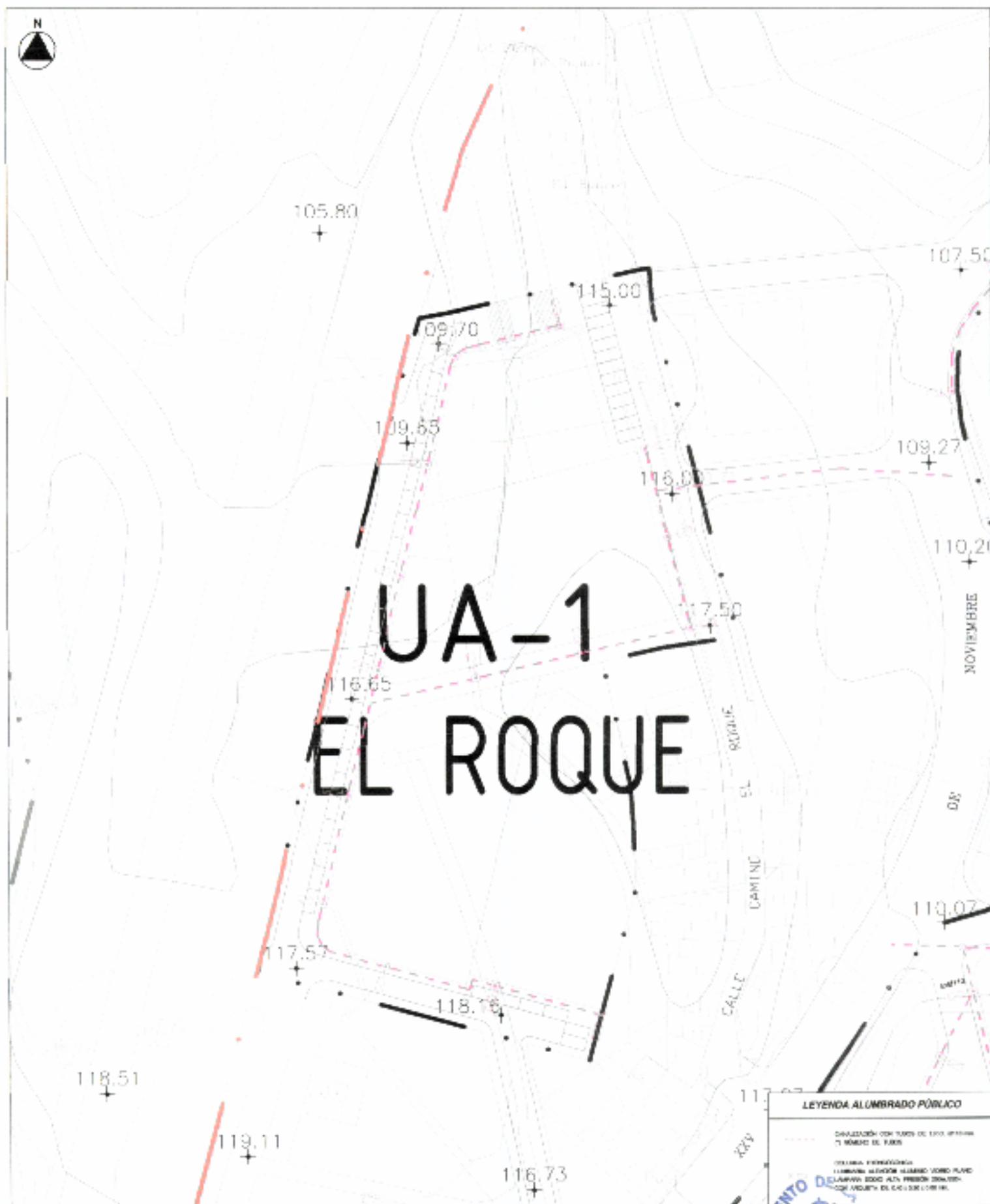




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº1 "EL ROQUE"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

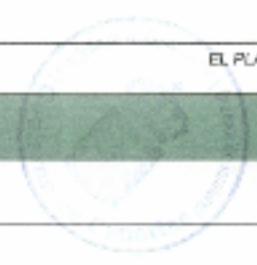


LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	SEÑALIZACIÓN CON TUBOS DE 150x150 mm Y NOMBRE DE LA CALLE
	SEÑALIZACIÓN CON TUBOS DE 150x150 mm Y NOMBRE DE LA CALLE
	ALUMBRADO PÚBLICO
	ALUMBRADO PÚBLICO
	ALUMBRADO PÚBLICO

