



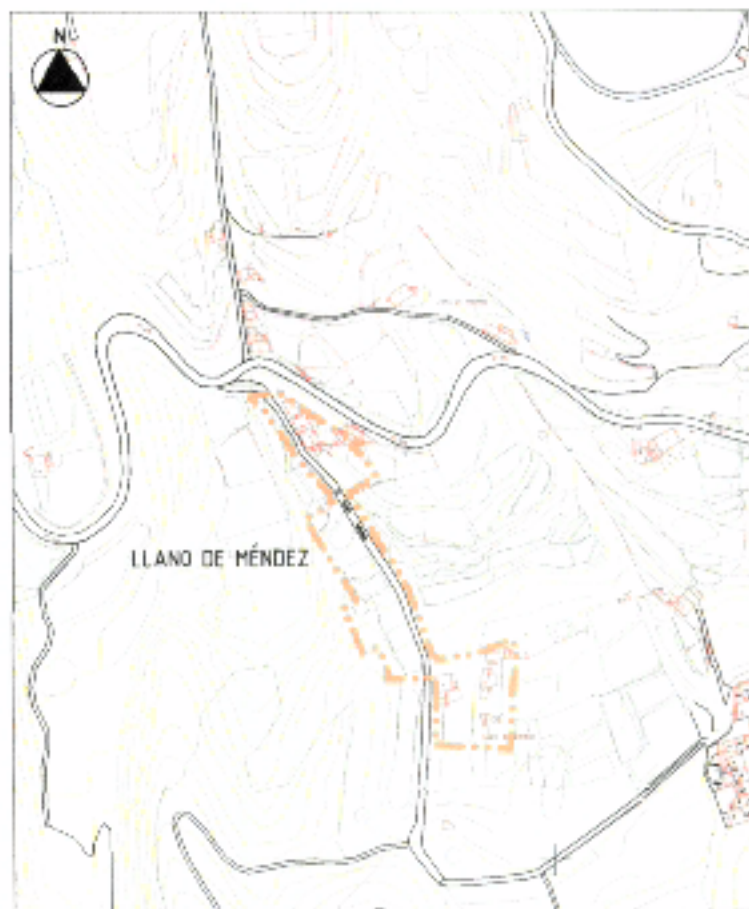
FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LLANO DE MÉNDEZ"

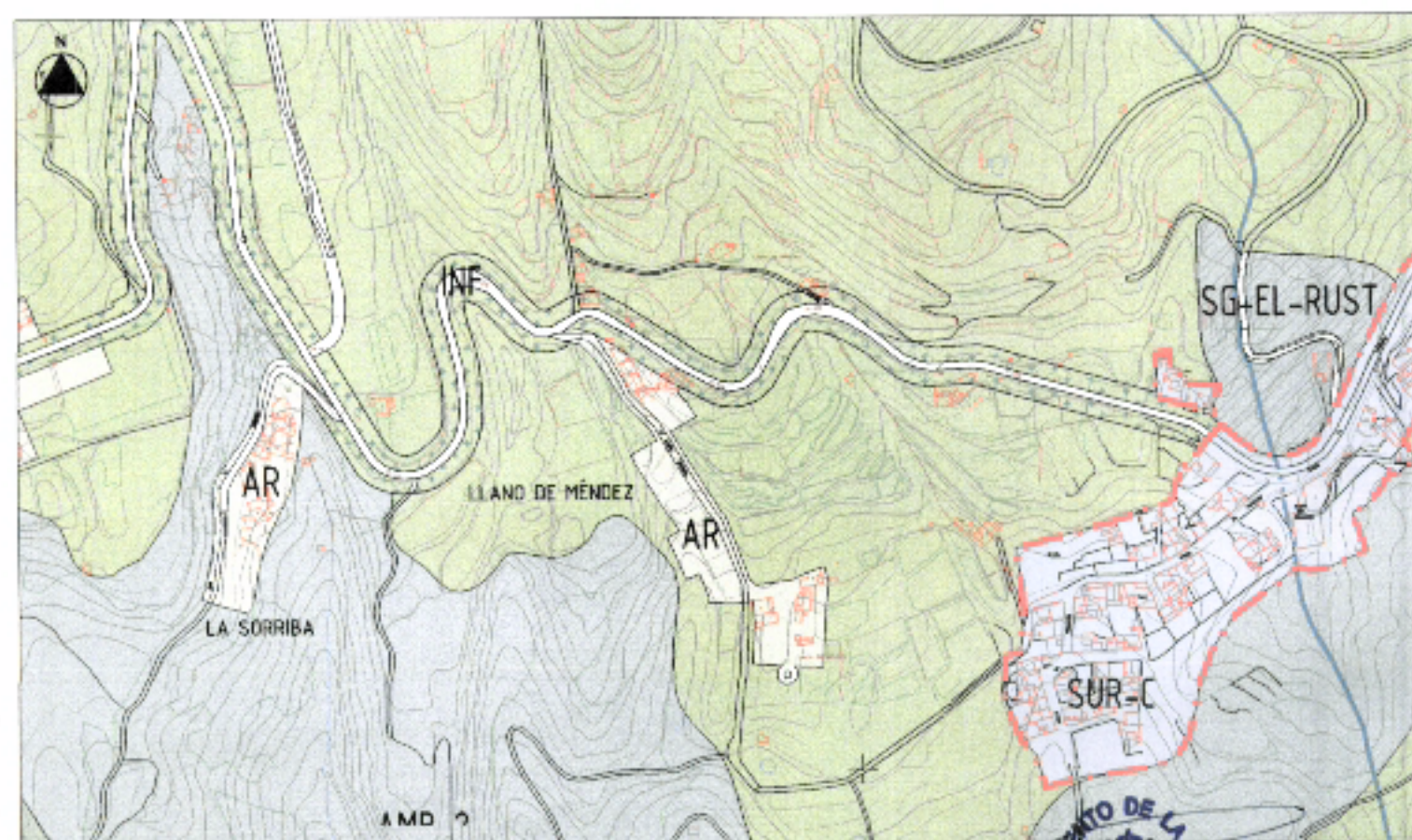
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

