



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto

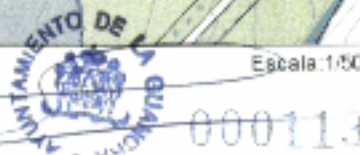


Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

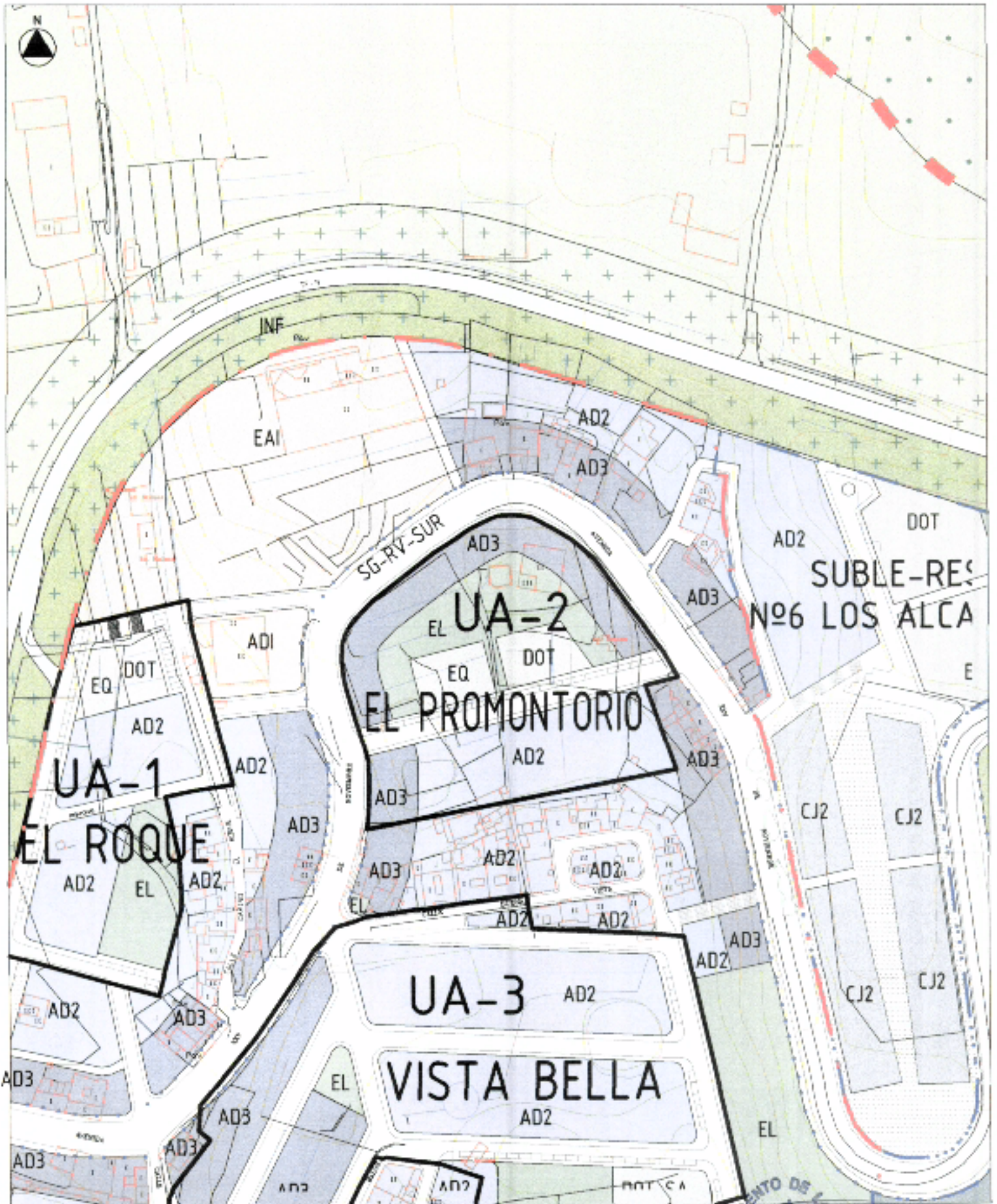




FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

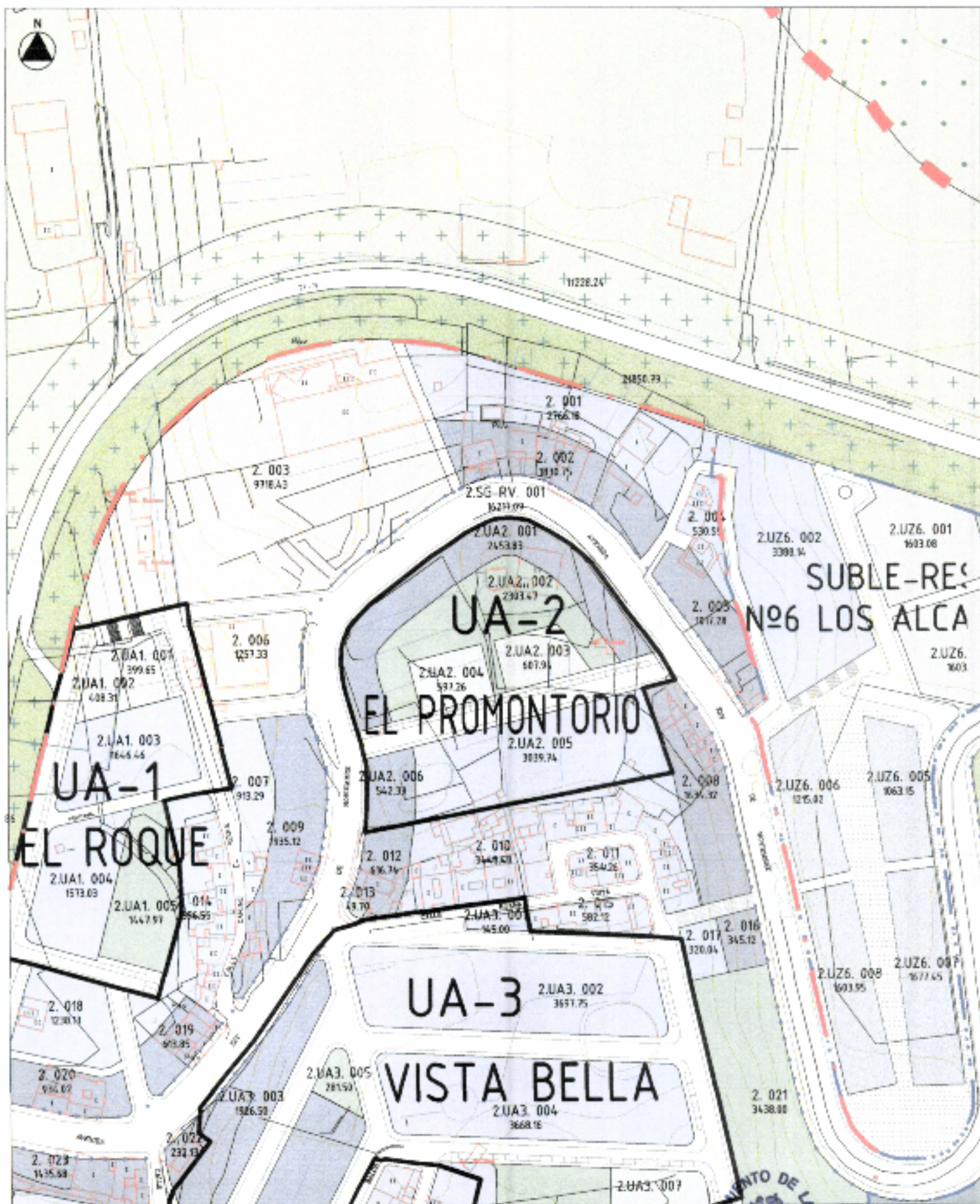
Escala: 1/2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Este ámbito de suelo urbano no consolidado se encuentra con frente a la Avenida 25 de Noviembre al norte del casco de Santa Catalina. Los terrenos se encuentran elevados sobre la rasante de la Avenida, donde se encuentra una vivienda unifamiliar, con su construcción parada desde hace más de 10 años.

