

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 3 "VISTA BELLA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

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

Vista Bella forma parte de la Unidad de Actuación que se pretende desarrollar en las inmediaciones del casco urbano de Santa Catalina. Los terrenos se encuentran unos metros por debajo de la rasante de la Avenida 25 de Noviembre, con lo que se necesitará realizar los rellenos pertinentes para adecuar los futuros inmuebles a la topografía existente para el trazado urbano.

Estos terrenos que en épocas pretéritas estaban cultivos, han sido abandonados desde hace algunos años. En la actualidad existen algunos relictos de estos cultivos, dedicados a la producción familiar.

**MEDIDAS AMBIENTALES**

*Se debe adaptar 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.

La vegetación tanto en las calles como en los espacios libres se empleará para una mejor adaptación al lugar y a sus condiciones topográficas. En el espacio libre de la Unidad de Actuación se integrará la vegetación propia de la zona, que ha surgido por el abandono de la agricultura.

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 Vista Bella 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.



000138

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



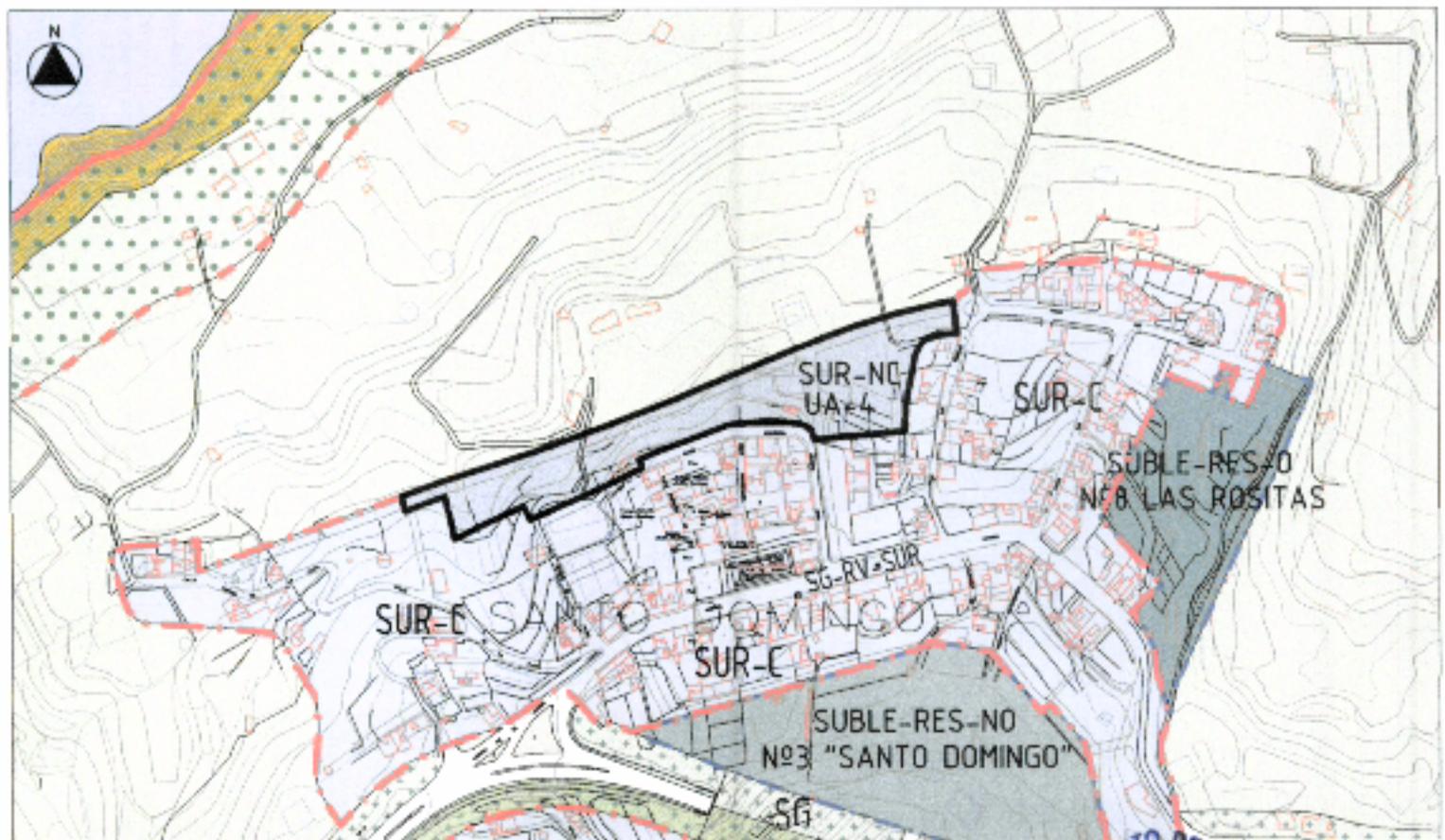
Ortofoto

Escala: 1/7500



Topografía y Estado Actual

Escala: 1/7500



Ordenación Estructural

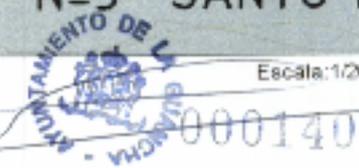
Escala: 1/5000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pomenonzada

SUBLE-RE:  
Nº3 "SANTO C

AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA  
Escala 1/2000  
00014

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°4 "TIERRA DE COSTA"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Este ámbito de suelo urbano no consolidado se encuentra al norte del casco de Santo Domingo. La situación del casco de Santo Domingo al borde de una cornisa dificulta su ampliación hacia el norte. En este sentido los terrenos del Plan se sitúan a la cota de la parte baja del barrio, a la altura de la calle Las Rositas.

Este ámbito limita al sur y parte del este con el núcleo de Santo Domingo, dando el resto de sus límites con el suelo rústico. Los terrenos del plan están en parte cultivados, pero algunas de las huertas están abandonadas.

Los terrenos son de forma alargada siguiendo las curvas de nivel, en ladera y algo accidentados, debiéndose aprovechar para la edificación las zonas más llanas.

