

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

RED DE TELECOMUNICACIONES



LEYENDA TELEFONIA
Red de telecomunicaciones
Red de telefonía



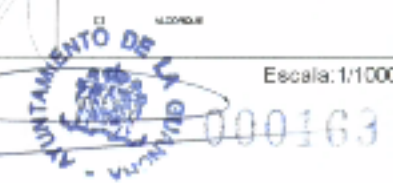
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO



LEYENDA DE ABREVIATURAS Y ALICORQUES	
	RED EXISTENTE DE INSTRUCCIÓN DE RIEGO
	RED DE RIEGO EN PROYECTO
	ALCORQUE



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 5 "LAS ANIMAS"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Las Ánimas corresponde a la Unidad de Actuación situada en los extremos suroeste del núcleo residencial de La Cucharas. El espacio donde se pretende ejecutar esta unidad es de pequeñas dimensiones. Lo que se pretende es desarrollar urbanísticamente el barrio de Las Cucharas mejorando la comunicación con la TF-5.

MEDIDAS AMBIENTALES

Debido a las proximidades de esta Unidad de Actuación al trazado del Anillo Insular, una de las medidas contempladas es la plantación de árboles que ayuden contribuyan a separar y disminuir las afecciones generadas por la vía.

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

La Unidad de Actuación de Las Ánimas 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.
- cumplimiento de las condiciones y obligaciones de mantenimiento de los jardines y espacios públicos

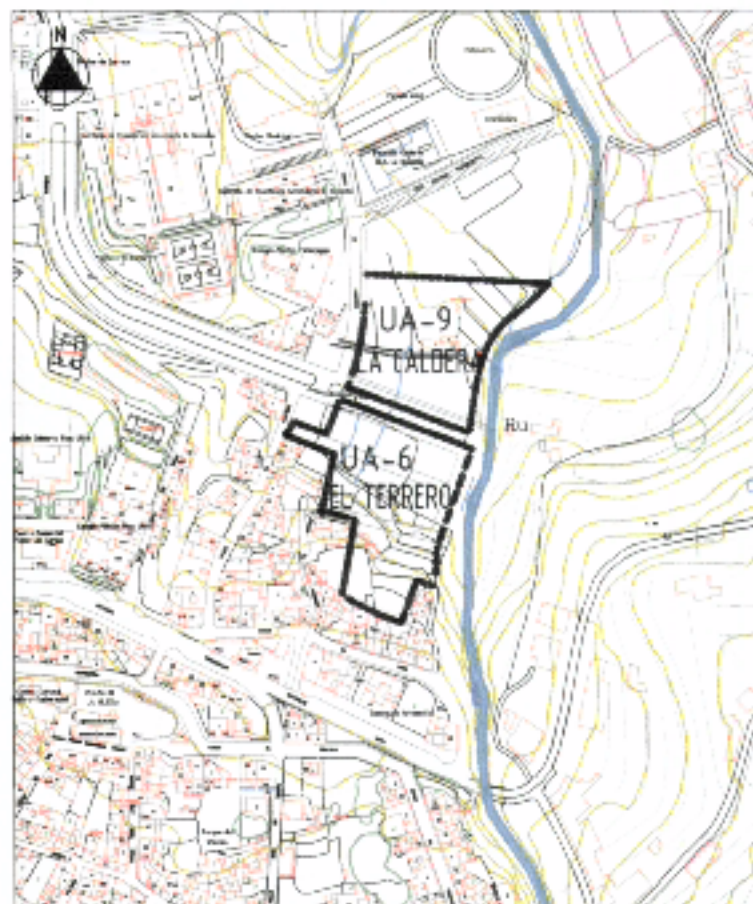
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