El ámbito queda limitado por el norte, este y oeste por la avenida citada, y al sur por las traseras de las edificaciones de la calle Buena Vista. Estos terrenos estuvieron dedicados a cultivos de hortalizas y papas, de los que algunos se conservan.

Los accesos al ámbito de suelo urbano no consolidado se hacen desde la Avenida 25 de Noviembre.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Dentro del casco de Santa Catalina, barrio donde se ha centrado parte del desarrollo del municipio, se quieren ofrecer varios tipos de viviendas y distintas posibilidades de actuación de promotores de viviendas, siendo esto uno de los objetivos de este ámbito, siempre dentro del objetivo general de evitar la pérdida de población del municipio.

En este ámbito de suelo urbano no consolidado la edificación propuesta es la Adosada, con tres plantas en su frente a la Avenida 25 de Noviembre, lo que permitirá la edificación de viviendas colectivas y de dos plantas en el resto.

La iniciativa para su desarrollo será privada.

Este suelo en el planeamiento que se revisa era urbano.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

La solución que se propone trata de conectarse a la trama de Santa Catalina evitando los fondos de saco.

En este casco parece conveniente hacer los movimientos de tierra necesarios para que la edificación se adapte a la rasante de la Avda. 25 de Noviembre.

Deberá estudiarse de forma detallada el encuentro de este ámbito de suelo urbano no consolidado con las traseras de las edificaciones de la calle Buena Vista.

El 21,11 % 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
10.933,72	0,80	8.746,98

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Manzana m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
2.UA2. 001	AD-3	2.453,83	1,71	4.185,03
2.UA2. 002	EL	2.303,47		
2.UA2. 003	DOT	607,94		
2.UA2. 004	EQ	597,26	1,00	597,26
2.UA2. 005	AD2	3.039,74	1,00	3.039,74
2.UA2. 006	AD-3	542,33	1,71	924,95
				8.746,98

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local (m ²)	1.389,15
Espacios Libres (m ²)	2.303,47
Dotaciones (m ²)	607,94
Total Cesiones (m²)	4.300,56
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	745,72
Equipamiento Privado (m ²)	597,26

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****Aprovechamiento Urbanístico**

7457,16 Udas

V.P.P. = 21,11% de 7.457,16 Udas = 1.574,46 Udas

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD3	2.923,23	1,00	1,00	0,90	2.630,91
AD2	3.039,74	1,00	1,00	0,90	2.735,77
EQP	597,26	1,20	0,80	0,90	516,03
VPP (001)	2.186,75	1,00	0,80	0,90	1.574,46
Total	8.746,98				7.457,16

Sup. total del sector:

10.933,72

Aprovechamiento medio:

7457,16 / 10933,72 = **0,682**

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°2 "EL PROMONTORIO"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



UA-2
EL PROMONTORIO

LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO

	TUBO DURE
	TUBO DE POLIETILENO
	VALVULA CONTRA-RETORNO

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



000116

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

RED DE SANEAMIENTO

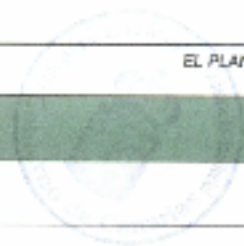


Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



000119



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

RED DE BAJA TENSIÓN



LEYENDA BAJA TENSIÓN	
	LÍNEA DE BAJA TENSIÓN
	RESERVA DE PASEO VERDE

Ordenación Formeorientada

Escala: 1/1000



000120



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



LEYENDA PLUVIALES	
	TUBERIA DE PVC DE DIAMETRO 200MM
	PUZOS DE RECOLECCIÓN PRELIMINAR (R.P.)
	CALLE PARA RECOLECCIÓN DE AGUAS

Ordenación Prioritizada



Escala: 1/1000

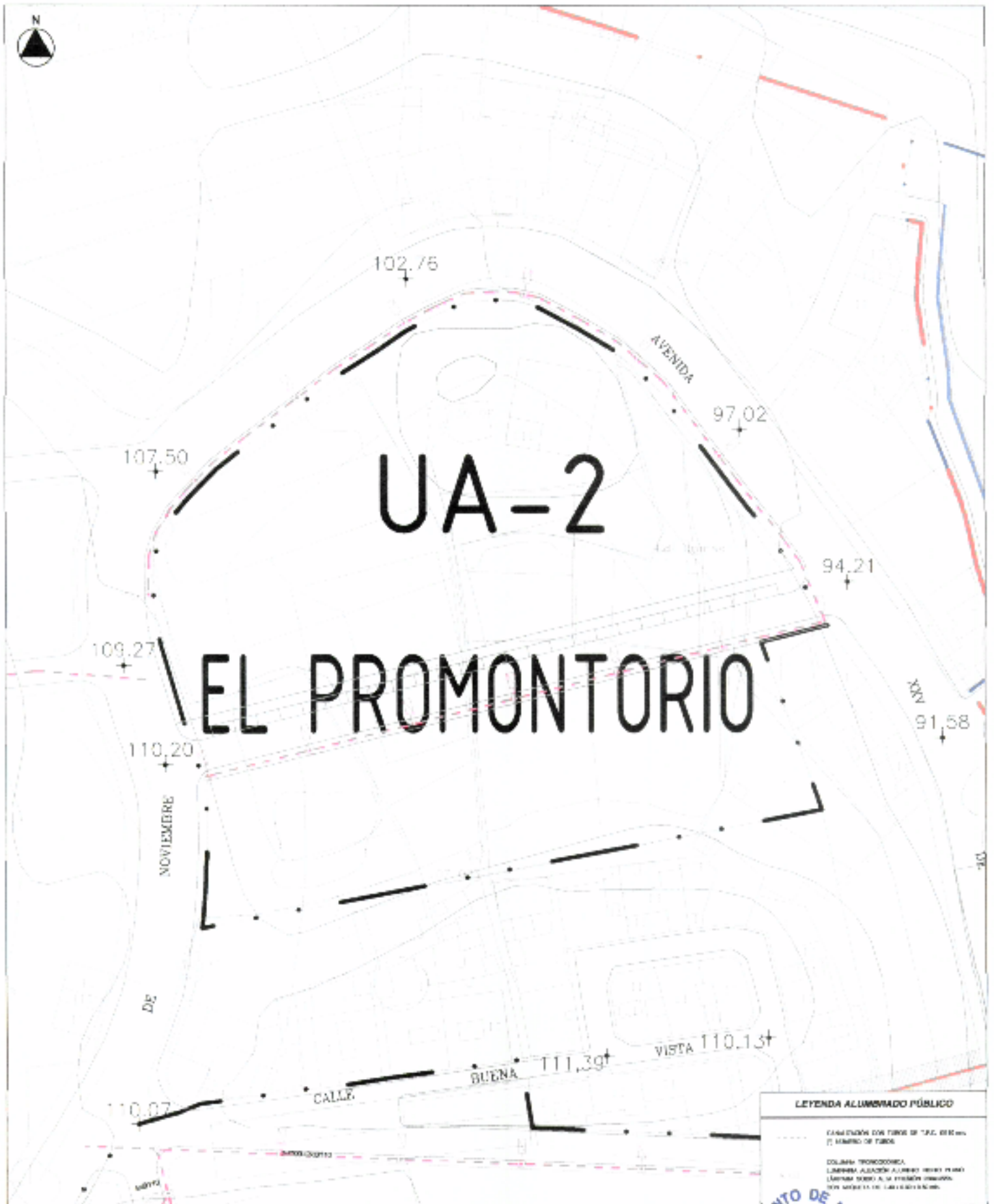
000121



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



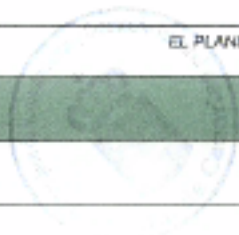
LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	CANTONAMIENTO CON TORNO DE 100C. EN EL PUNTO DE TORNOS
	COLUMNA TRIANGULAR... LÍNEA DE ALUMBRADO... LÍNEA DE ALUMBRADO... LÍNEA DE ALUMBRADO...