El acceso al sector puede plantearse por la prolongación de la calle Las Rositas que se une a la bajada a la Playa resolviendo el borde del casco.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

En la zona de la costa de La Guancha ha existido demanda de viviendas unifamiliares, adosadas o aisladas, que desde el Ayuntamiento de La Guancha se quiso siempre contener. Una vez que la LOTENC impide la edificación en el suelo rústico y queda preservada la zona agrícola de la costa de la ocupación dispersa de edificaciones, se ha querido plantear este ámbito residencial como ampliación del casco de Santo Domingo, con la edificación agrupada. La edificación será ciudad jardín CJ con jardín delantero o Edificación abierta EA.

La altura máxima será dos plantas.

La iniciativa de la promoción del plan será privada.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Deberán tenerse en cuenta la integración con el barrio de Santo Domingo, debiéndose adaptar el plan a las condiciones topográficas existentes. El trazado viario que se plantea evitará los fondos de saco.

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

Dado su ubicación donde la preparación de los terrenos para edificar será costosa y la poca entidad de este ámbito de suelo urbano no consolidado, no se reserva suelo para viviendas protegidas.

Los límites del ámbito de suelo urbano no consolidado se limitan a la zona de borde, donde la topografía permite el desarrollo de este ámbito.

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
14.490,02	0,56	8.134,51

**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
3.UA4. 001	CJ2	6.544,53	1,04	6.798,31
3.UA4. 002	CJ2	882,34	1,04	916,55
3.UA4. 003	DOT	466,28		
3.UA4. 004	EQP	466,28	0,90	419,65
3.UA4. 005	EL	2.321,24		
				8.134,51

**CESIONES OBLIGATORIAS**

Red viaria Local (m <sup>2</sup> )	3.809,35
Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	2.321,24
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	466,28
<b>Total Cesiones (m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.596,87</b>
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	1.060,58
Equipamiento Privado (m <sup>2</sup> )	466,28

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°4 "TIERRA DE COSTA"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****Aprovechamiento Urbanístico**

10605,77 Udas

V.P.P. = no hay

Tipología	Superficie Constr. m <sup>2</sup> c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
CJ2	7.714,86	1,15	1,15	1,00	10.202,90
EQP	419,65	1,20	0,80	1,00	402,87
<b>Total</b>	<b>8.134,51</b>				<b>10.605,77</b>

Sup. total del sector:

**14.490,02**

Aprovechamiento medio:

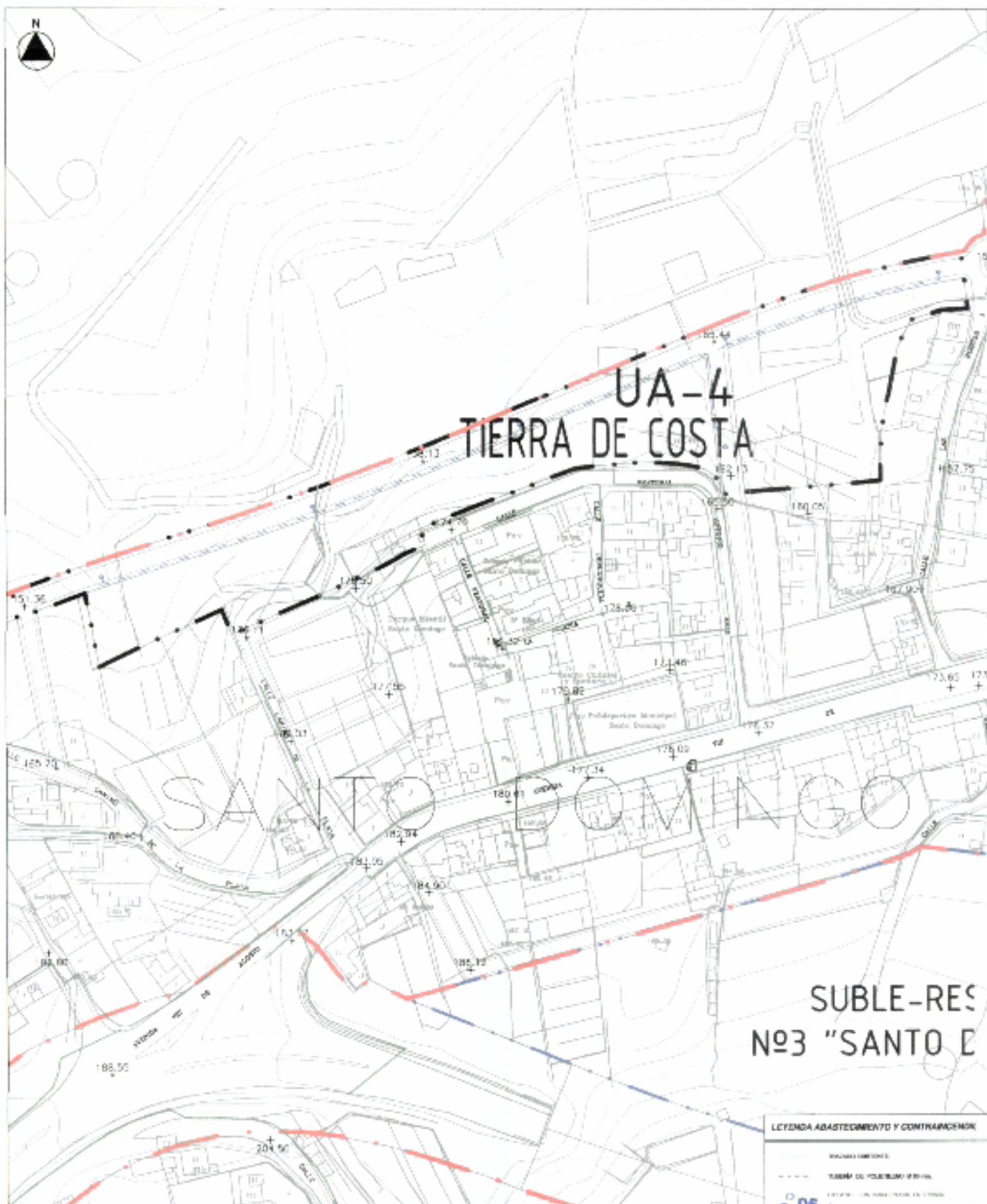
10605,77 / 14490,02 = **0,732**

000143

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



Ordenación Formenorizada

LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS

	REJILLA DE ABASTECIMIENTO
	TUBERIA DE POLIETILENO (P.E.B.)
	PERIMETRO DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Escala: 1:2000