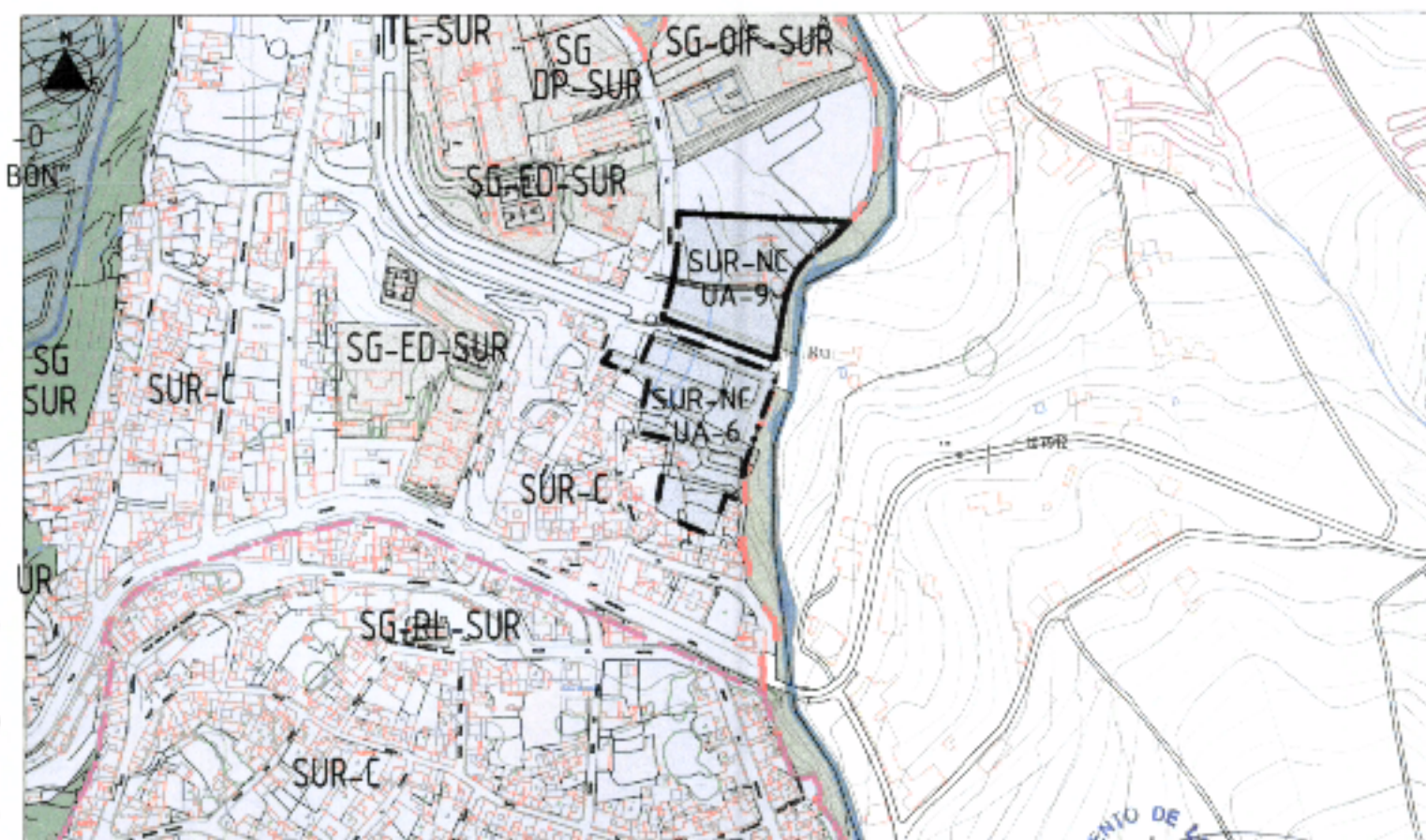
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