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



000122



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº2 "EL PROMONTORIO"

RED DE TELECOMUNICACIONES



Ordenación Permanente

LEYENDA TELEFONIA

Red de Telecomunicaciones
Área de desarrollo UA-2

Escala: 1/1000



000123

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°2 "EL PROMONTORIO"

RED DE RIEGO, SECCIONES TIPO Y ALCORQUES



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA DE RIEGO Y ALCORQUES

- RED EXISTENTE DE MANOMANTENIMIENTO DE MAJ
- RED DE RIEGO DE PROYECTO

Escala: 1/1000

000124

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N° 2 "EL PROMONTORIO"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

El Promontorio forma parte de la Unidad de Actuación establecidas en el interior del casco de Santa Catalina. Estos terrenos que se encuentran elevados sobre el viario que lo rodea, estuvieron dedicados a los cultivos de hortalizas y papa de las cuales aun se conservan en algunas parcelas. Con el desarrollo de esta Unidad Actuación se pretende contribuir a un desarrollo equilibrado, donde la urbanización de estos terrenos se hará en consonancia con el medio natural en el que se insertará.

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.

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 en torno 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.

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 Promontorio 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.

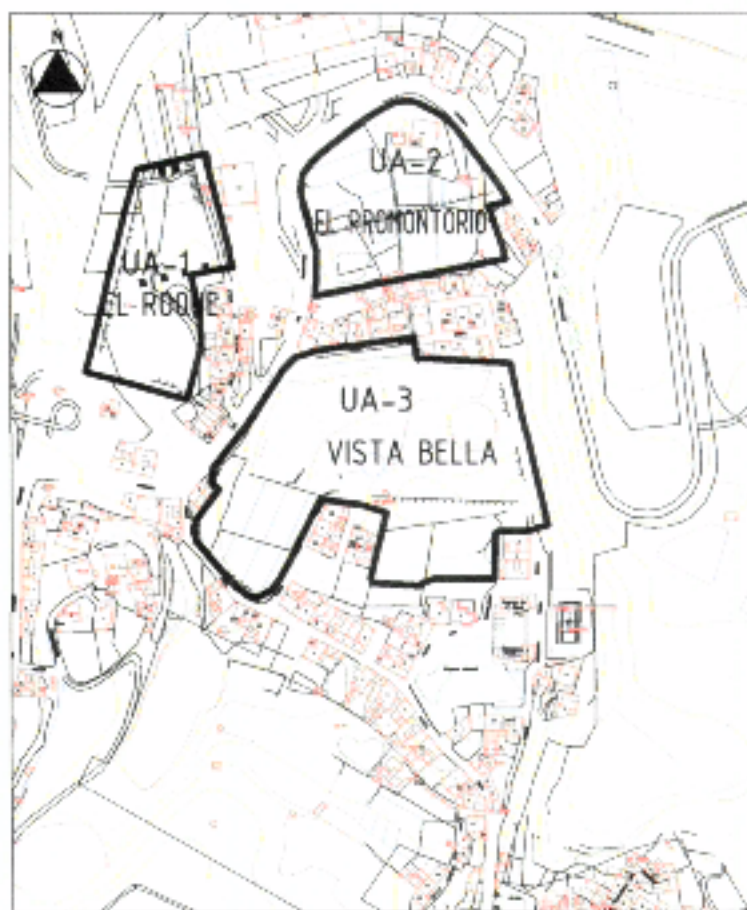
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

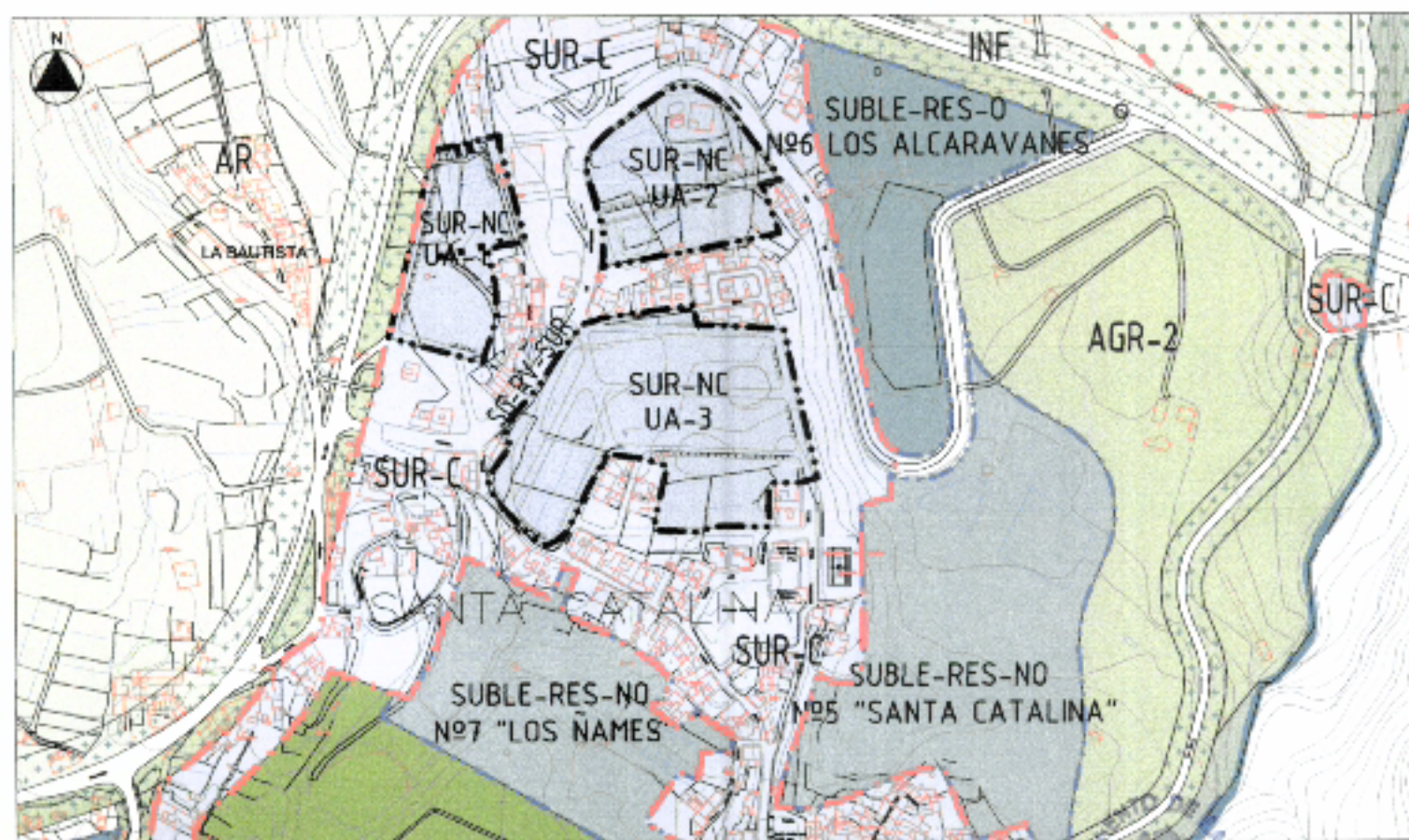
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