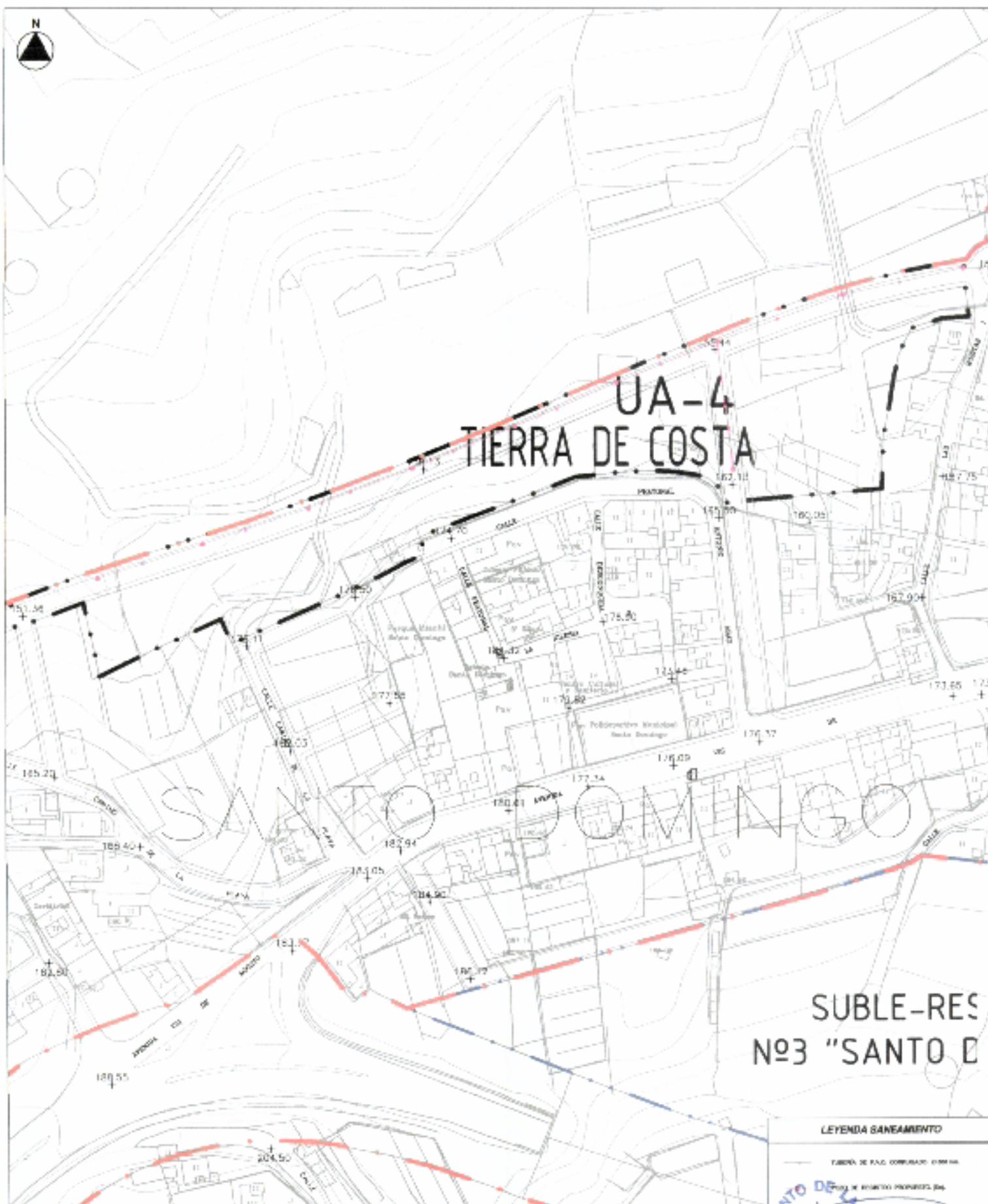
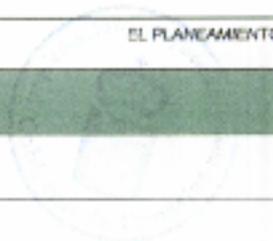


000144

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

RED DE SANEAMIENTO

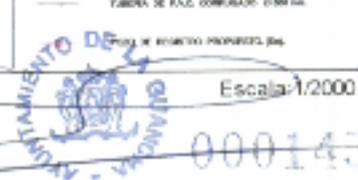


**LEYENDA SANEAMIENTO**

	TUBERIA DE P.V.C. COMUNICADA 0.30m DIA.
	TUBERIA DE P.V.C. PROYECTADA 0.30m DIA.