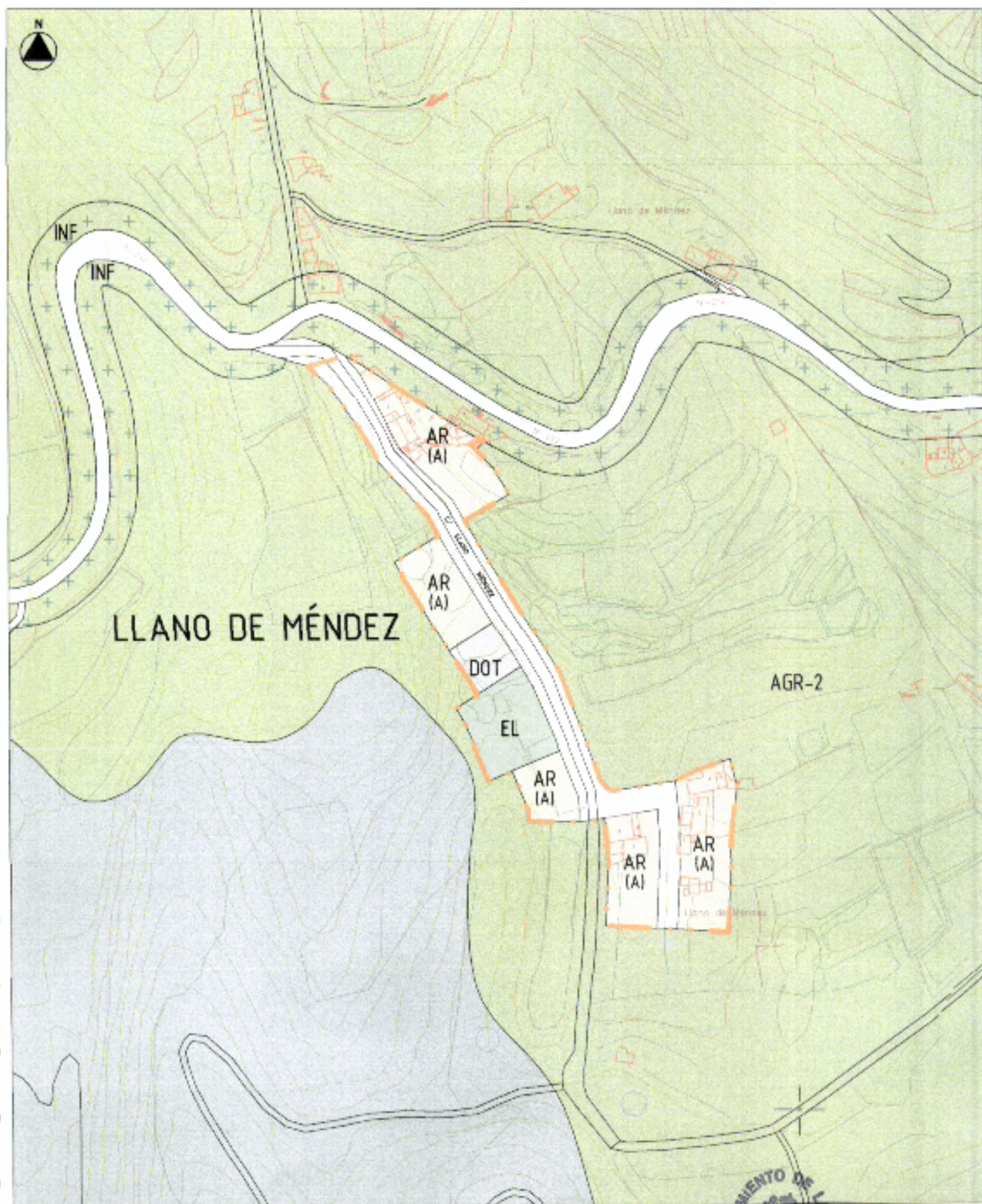
Escala: 1:5000



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LLANO DE MÉNDEZ"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LLANO DE MÉNDEZ"

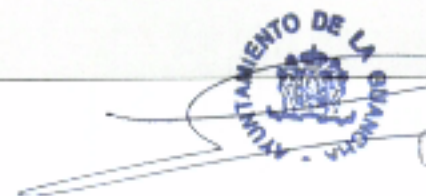
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LLANO DE MÉNDEZ"

PLANO CATASTRAL



Escala: 1/2000

000027

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES**ASENTAMIENTO RURAL " LLANO DE MÉNDEZ " AR-4**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

El casco de La Guancha se relacionaba con el de Icod de los Vinos a través de la carretera general que comunicaba las medianías, hoy denominada TF-342. Entre el barrio de El Pinalete y el límite con Icod, se encuentra al sur de la carretera citada el asentamiento rural Llano de Méndez.

Como en otros casos, estos asentamientos se originan al borde de antiguos caminos rurales. Si inicialmente estas poblaciones estaban directamente relacionadas con las tierras de cultivo de su entorno, la proximidad a una vía de comunicación, en este caso la TF-342, permitió la permanencia de estas poblaciones. La generalización del uso del vehículo privado ha consolidado, en los últimos 20 años, esta situación.

ESTRUCTURA VIARIA

En el caso de Llano de Méndez, la estructura viaria se limita al antiguo camino rural que hace de única calle. La situación del camino, elevado con respecto a la carretera TF-342, hace que el primer tramo de conexión con la misma sea con una calle con rampa.

RELACIÓN CON EL CASCO

Este asentamiento ha quedado aislado en el territorio, sin relación con los núcleos principales. En este sentido se trata de limitar su posible crecimiento.

CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