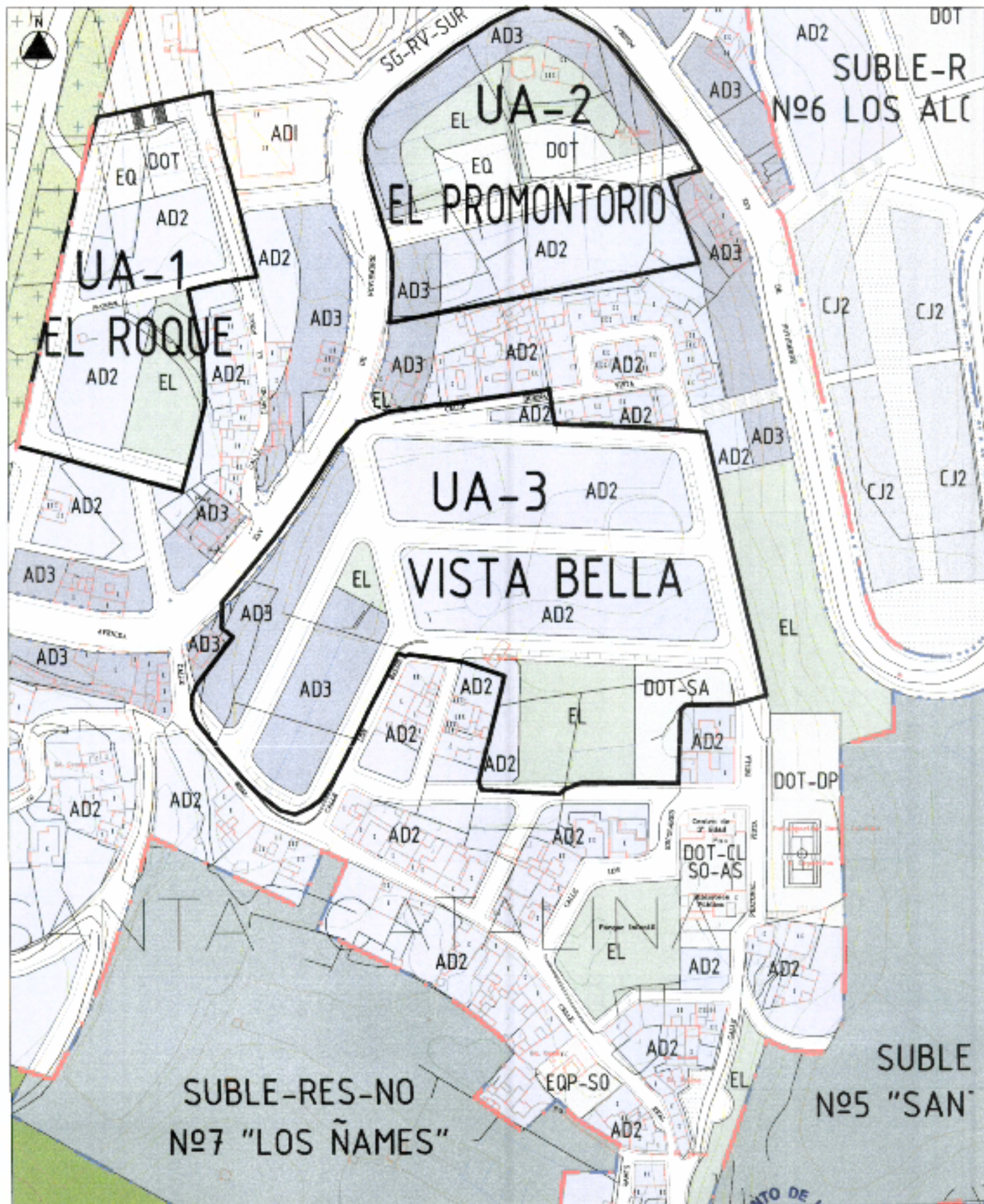
Escala: 1:5000

000126

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

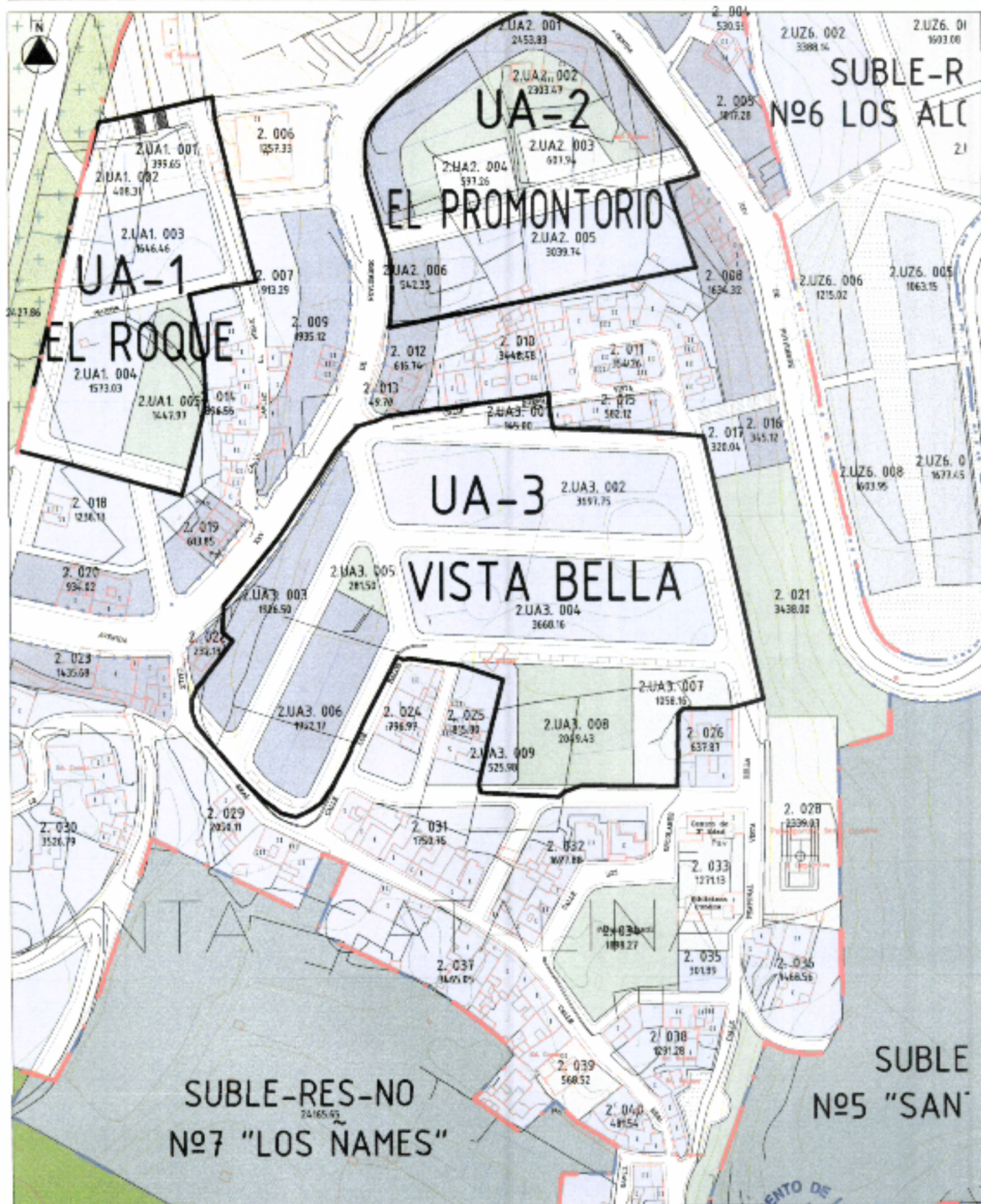


000127

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

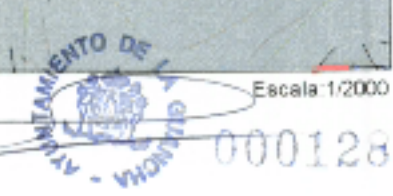
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala 1:2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

El casco de Santa Catalina tiene un trazado urbano tradicional que se basa en un desarrollo lineal al borde de un camino real (actual C/ Real). La ampliación de este barrio se produce al pasar por la cercanía del mismo la antigua carretera general del Norte (actualmente Av. 25 de Noviembre). Con apoyo en la antigua carretera general se desarrolló un pequeño grupo de viviendas en torno a la C/ Buena Vista. Entre la C/ Real, la Av. 25 de Noviembre y la C/ Buena Vista, quedó una bolsa de suelo sin edificar, donde se desarrolla este ámbito de suelo urbano no consolidado. Las características topográficas de este ámbito al encontrarse unos metros por debajo de la rasante de la Av. 25 de Noviembre, con la necesidad de rellenos, no ha facilitado el desarrollo de la zona. Los límites quedan definidos en parte por calles existentes, como la Av. 25 de Noviembre, las calles Buena Vista, Real y Los balos o por calles aún sin ejecutar. El suelo de este ámbito tuvo usos agrícolas, abandonado hace años, sin embargo hay algunas zonas que siguen cultivándose. Al estar con calles y avenidas en sus bordes el acceso a la misma se produce con facilidad.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

El 26 de julio de 2000 la COTMAC aprobó una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1991 para variar el trazado de las calles de un suelo urbano. La entrada en vigor de la LOTENC en 1999 hizo que este suelo pasará a ser un ámbito de suelo urbano no consolidado. La ejecución de este ámbito ha tenido una serie de problemas, algunos de ellos derivados de las edificaciones que se encontraban en su interior. Con la finalidad de resolver estos problemas la Oficina Técnica Municipal de La Guancha modificó el ámbito de actuación, quedando tal como se recoge en este Plan General. El aumento de la altura a tres plantas en la Av. 25 de Noviembre ha afectado también a este ámbito de suelo urbano no consolidado.

El 7,68 % 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.

La edificación como se ha dicho es Adosada con dos y tres plantas (AD2, AD3).

La iniciativa para su desarrollo es privada. Este ámbito se encuentra en ejecución, con el trazado y las características que tenía en el momento de su aprobación definitiva. El aumento de edificabilidad ha obligado a que se incremente la superficie de espacio libre en 750 m².