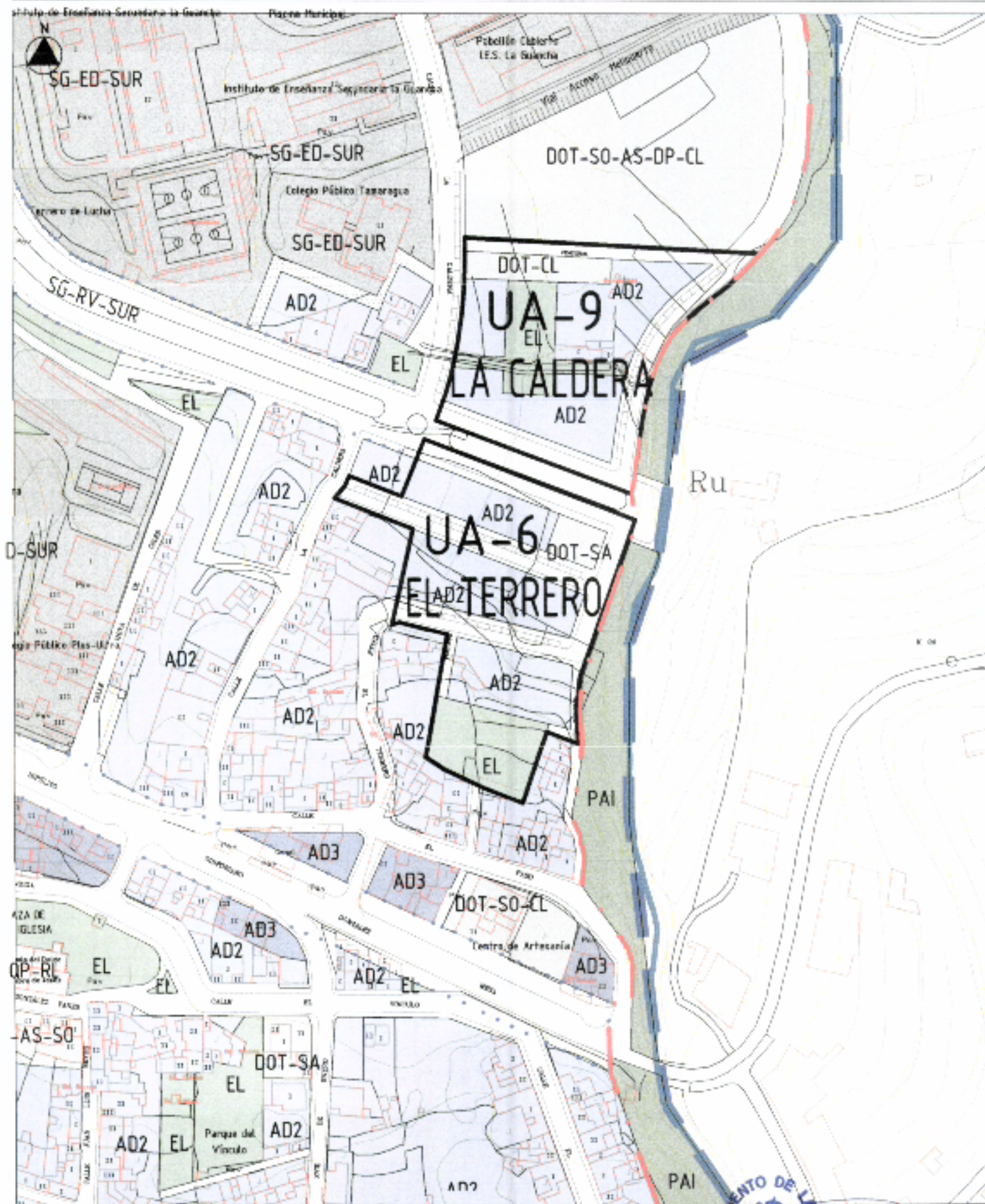


000165

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1:2000



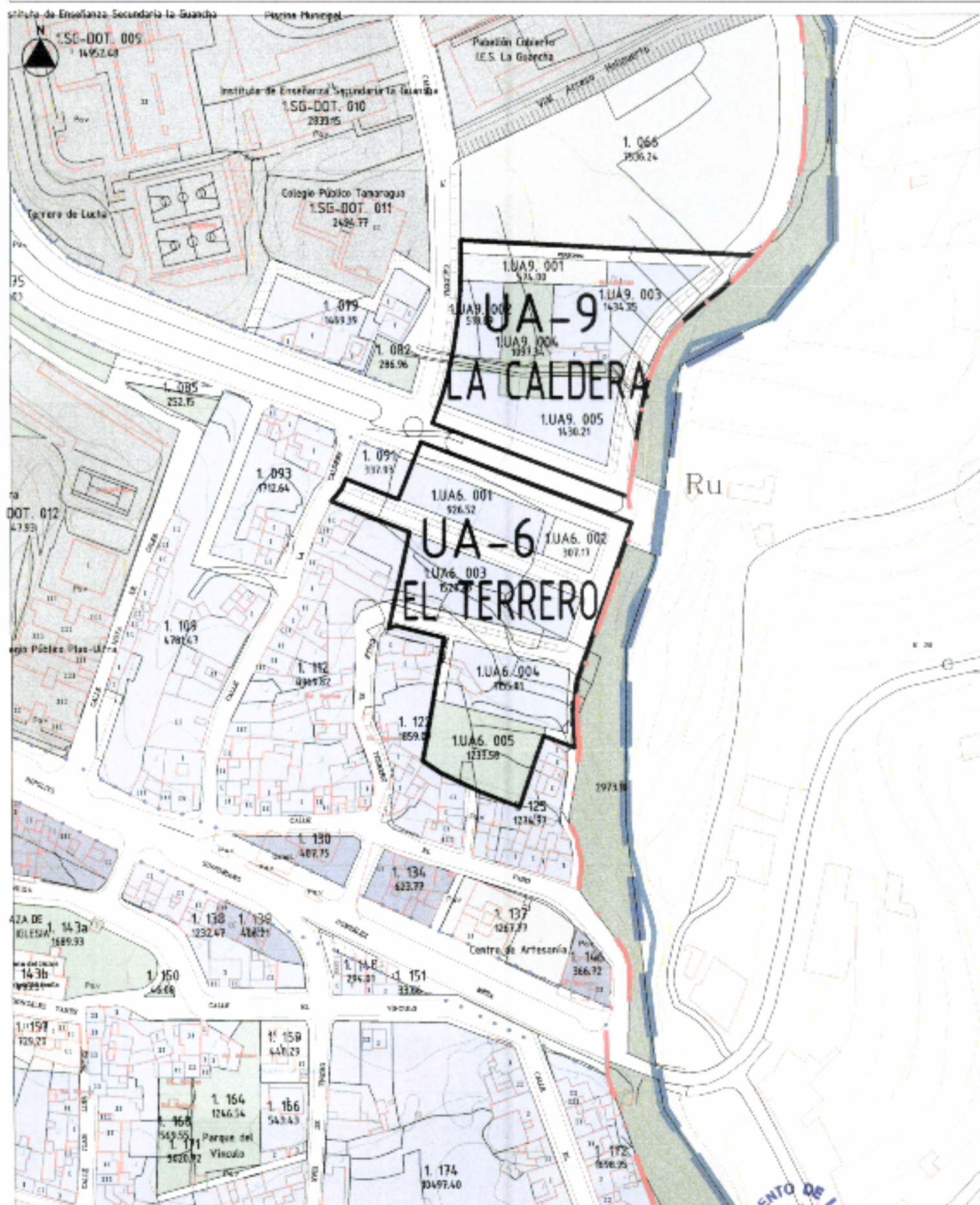
000166



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº6 "EL TERRERO"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala 1/2000



000167

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"****Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)****CARACTERÍSTICAS**

Uno de los sistemas generales viarios más importantes del casco de La Guancha es la Rambla (Av. Cristóbal Barrios). Esta avenida podrá continuar al vecino municipio de San Juan de La Rambla. El último tramo en el municipio de La Guancha se encuentra aún sin ejecutar.