La urbanización se limita al camino que hace de calle, que se encuentra en el tramo del asentamiento rural, asfaltado y con los suministros de agua, electricidad, alumbrado público y teléfono. La edificación se agrupa en dos conjuntos; uno situado al inicio del asentamiento y otro al final. En el tramo intermedio se ha construido una única vivienda en los últimos 10 años, siendo el resto de edificaciones, anteriores a los años 60 del pasado siglo, si bien han sufrido reformas y ampliaciones más recientes.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

Este asentamiento ya figuraba en el planeamiento anterior NNSS, aunque con mayor amplitud, incluyendo como asentamiento rural la parte del camino que se encuentra al norte de la carretera TF-342.

NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES

Actualmente hay 10 viviendas en este asentamiento. Cuatro en el primer conjunto, cinco en el segundo y una vivienda de construcción reciente en el tramo de calle intermedio.

LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL**LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO**

La existencia de este asentamiento rural en el anterior planeamiento, ha sido decisivo para que se mantuviera. En todo caso, la nueva delimitación propuesta por el Plan General, elimina la parte del asentamiento situada al norte de la carretera general y reduce gran parte de la zona situada al sur de la carretera. Si a esto se añade la superficie que se detrae para el espacio libre y la dotación, las posibilidades de ampliación del asentamiento son mínimas.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El objetivo del planeamiento es que esta zona quede prácticamente como está sin que se planteen crecimientos de importancia, por lo que se recoge la edificación existente.

En todo caso, el asentamiento se ordena de forma pormenorizada, situando los espacios libres y dotaciones legalmente establecidos para este tipo de suelo.