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El desarrollo de este ámbito requiere el movimiento de tierras, sobre todo rellenos, para elevar las calles a los niveles de las avenidas y calles circundantes.

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

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		EN EJECUCIÓN

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
23.538,24	0,88	20.734,32

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Manzana m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
2.UA3. 001	AD2	145,00	2,00	290,00
2.UA3. 002	AD2	3.697,75	1,37	5.081,42
2.UA3. 003	AD3	1.926,50	2,90	5.586,85
2.UA3. 004	AD2	3.668,16	1,38	5.061,45
2.UA3. 005	EL	281,50		
2.UA3. 006	AD3 (V.P.P.)	1.952,17	1,88	3.662,64
2.UA3. 007	DOT	1.058,16		
2.UA3. 008	EL	2.049,43		
2.UA3. 009	AD2	525,98	2,00	1.051,96
				20.734,32

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local (m ²)	8.233,59
Espacios Libres (m ²)	2.330,93
Dotaciones (m ²)	1.058,16
Total Cesiones (m²)	11.622,68
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	1.830,95
Equipamiento Privado (m ²)	

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°3 "VISTA BELLA"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****Aprovechamiento Urbanístico**

18309,50 Udas

V.P.P. = 7,68% de 18.309,50 Udas = 1.405,56 Udas

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD3	7.297,32	1,00	1,00	0,90	6.567,59
AD2	11.484,83	1,00	1,00	0,90	10.336,35
VPP (006)	1.952,17	1,00	0,80	0,90	1.405,56
Total	20.734,32				18.309,50

Sup. total del sector:

23.538,24

Aprovechamiento medio:

18309,50 / 23538,24 = **0,778****Justificación de los estándares de la Unidad de Actuación**

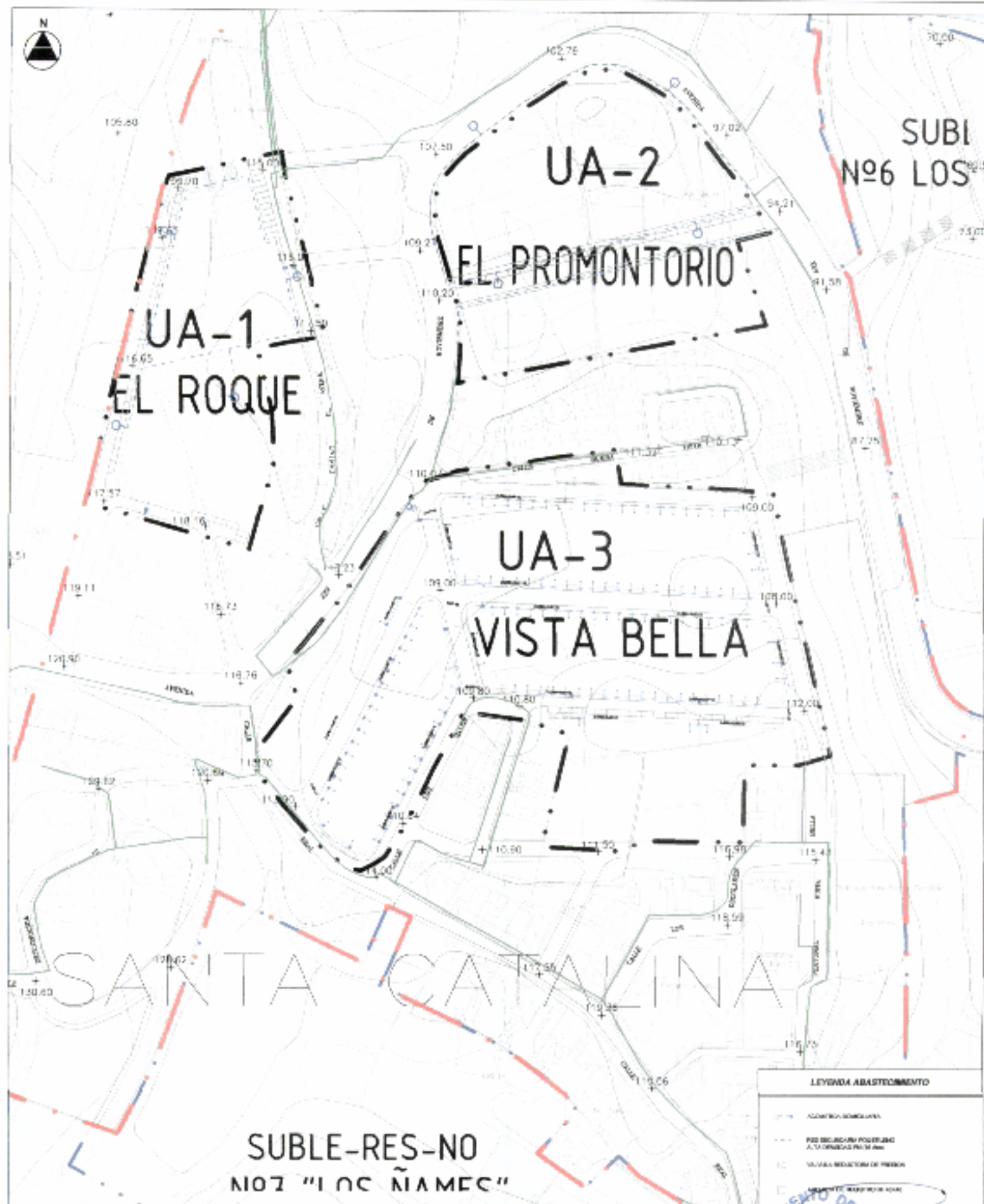
La unidad de actuación "Vista Bella" tiene su origen en una modificación puntual de las Normas Subsidiarias en el barrio de Santa Catalina, aprobado por la COMAC con fecha de 26 de julio de 2000. A partir de esa fecha, con la compra de terrenos de hasta el 78% se inicia la ejecución de la actuación, seguidos de los Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación, la constitución de la Junta de Compensación, la presentación del Proyecto de Urbanización, de los Proyectos de Edificación de tres manzanas, etc. El Plan General, por indicación municipal, considera que esta unidad de actuación está en ejecución, y por tanto consolidada. Al producirse por parte del Plan General el aumento de una planta de altura en la Avenida 25 de Noviembre, se produce en esa unidad de actuación un aumento de edificabilidad. Este aumento se compensa incrementando los espacios libres con 5 m²/habitante.