Ordenación Pormenorizada

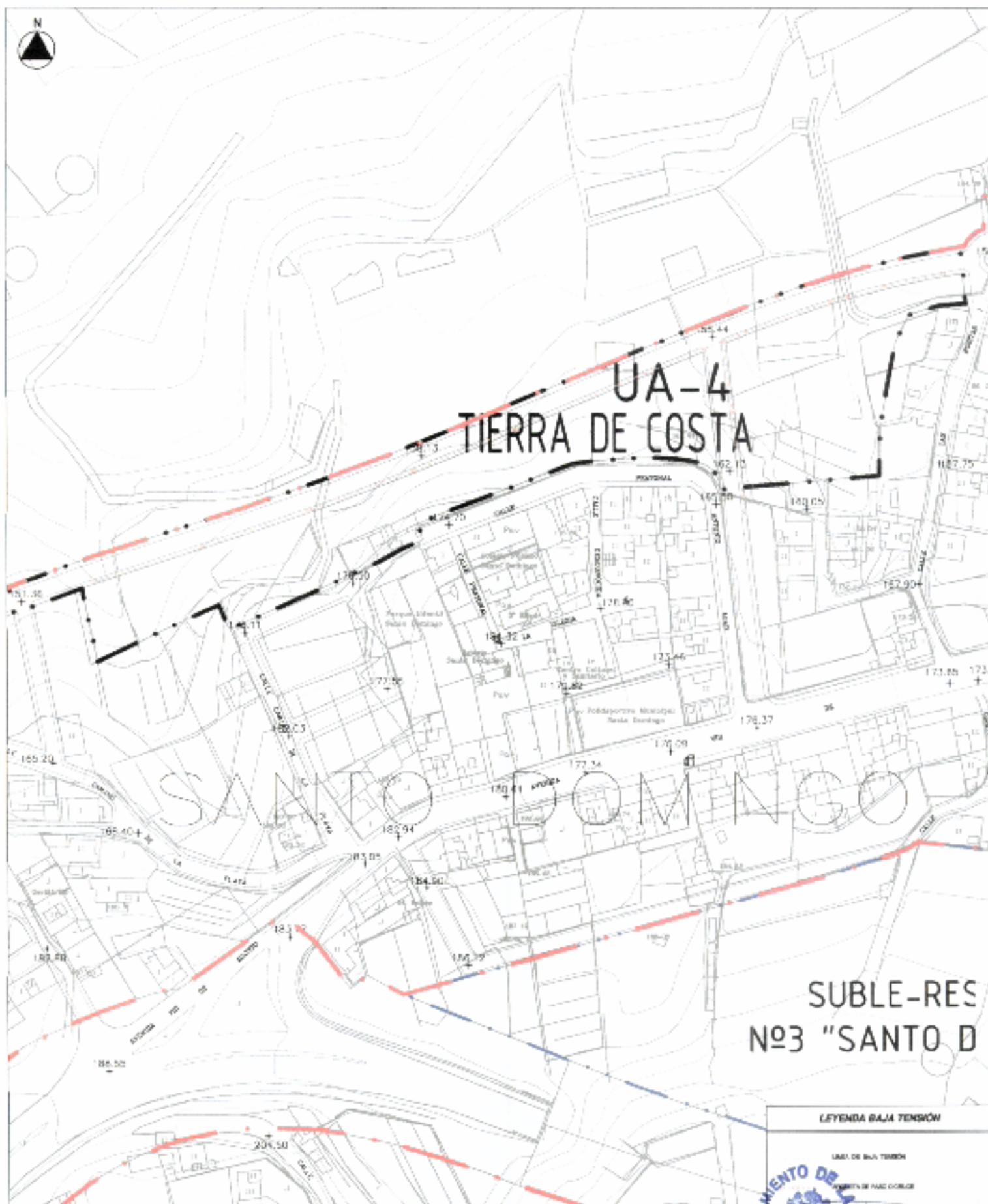
Escala 1/2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

RED DE BAJA TENSIÓN



SUBLE-RES Nº3 "SANTO D

LEYENDA BAJA TENSIÓN	
	LINEA DE BAJA TENSIÓN
	PARTE DE FASE CORRIENTE



Ordenación Pomenonzada

Escala: 1/2000

000146

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°4 "TIERRA DE COSTA"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



Ordenación Formnerizada

Escala: 1/2000

000147

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



SUBLE-RES Nº3 "SANTO DOMINGO"

LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO

	SEÑALIZACIÓN CONTORNOS DE T.P.C. ELEV. INCL.
	SEÑALIZACIÓN CONTORNOS DE T.P.C. ELEV. INCL.
	SEÑALIZACIÓN CONTORNOS DE T.P.C. ELEV. INCL.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

RED DE TELECOMUNICACIONES



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA TELEFONIA

	SEÑAL DE TELECOMUNICACIONES
	SEÑAL DE RESERVA



Escala: 1:2000

000143

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº4 "TIERRA DE COSTA"

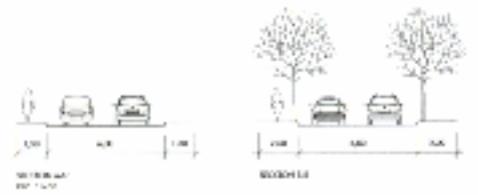
RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO



SUBLE-RES- Nº3 "SANTO DC"

LEYENDA DE RIEGO Y ALCORQUES

	RED CENTRAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	RED DE REDO DE DISTRIBUCION
	ALCORQUES



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 4 "TIERRA DE COSTA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

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

Tierra de Costa conforma la Unidad de Actuación localizada en el sector septentrional del casco de Santo Domingo, formado parte del barrio en su sector más bajo. Este espacio se encuentra parcialmente explotado por cultivos, aunque muchas de estas huertas ya se encuentran abandonadas. La disposición de estos terrenos son de forma alargadas en función de las curvas de nivel, debido al desnivel existente.

Por requerimientos ambientales se ha reducido la superficie de este ámbito limitándose a los terrenos que por su topografía menos accidentada resultan aprovechables para la edificación.

**MEDIDAS AMBIENTALES**

Los muros de contención que resultan para la urbanización y edificación no podrán superar los tres metros de altura y estarán ejecutados con piedra vista

Todos los residuos generados por los movimientos de tierras serán debidamente reutilizados como material es de construcción o como suelo vegetal para los diferentes espacios libres.

El desarrollo urbanístico estará en consonancia y respeto con la actual topografía del terreno en el que se va a ejecutar esta Unidad de Actuación, aprovechando al máximo los aterrazamientos de las áreas de cultivos afectadas.

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.

La vegetación tanto en las calles como en los espacios libres se empleará para una mejor adaptación al lugar y a sus condiciones topográficas. En el espacio libre de la Unidad de Actuación se integrará la vegetación propia de la zona, que ha surgido por el abandono de la agricultura.

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.

Este suelo ha reducido su superficie, entre otras cuestiones para que el desarrollo de la unidad de actuación no tuviera problemas topográficos. De esta forma el trazado de la calle se realiza siguiendo la curva de nivel, de forma que remata el borde del núcleo. La edificación planteada, al tener jardín delantero y trasero permite el ajardinado y una mejor integración. La calle de borde irá igualmente ajardinada con árboles de porte.