Con frente a la citada avenida y al sur de la misma se encuentra este ámbito de suelo urbano no consolidado. La topografía va descendiendo en ladera hacia la avenida citada, donde el terreno es llano. El límite norte del ámbito es la prolongación de la avenida, el límite sur las traseras de las viviendas de las calles El Terrero y El Paso. El límite este el barranco de La Cantera, y el oeste las traseras de las viviendas de las calles La Caldera y el Terrero. El suelo tiene zonas cultivadas de árboles frutales y huertas de hortalizas y papas. El acceso a este ámbito se hará por el último tramo de la Rambla. Dado su poca entidad y que se encuentra muy próxima a toda la zona de dotaciones del casco, los estándares de la ley se cumplen en cuanto a las zonas verdes y en parte en cuanto a las dotaciones. Suprimiéndose en este caso el equipamiento privado.

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 topográficas, 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 actual Rambla, al tiempo que se propicia la construcción de un conjunto de viviendas.

La edificación propuesta es Adosada de dos plantas AD2.

La iniciativa del desarrollo de este ámbito se estima que será privada. En el planeamiento que se revisa este suelo está clasificado como urbano, pero con otra ordenación.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

La actuación tratará de adaptarse a la topografía existente, en todo caso, las calles irán subiendo desde la calle La Caldera para poder llegar hasta el final actual de la calle El Terrero. La actuación deberá resolver las traseras de las calles El Terrero y El Paso.

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

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 ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
8.252,99	0,70	5.777,09

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Manzana m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
1.UA6. 001	AD2	926,52	1,71	1.586,74
1.UA6. 002	DOT	307,17		
1.UA6. 003	AD2	1.520,28	1,71	2.603,61
1.UA6. 004	AD2	926,52	1,71	1.586,74
1.UA6. 005	EL	1.233,58		
				5.777,09

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local (m ²)	3.338,92
Espacios Libres (m ²)	1.233,58
Dotaciones (m ²)	307,17
Total Cesiones (m²)	4.879,67
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	548,82
Equipamiento Privado (m ²)	

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

Aprovechamiento Urbanístico

5488,24 Udas

V.P.P. = 21,05% de 5.488,24 Udas = 1.155,42 Udas

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD2	4.332,82	1,00	1,00	1,00	4.332,82
VPP (001 y 003)	1.444,27	1,00	0,80	1,00	1.155,42
Total	5.777,09				5.488,24

Sup. total del sector:

8.252,99

Aprovechamiento medio:

5488,24 / 8252,99 = **0,665**

000169

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



000170

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE SANEAMIENTO



Ordenación Formonezada

MUNICIPALIDAD DE LA GUANCHA
 PLANEAMIENTO URBANO
 ESCALA: 1:1000
 00017

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE BAJA TENSIÓN



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA BAJA TENSIÓN

AREA DE BAJA TENSIÓN

PROYECTO DE PASO DE CABLES



Escala: 1/1000

000172

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



LEYENDA PLUVIALES	
	TUBERIA DE P.A.C. COMPLETO 0.30 m.
	TUBERIA DE RECEPCION PLUVIAL PARA CALLE PARA RECIBIR DE AGUAS.

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1000



000173

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



Ordenación Formeozada

LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	CABLEADO CON TUBOS DE PVC Ø100 mm
	OTRO TIPO DE CABLEADO

Escala: 1/1000

000174

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE TELECOMUNICACIONES



Ordenación Pormenorizada



Escala: 1/1000

000175

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°6 "EL TERRERO"

RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES TIPO



000176

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº 6 "EL TERRERO"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)

MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Esta Unidad de Actuación está en uno de las zonas de mayor desarrollo urbanístico del municipio de La Guancha. Este sector urbano no consolidado se inserta en un espacio donde la topografía va descendiendo en ladera hacia la Avenida Cristóbal Barrios, donde el terreno es llano. En estos suelos aun permanecen cultivos de árboles frutales, huertas de hortalizas y papas.

Debido a la poca entidad con al que cuenta esta Unidad al encontrarse muy próxima a toda la zona de dotaciones del casco, está sometida a los estándares de la ley en cuanto a la presencia de zonas verdes. Con esta Unidad de Actuación se pretende completar la trama urbana de este sector del municipio siguiendo los criterios medioambientales expuestos en la Memoria de Contenido Ambiental del presenta Plan General.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se controlara la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas.

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.

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 Terrero 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.