Al no notificar el Ayuntamiento ningún tipo de caducidad, ni que se encuentre fuera de plazo para su ejecución, etc, quedaría justificado que la unidad cumpla los estándares con la que fue aprobada en el año 2000.

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



SUBLE-RES-NO
Nº7 "I OC ÑAMEC"

LEYENDA ABASTECIMIENTO

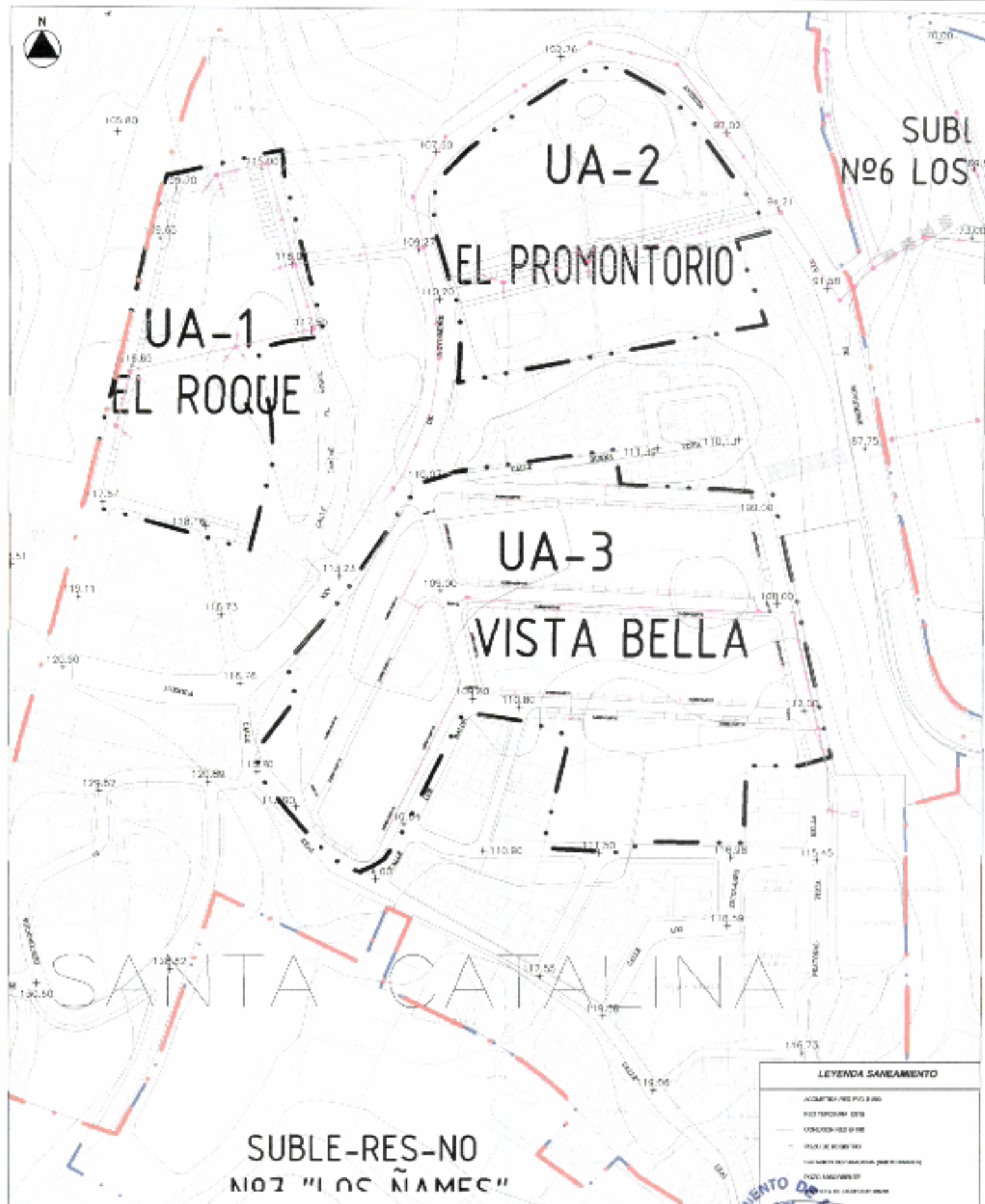
- ACCIÓN BOMBEEO
- RED DE DISTRIBUCIÓN POLIFUNCIÓN A LA CATEGORÍA P.M. 100
- VALVULA REGULADORA DE PRESIÓN
- MANTENIMIENTO DE RESERVA LOCAL



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°3 "VISTA BELLA"