Si como consecuencia de la urbanización fuera necesario construir muros de contención, estos tendrán su cara exterior de piedra natural y no podrán superar los 3,50 m de altura.

**PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

La Unidad de Actuación de Tierra de Costa 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:

- 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.
- 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.



000151

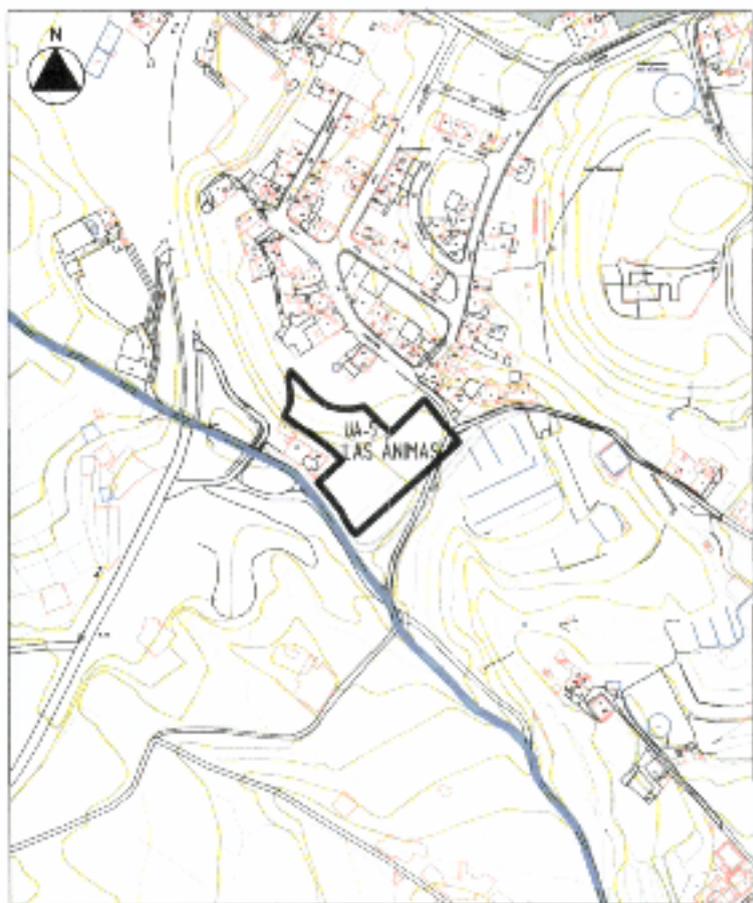
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

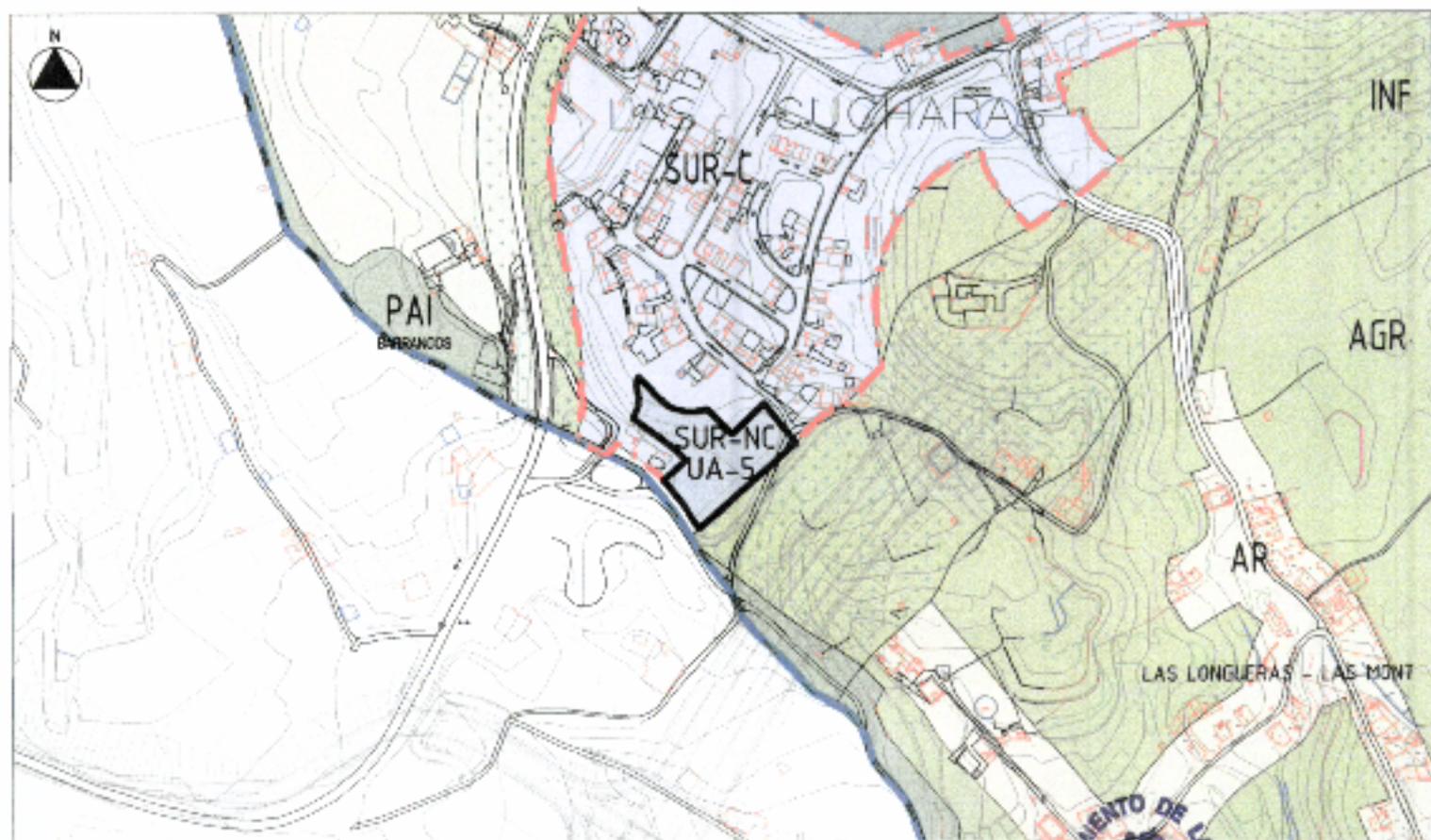
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