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000

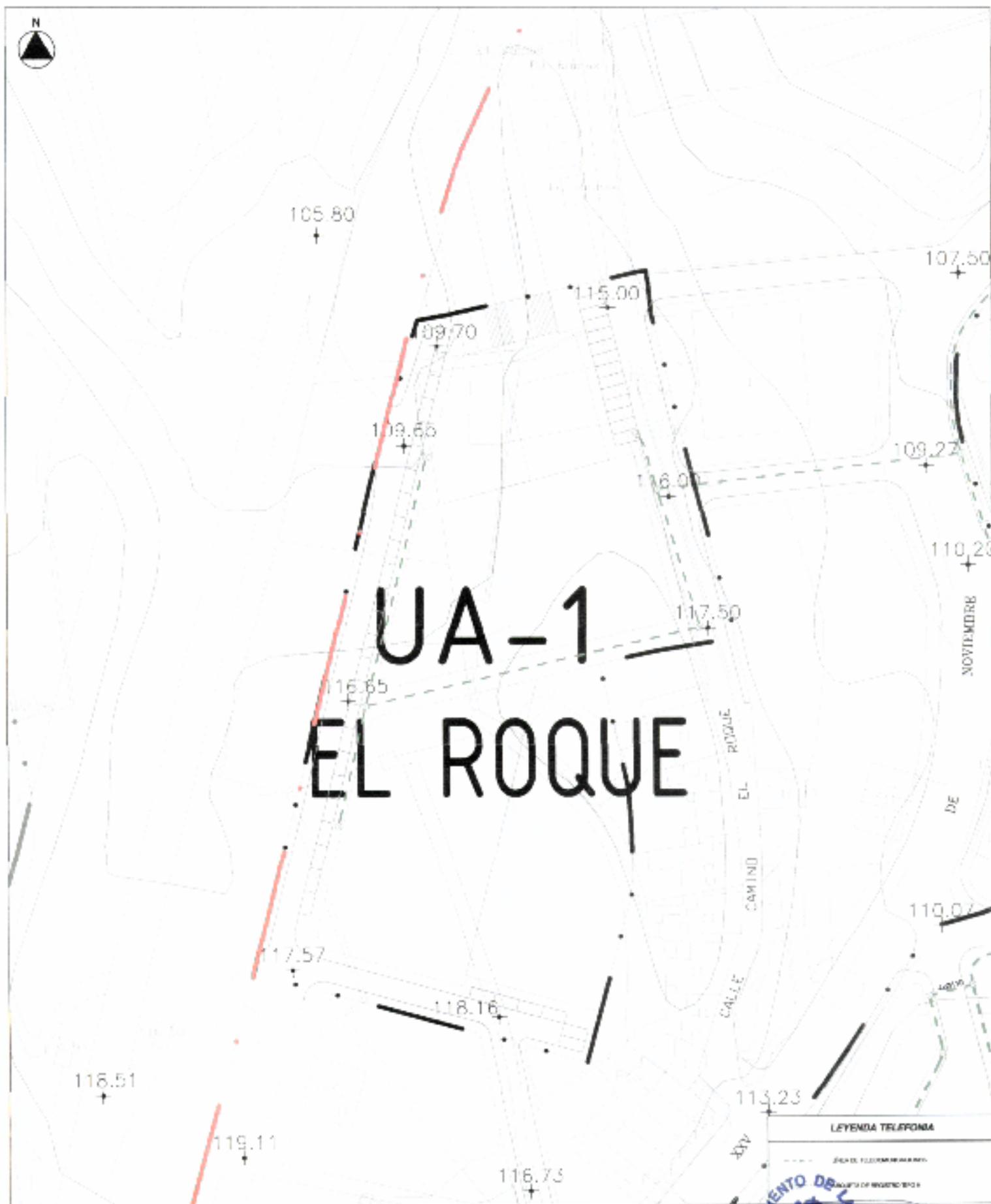




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°1 "EL ROQUE"