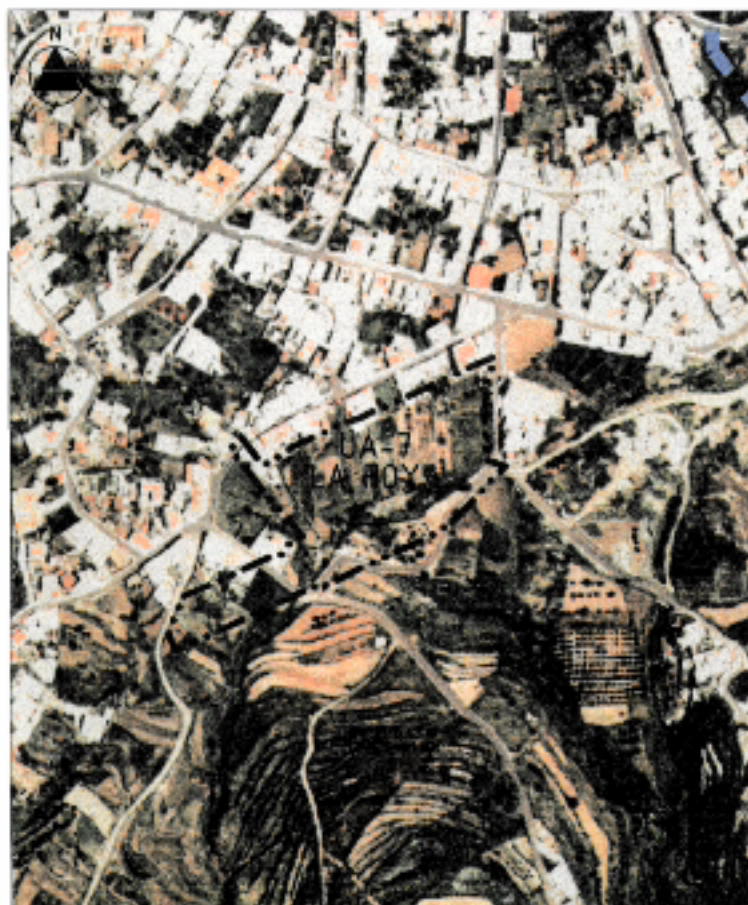
Las principales indicaciones que deben tenerse en cuenta para esta Unidad de Actuación son:

- 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.

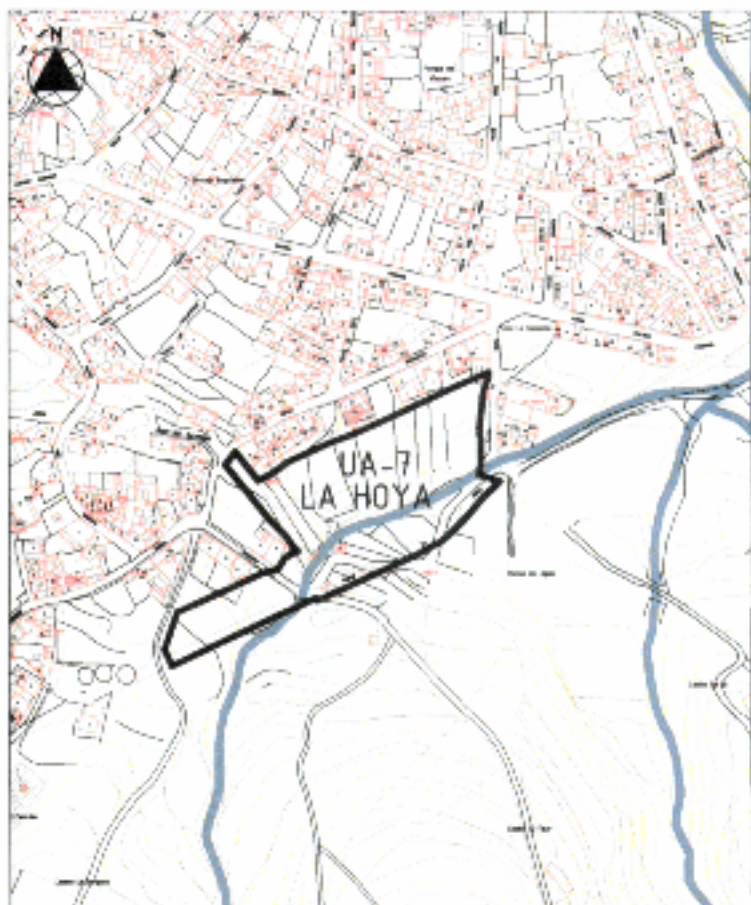
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA HOYA"