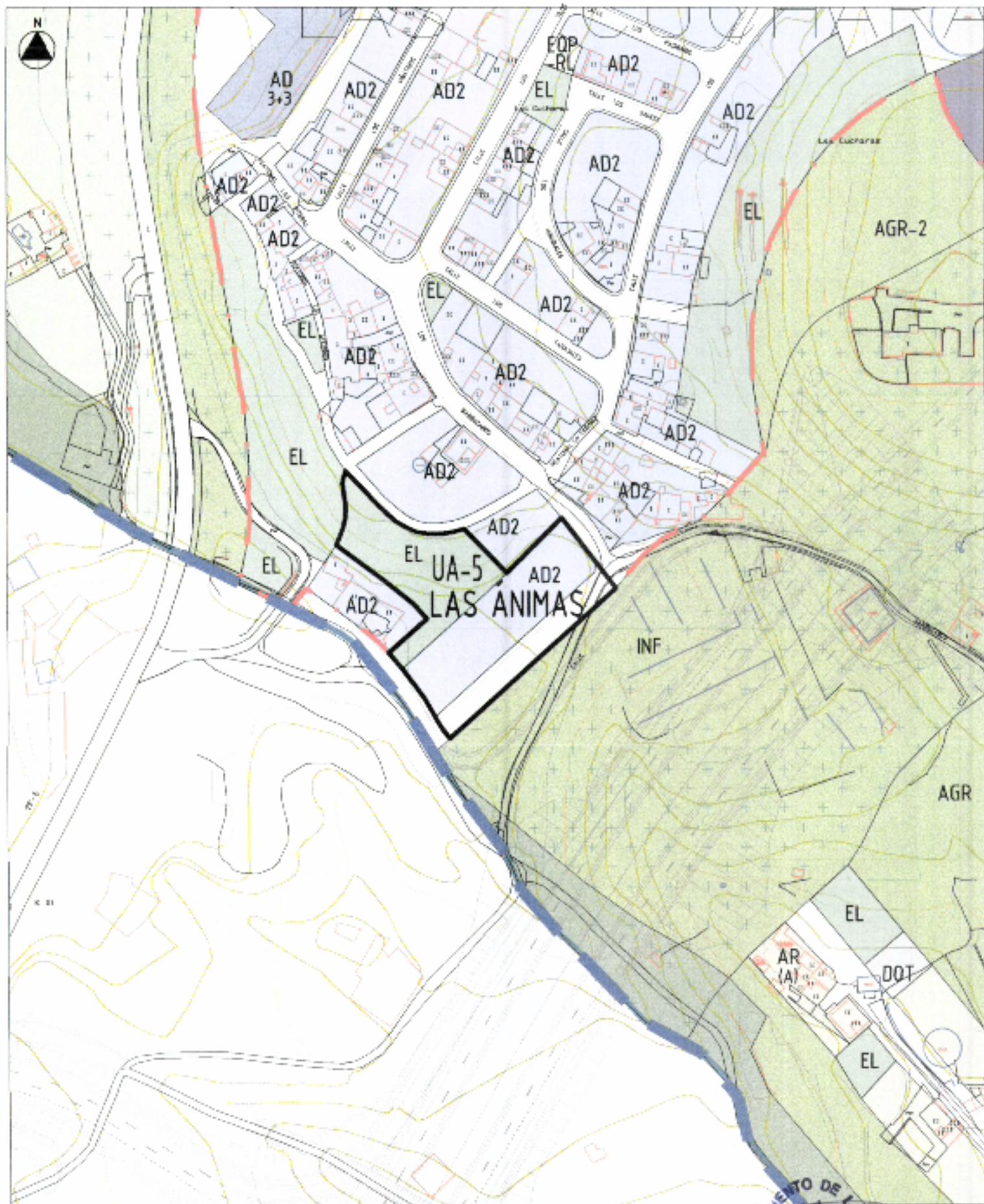


000152

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

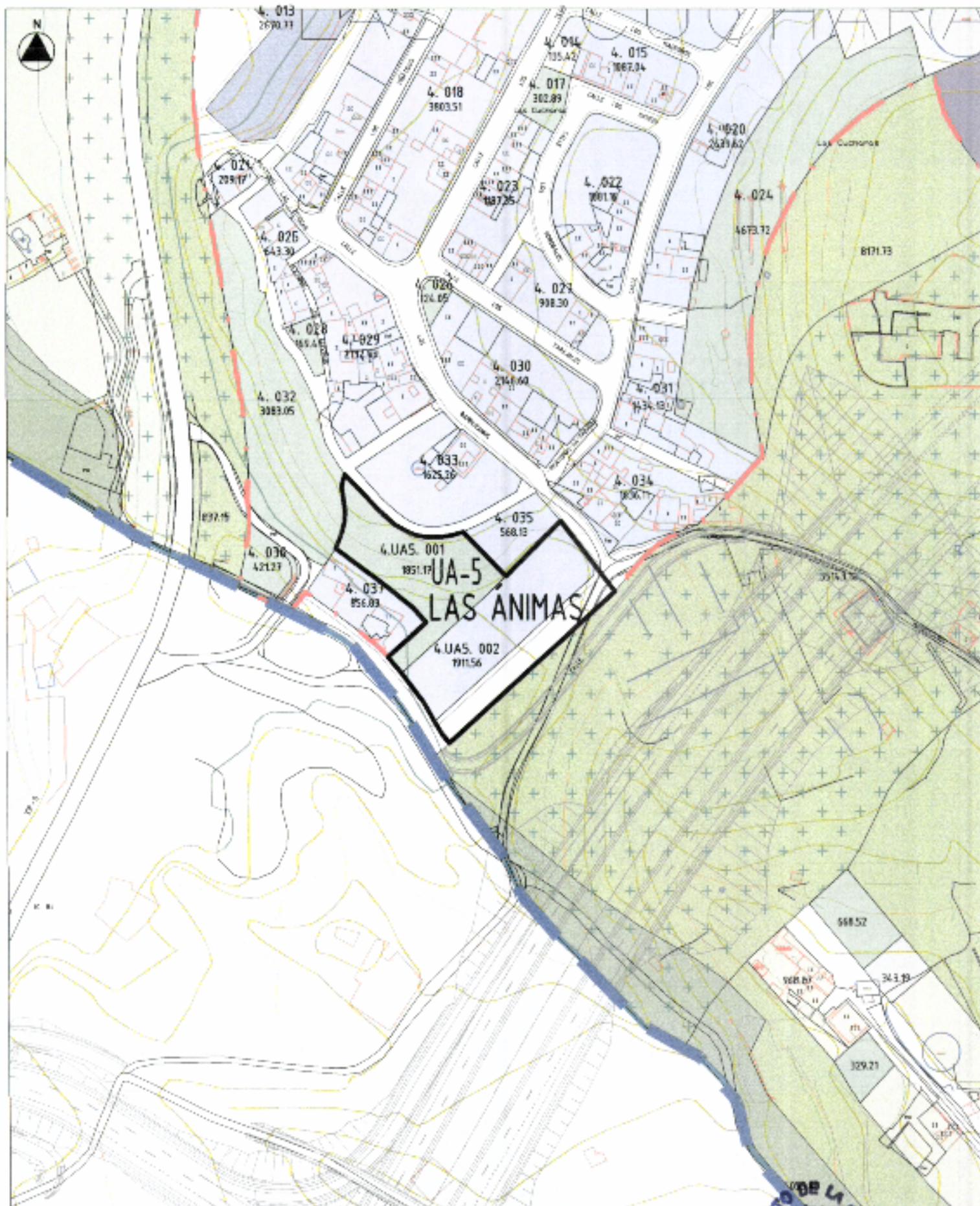
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Este ámbito de suelo urbano no consolidado se sitúa en el borde suroeste del barrio de Las Cucharas. El ámbito se limita prácticamente a una manzana y una calle, siendo de muy pequeña superficie.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

Este ámbito tiene como objetivo completar la urbanización del barrio de Las Cucharas y resolver la calle de salida de este barrio a la carretera TF-5 por el límite con el municipio de Icod.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Dada la pequeña entidad de la unidad, no se reserva suelo para viviendas de protección pública.

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		1er 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
<b>4.634,73</b>	0,76	3.529,02