RED DE SANEAMIENTO



Ordenación Formeortizada

Escala: 1/2000

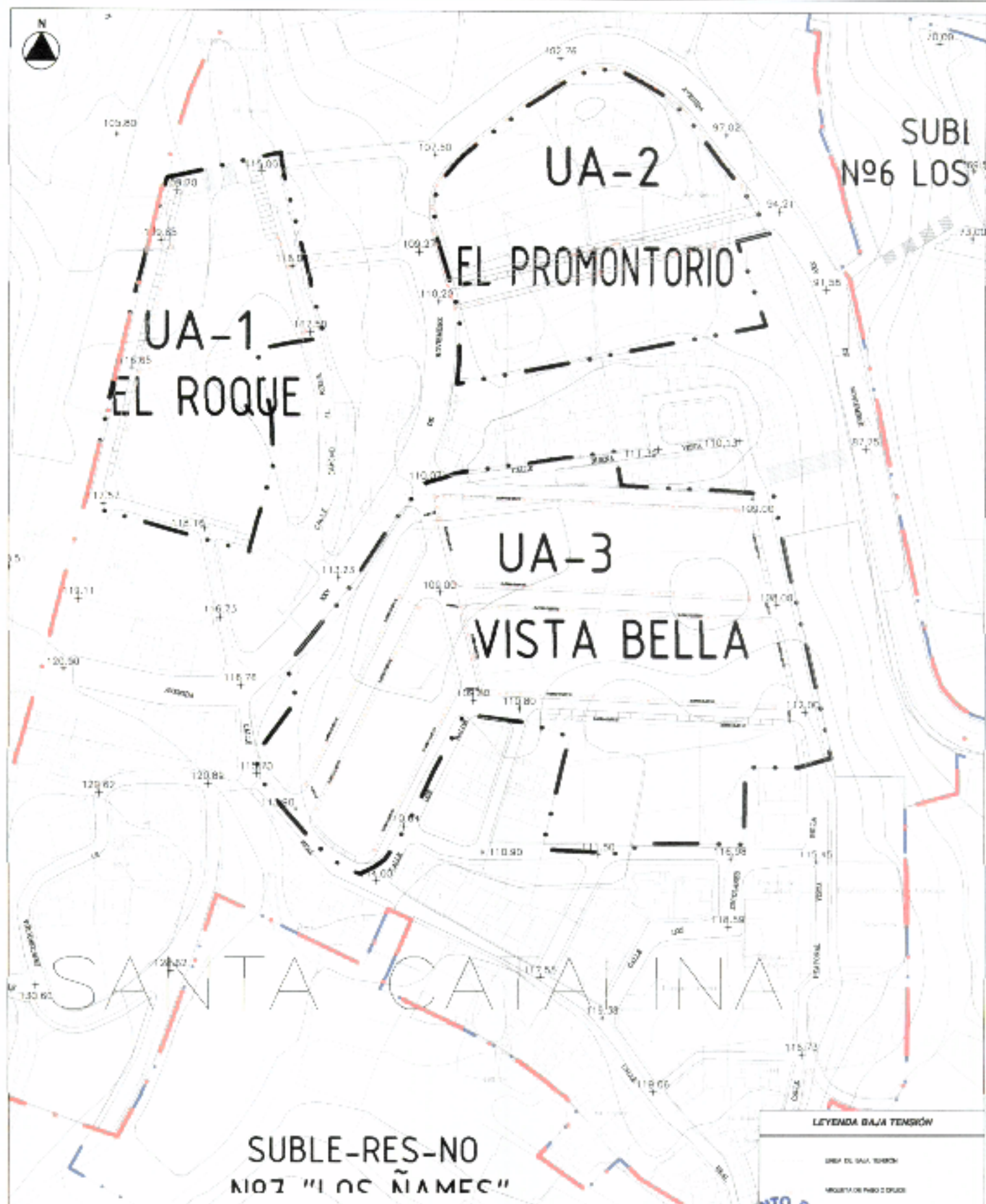


000132

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

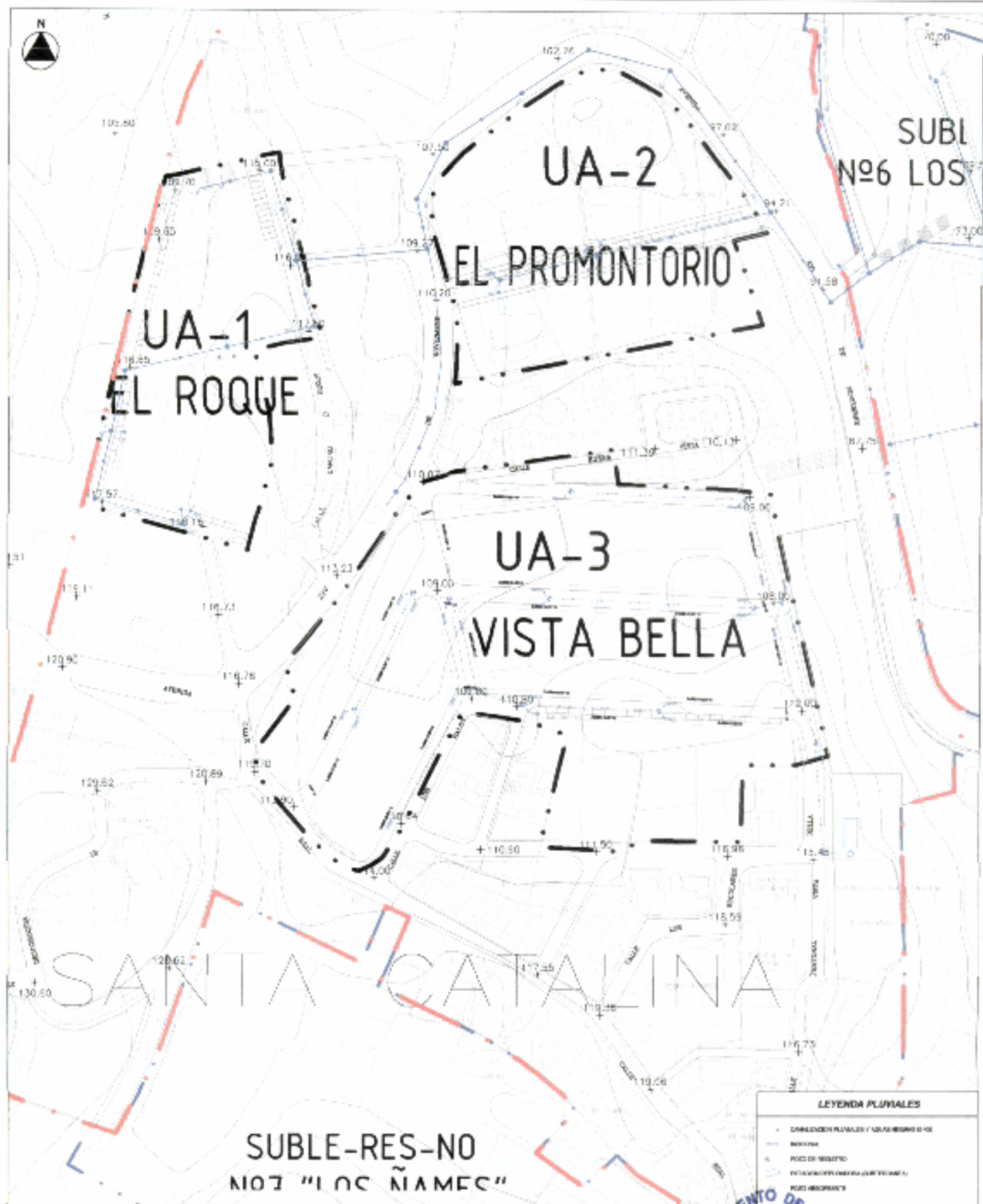
RED DE BAJA TENSIÓN



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



Ordenación Pormenorizada

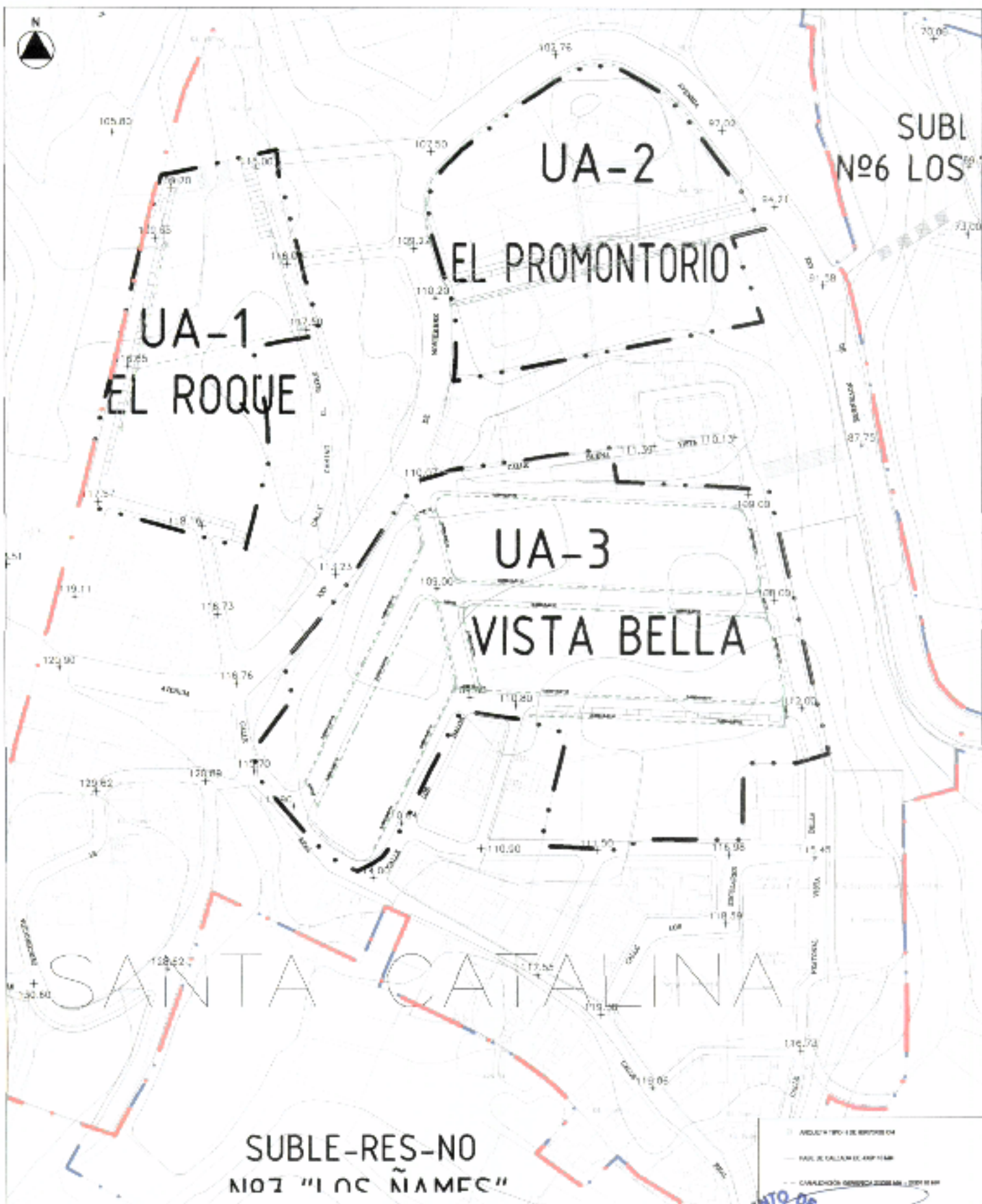