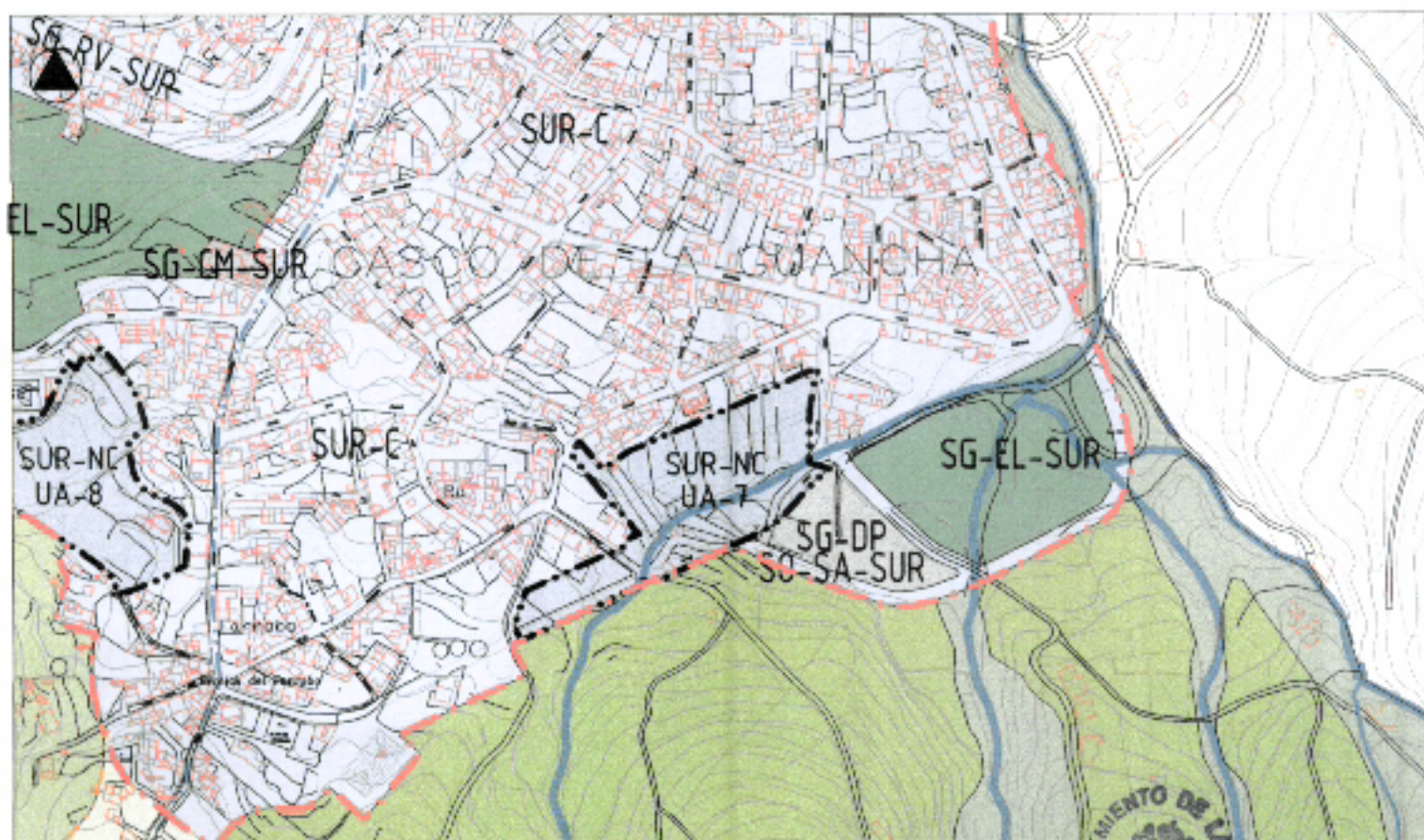
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