RED DE TELECOMUNICACIONES



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000

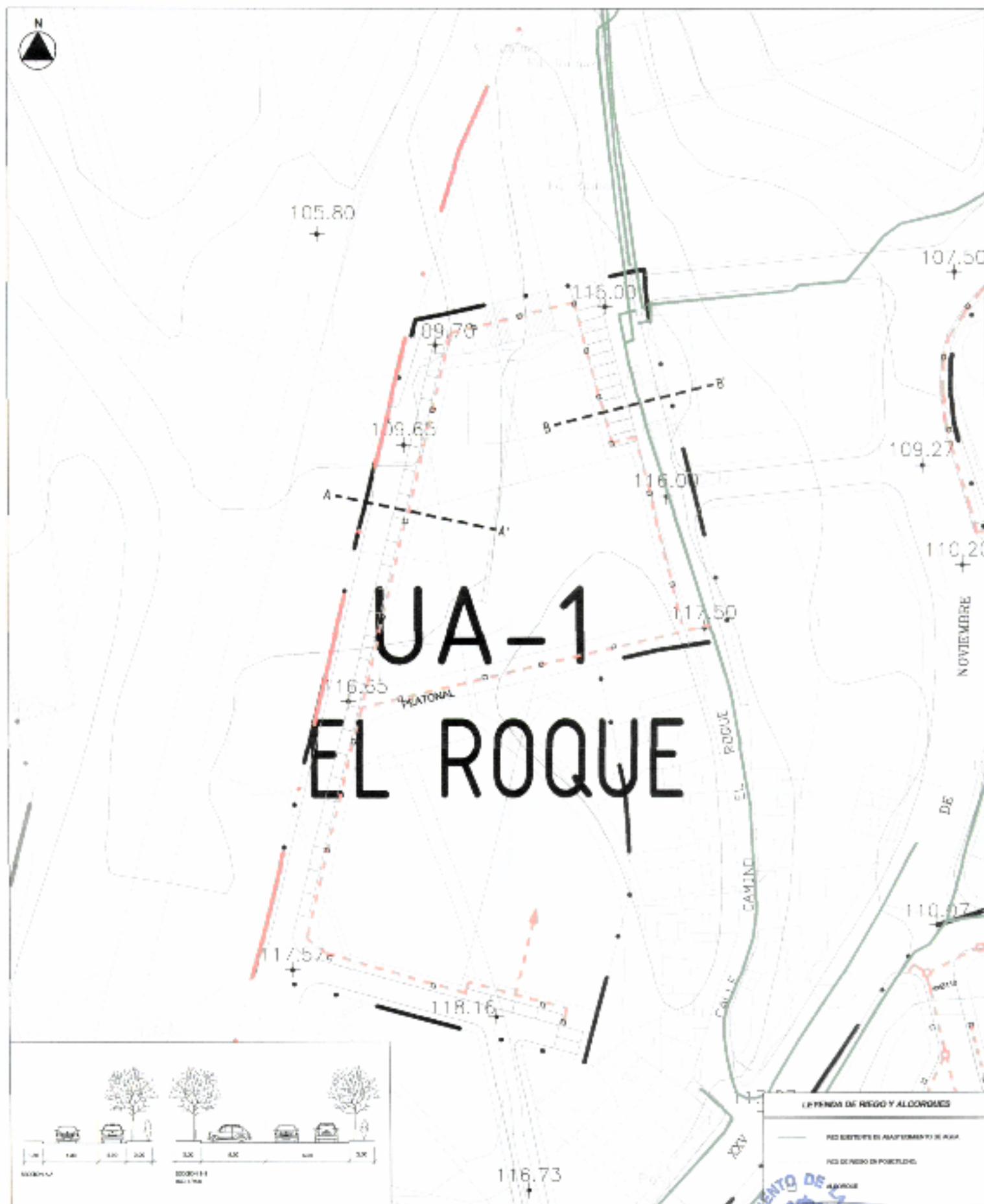


000110

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°1 "EL ROQUE"

RED DE RIEGO, SECCIONES TIPO Y ALCORQUES



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 1 "EL ROQUE"**

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 categoría de suelo urbano, su cercanía al núcleo residencial de Santa Catalina y su buena accesibilidad, convierten a este espacio en un lugar idóneo para el desarrollo urbanístico.

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.

Repoblar con especies significativas 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.

Se limitarán las instalaciones de elementos distorsionadores de la armonía constructiva con el fin de mejorar la estética y las condiciones medioambientales.

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