Escala 1/2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº3 "VISTA BELLA"

RED DE TELECOMUNICACIONES



Ordenación Pormenorizada

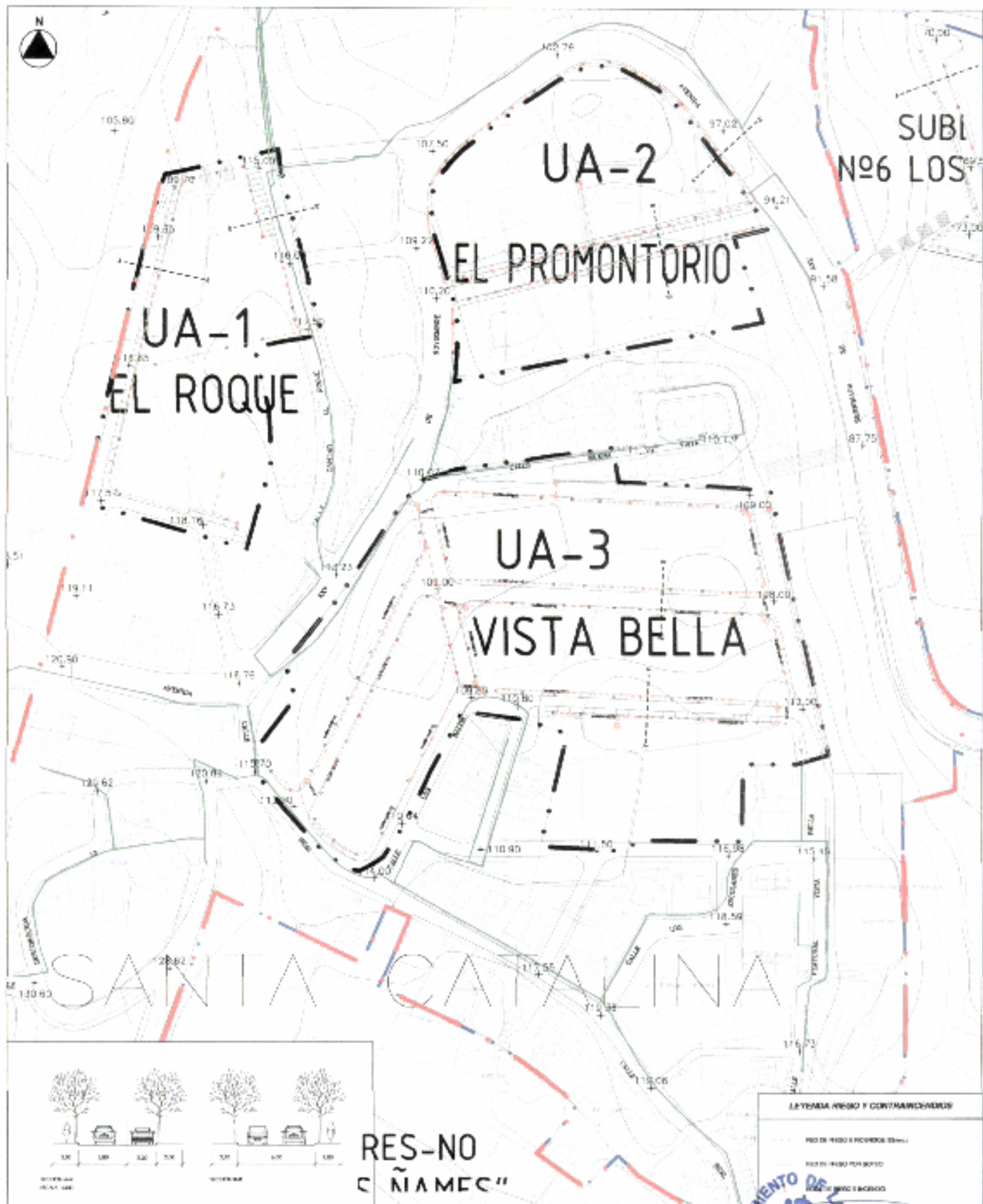
Escala: 1/2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°3 "VISTA BELLA"

RED DE RIEGO Y CONTRAINCENDIOS, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO.



RES-NO
C ÑAMEC"

Ordenación Permeabilizada



Escala: 1/2000

000137