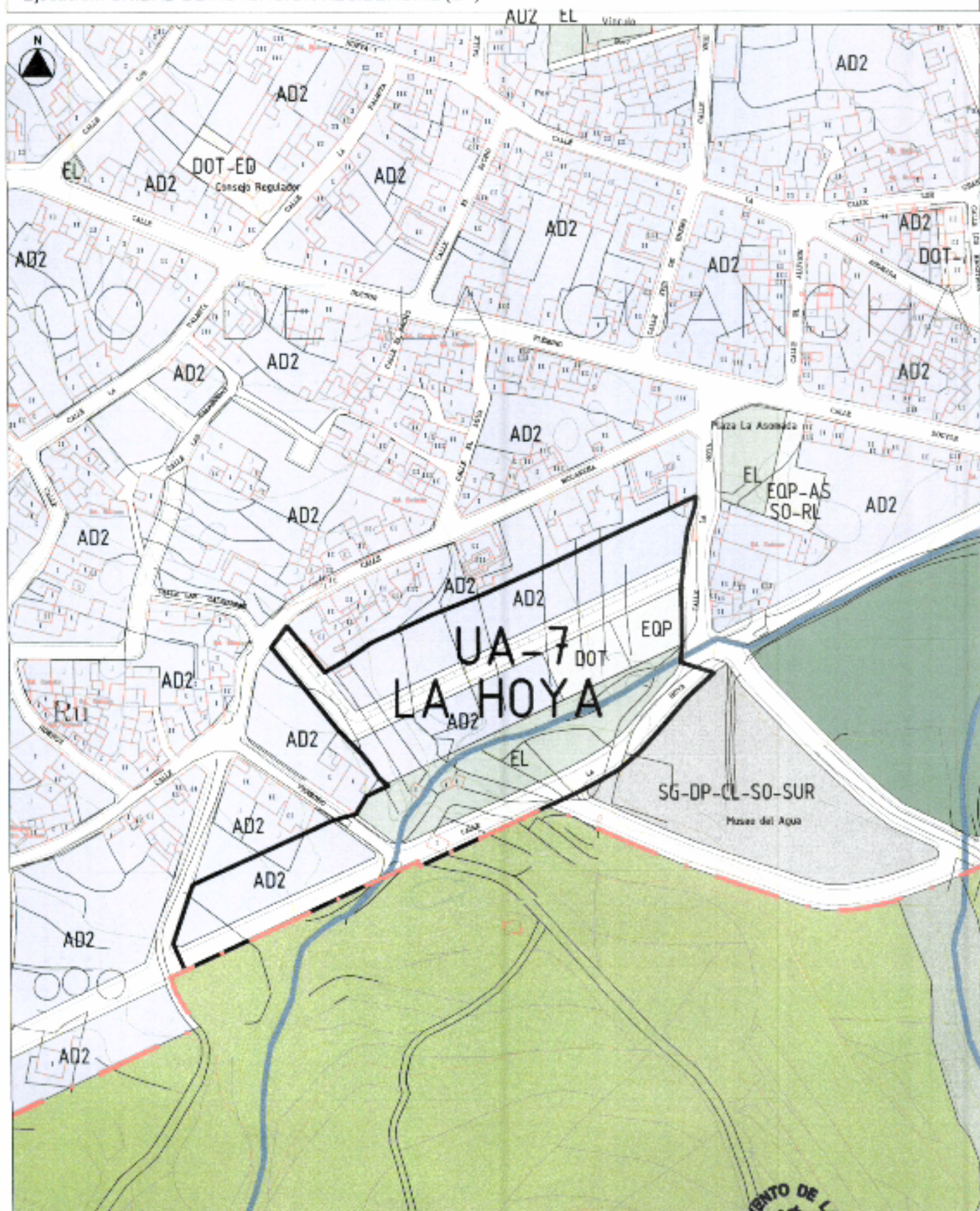
Escala: 1/5000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA HOYA"

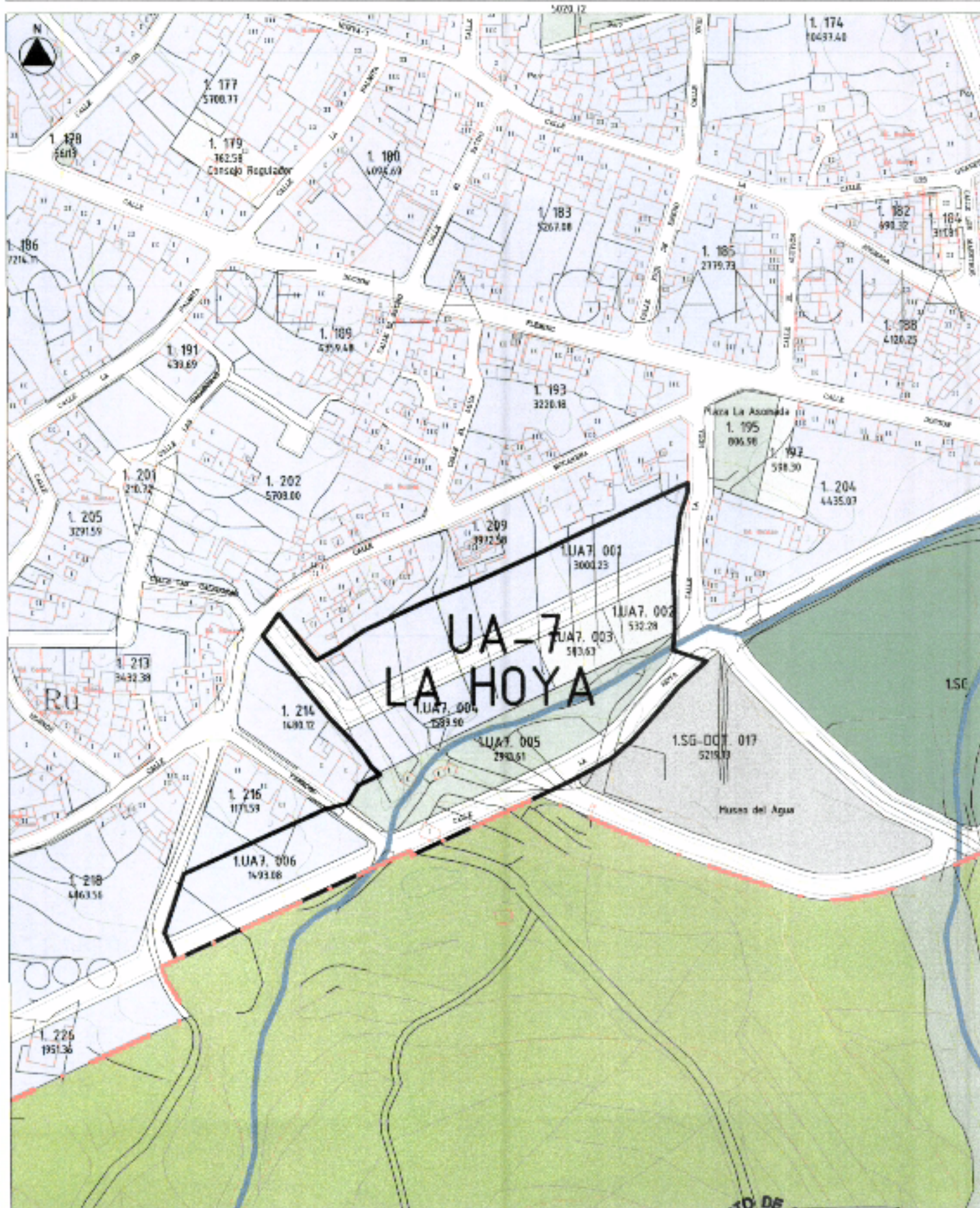
Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA HOYA"