**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.UA5. 001	AD2	1.911,56	1,85	3.529,02
1.UA5. 002	EL	1.851,17		3.529,02

**CESIONES OBLIGATORIAS**

Red viaria Local (m <sup>2</sup> )	1.278,73
Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	1.851,17
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Total Cesiones (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.129,90</b>
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	352,90
Equipamiento Privado (m <sup>2</sup> )	0,00

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°5 "LAS ÁNIMAS"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****Aprovechamiento Urbanístico**

3529,02 Udas

V.P.P. = no hay

Tipología	Superficie Constr. m <sup>2</sup> c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD2	3.529,02	1,00	1,00	1,00	3.529,02
<b>Total</b>	<b>3.529,02</b>				<b>3.529,02</b>

Sup. total del sector:

**4.634,73**

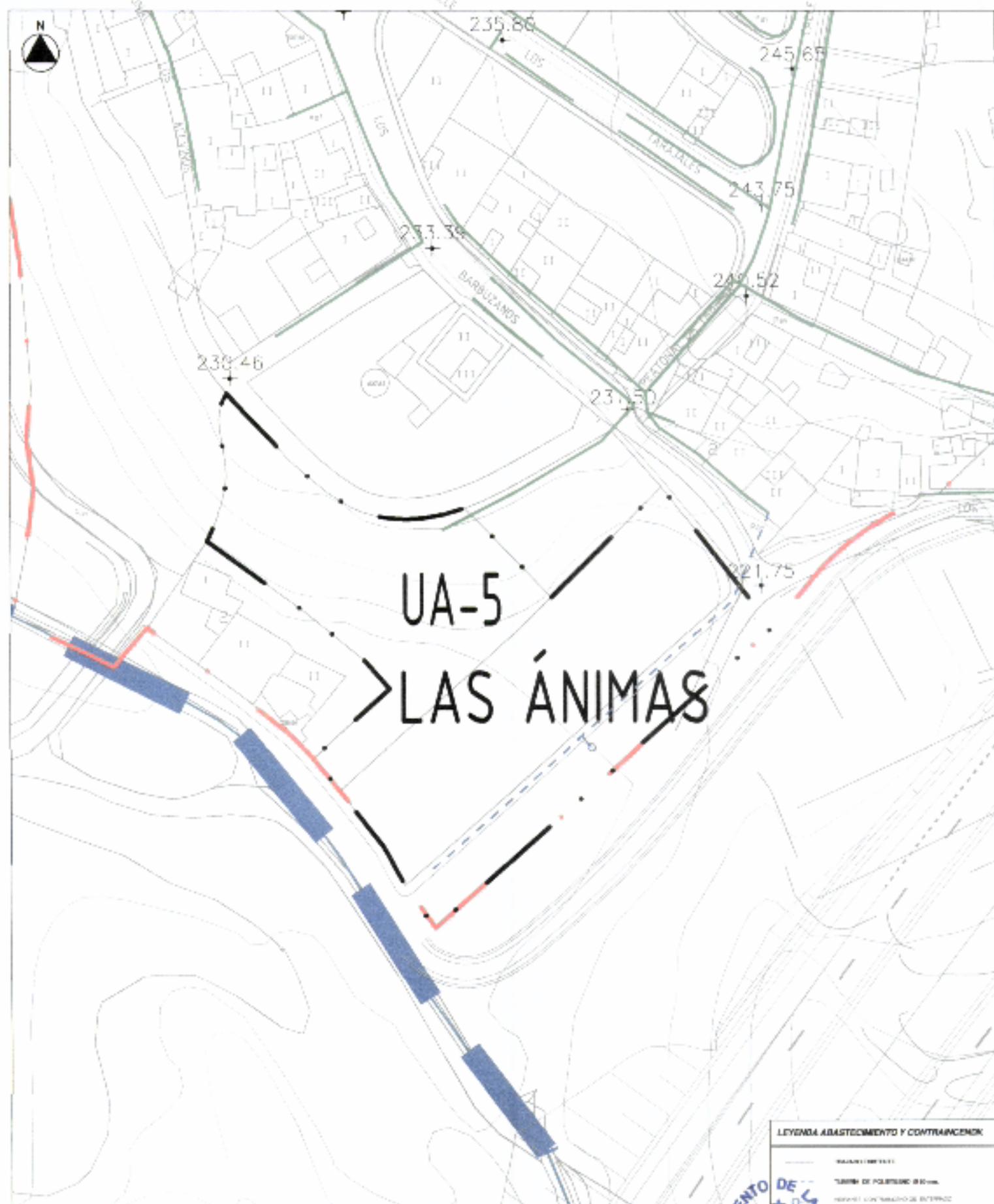
Aprovechamiento medio:

3529,02 / 4634,73 = **0,761**

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



UA-5  
> LAS ÁNIMAS

LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO

- ABASTECIMIENTO
- TUBOS DE POLIETILENO 80mm
- REDES CONTRAINCENDIO



Escala: 1/1000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

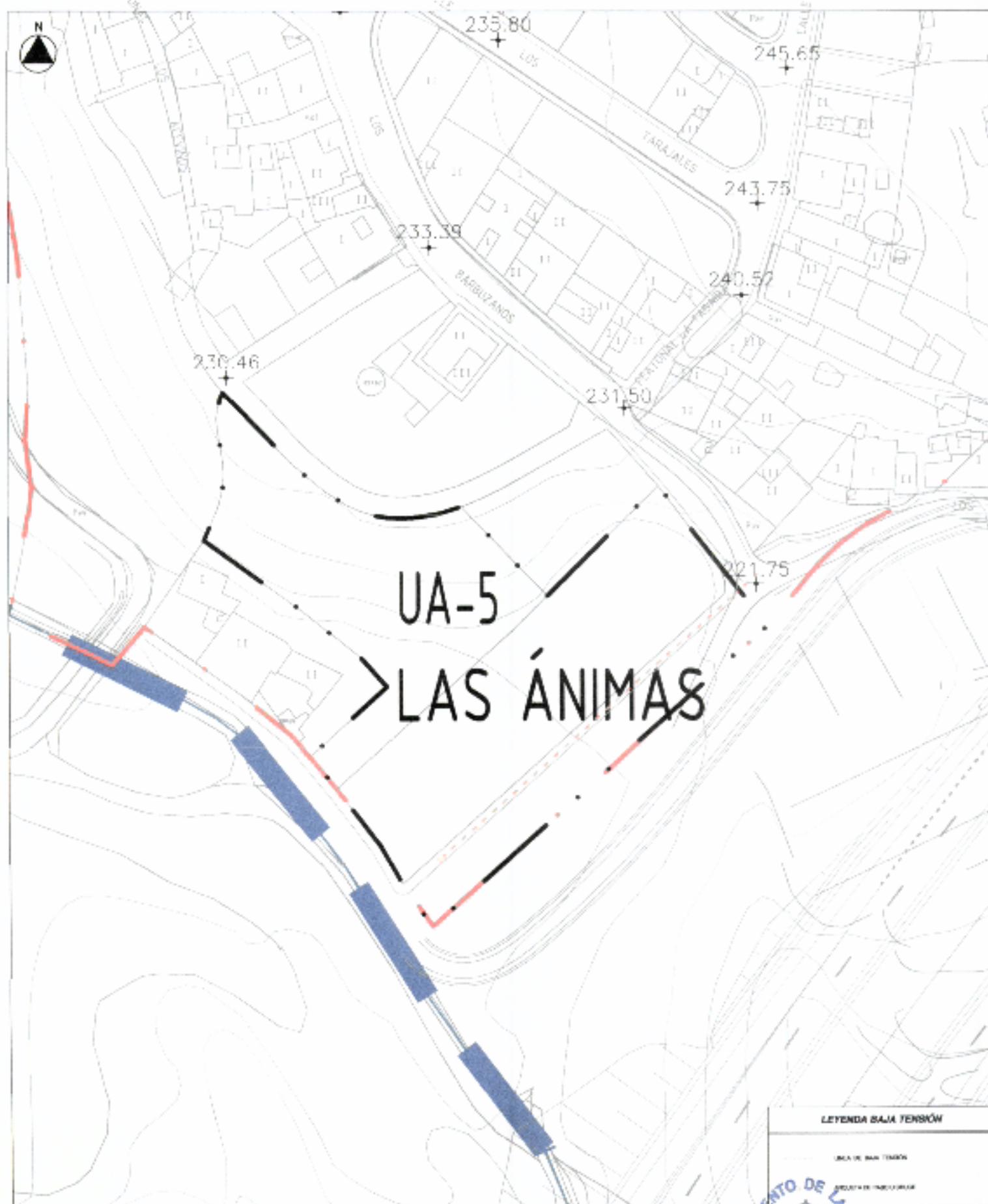
RED DE SANEAMIENTO



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

RED DE BAJA TENSIÓN



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA BAJA TENSIÓN

LÍNEA DE BAJA TENSIÓN

PUNTO DE INTERCONEXIÓN

Escala 1/1000



000159

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº5 "LAS ÁNIMAS"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



Ordenación Pormenorizada

Escala 1/1000



000160

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°5 "LAS ÁNIMAS"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	CONSTRUCCIÓN CON TUBO DE C.P.C. Ø 100/110
	SECCION TRANSVERSAL LUMBRAS ALICATOR ALUMBRADO INTERIO PLANO LUMBRAS 3000 ALTA PRESION INMERSA CON ABUSOS DE 0.400/0.400/0.400