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA HOYA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

CARACTERÍSTICAS

Este ámbito de suelo urbano no consolidado se encuentra en el límite sur del casco de La Guancha, al final de la calle Farrobo y la calle La Hoya. El terreno es bastante horizontal, formado por huertas longitudinales, que forman en su límite sur una hoya que da nombre a la calle. Este ámbito tiene su límite norte en las traseras de las edificaciones de la calle Mocanera, situando los terrenos del ámbito a una cota inferior. En el límite sur y el este se encuentra la calle La Hoya, y en el oeste la calle Farrobo y las traseras de las edificaciones de este último tramo de calle.

El uso del suelo fue agrícola, quedando algunas de sus huertas cultivadas.

Los accesos a este ámbito de suelo urbano no consolidado se hacen desde las calles La Hoya y Farrobo.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

El objetivo de este ámbito de suelo urbano no consolidado es completar una parte del casco de La Guancha en el límite sur y poder ejecutar parte de la vía de borde, al tiempo que se obtiene suelo urbanizado para viviendas de autoconstrucción o con otro tipo de protección.

La edificación es Adosada de dos plantas de altura AD2.

La iniciativa del desarrollo de este ámbito se estima que será privada.

En el planeamiento que se revisa esta zona estaba incluida dentro del suelo urbano.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Deberán tratarse las traseras de las edificaciones de la calle Mocanera, teniendo en cuenta que la edificación que se le adosa está a cotas inferiores.

El 21,29 % 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 deberá 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

Este ámbito de suelo urbano no consolidado, por estar atravesado por un cauce hidráulico, en caso de que se realicen obras en el cauce requerirán la supervisión y la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas.

Sistema de Actuación	Instrumento de Desarrollo	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA		2º CUATRIENIO

SUPERFICIES

Superficie General del Sector (m ²)	Coef. de Edificabilidad Bruta m ² c/m ² s	Edificabilidad Máxima m ² c
14.390,42	0,70	10.073,29

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Nº Manzana	Zona	Sup. Manzana m ² s	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c
1.UA7. 001	AD2	3.000,23	1,57	4.705,61
1.UA7. 002	EQP	532,28	1,00	532,28
1.UA7. 003	DOT	583,63		
1.UA7. 004	AD2	1.589,90	1,57	2.493,63
1.UA7. 005	EL	2.913,40		
1.UA7. 006	AD2	1.493,08	1,57	2.341,77
				10.073,29

CESIONES OBLIGATORIAS

Red viaria Local (m ²)	4.277,90
Espacios Libres (m ²)	2.913,40
Dotaciones (m ²)	583,63
Total Cesiones (m²)	7.774,93
10% Cesión de Aprovechamiento (Udas)	946,32
Equipamiento Privado (m ²)	532,28

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA HOYA"**

Ejecución: UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL (UA)

Aprovechamiento Urbanístico

9463,17 Udas

V.P.P. = 21,29% de 9.463,17 Udas = 2.014,66 Udas

Tipología	Superficie Constr. m ² c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Aprovechamiento Udas
AD2	7.022,69	1,00	1,00	1,00	7.022,69
EQP	532,28	1,00	0,80	1,00	425,82
VPP (001)	2.518,32	1,00	0,80	1,00	2.014,66
Total	10.073,29				9.463,17

Sup. total del sector:

14.390,42

Aprovechamiento medio:

9463,17 / 14390,42 = **0,658**

000182

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA HOYA"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS

-  TUBERÍAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
-  TUBERÍAS DE CONTRAINCENDIOS



Escala: 1/1500

000183



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

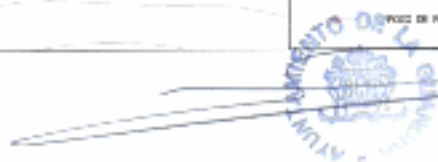
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) N°7 "LA HOYA"

RED DE SANEAMIENTO



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/1500



000184



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUR-NC) Nº7 "LA HOYA"

RED DE BAJA TENSION



Ordenación Pormenorizada

Escala 1/1500