LA POSIBLE EVOLUCIÓN

Desde el año 91 que han estado vigentes las NN.SS., solamente se ha edificado una vivienda en este asentamiento rural. en este sentido se estima que el crecimiento se producirá fundamentalmente con ampliaciones y mejoras de la edificación existente, o con alguna nueva vivienda de hijos de las familias ya asentadas en el lugar.

Del estudio del plano catastral se deduce que queda suelo para 4 ó 5 nuevas viviendas.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El carácter rural del núcleo no impide que se completen sus infraestructuras básicas y se le dé al núcleo un cierto nivel en urbanización. Los árboles en sus bordes mejoran la calidad ambiental y en su integración con el suelo rústico de protección agraria que lo rodea.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO

Superficie del asentamiento en hectáreas:		0,90
PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO		
Más de 5 viviendas / Ha.	11 viv. / Ha	CUMPLE
Mayor o igual a 10 viviendas	10 viviendas	
Menos de 30 viviendas / Ha.	11 viv. / Ha	
Viv. posibles 15 (10+5)	16 viv. / Ha	

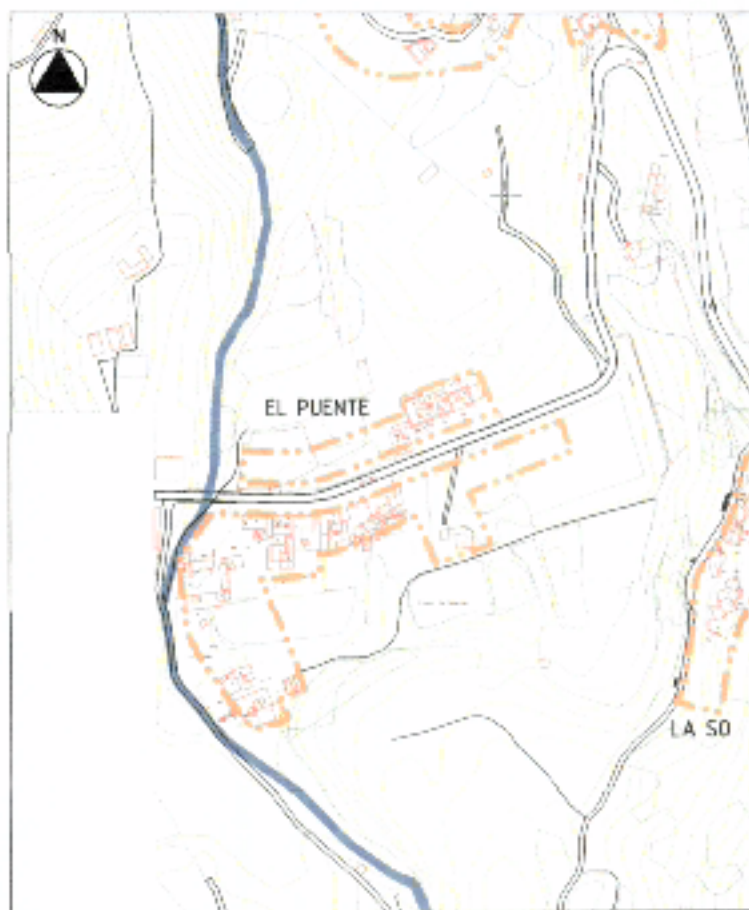
FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "EL PUENTE"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural



AMR 7

Escala: 1/5000

000031

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "EL PUENTE"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "EL PUENTE"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA





FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "EL PUENTE"

PLANO CATASTRAL



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES**ASENTAMIENTO RURAL " EL PUENTE " AR-5**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Este asentamiento se sitúa en los bordes de la carretera general La Guancha-Icod, actualmente la TF-342, en el límite del municipio con el vecino Icod. Esta carretera tuvo mayor afluencia de tráfico, situándose en la zona restaurantes de carretera que ayudaron al crecimiento del asentamiento. Además de las edificaciones situadas al borde de la carretera, hay dos grupos de viviendas que se sitúan en una camino rural paralelo al barranco, al sur de la carretera general.

ESTRUCTURA VIARIA

La carretera TF-342 constituye la estructura viaria del asentamiento. El camino rural perpendicular a la carretera se limita, en este tramo, a servir de acceso a los dos grupos de edificaciones existentes.

RELACIÓN CON EL CASCO

Este asentamiento ha quedado aislado, sin relación con los núcleos principales existentes. Su situación, en una carretera general y próximo al municipio de Icod, cabeza comarcal, ha hecho que en los últimos años se haya planteado cierto desarrollo, con nuevas edificaciones. En todo caso, se trata de limitar su crecimiento, aunque se ha tenido en cuenta, en este caso, las licencias de edificaciones solicitadas con respecto al planeamiento anterior que están concedidas o en trámite.

CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Al tratarse de un tramo de carretera general, queda evidenciado este carácter sobre la urbanización. Los retranqueos que ha impuesto la servidumbre de la carretera, le da amplitud al conjunto. Por otro lado, el trazado de rasante horizontal y bastante recto, mejora también las características de la urbanización.

Como en todos los casos, la carretera está asfaltada y cuenta con los servicios básicos de suministro de agua, electricidad, alumbrado público y teléfono.

La edificación existente es en su mayoría salones y viviendas, adosados entre medianeras, de dos plantas de altura. Esta edificación es en general de los años 70 del pasado siglo. Las edificaciones del camino son más antiguas, de una y dos plantas, y se agrupan de forma irregular.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

Este asentamiento rural ya estaba planteado en el planeamiento que se revisa NN.SS., con mayor amplitud y con la edificación adosada en la totalidad del asentamiento.

NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES

En este asentamiento se han contabilizado 25 viviendas, de las que 10 se encuentran con acceso desde el camino y el resto se sitúa en la carretera TF-342.

LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL**LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO**

El Plan General, si bien en líneas generales recoge el asentamiento del planeamiento anterior, introduce recortes en su superficie. Por otro lado, se aplica la edificación aislada del asentamiento rural en las zonas no consolidadas. En la zona del camino se establece un espacio libre entre los dos grupos de viviendas, de forma que esta zona queda consolidada. El establecimiento de una dotación con un espacio libre, ayuda a consolidar el asentamiento.



OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El objetivo del planeamiento es que esta zona quede prácticamente como está sin que se planteen crecimientos de importancia, fuera de la zona ya afectada
 En todo caso, el asentamiento se ordena de forma pormenorizada, situando los espacios libres y dotaciones legalmente establecidos para este tipo de suelo.

LA POSIBLE EVOLUCIÓN

En los últimos 15 años se han construido en este asentamiento tres viviendas, por lo que no se espera un rápido crecimiento.
 Del estudio del plano catastral, y a la vista de las edificaciones existentes, se ha estimado que pueden ser construidas 4 ó 5 nuevas viviendas.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El carácter rural del núcleo no impide que se completen sus infraestructuras básicas y se le dé al núcleo un cierto nivel en urbanización. Los árboles en sus bordes mejoran la calidad ambiental y en su integración con el suelo rústico de protección agraria que lo rodea.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO

Superficie del asentamiento en hectáreas:		1,63
PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO		
Más de 5 viviendas / Ha.	15 viv. / Ha	CUMPLE
Mayor o igual a 10 viviendas	25 viviendas	
Menos de 30 viviendas / Ha.	15 viv. / Ha	
Viv. posibles 30 (25+5)	18 viv. / Ha	



SUPERFICIE DE LAS MANZANAS - CÁLCULO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

MANZANA	SUPERFICIE	TIPO DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE ESTIMADO	M² CONSTRUIDOS
AR5. 001	1.778,71	C (Cerrada)	1,00	1.778,71
AR5. 002	292,75	EL		
AR5. 003	292,76	DOT		
AR5. 004	1.282,41	C	1,00	1.282,41
AR5. 005	3.644,53	C	1,00	3.644,53
AR5. 006	1.561,84	A (Aislada)	0,60	937,10
AR5. 007	3.325,49	C	1,00	3.325,49
AR5. 008	1.307,50	A	0,60	784,50
AR5. 009	2.712,17	EL		
	16.198,16			11.752,74

Edificación Aislada: $2.869,34 \text{ m}^2 \times 0'6 \text{ m}^2\text{c}/\text{ms} = 1.721,60 \text{ m}^2\text{c}$
Edificación Cerrada: $10.031,14 \text{ m}^2 \times 1'0 \text{ m}^2\text{c}/\text{ms} = 10.031,14 \text{ m}^2\text{c}$
11.752,74 m²c

Superficie total construida 11.752,74 m²c
Superficie mínima de espacios libres y dotaciones 2.350,55 m², al menos 1.175,27 m² serán espacios libres.

Dotaciones propuestas:
Espacios libres 3.004,92 m²
Dotaciones 292,76 m²

TOTAL: 3.297,68 m² cumple con las superficies mínimas exigidas.

Se ha estimado el coeficiente 1'00 m²c/m²s para el cálculo de dotaciones por considerar que la edificación existente no agota la volumetría permitida y además, por existir muchas viviendas donde la planta baja no es de uso residencial.



000037

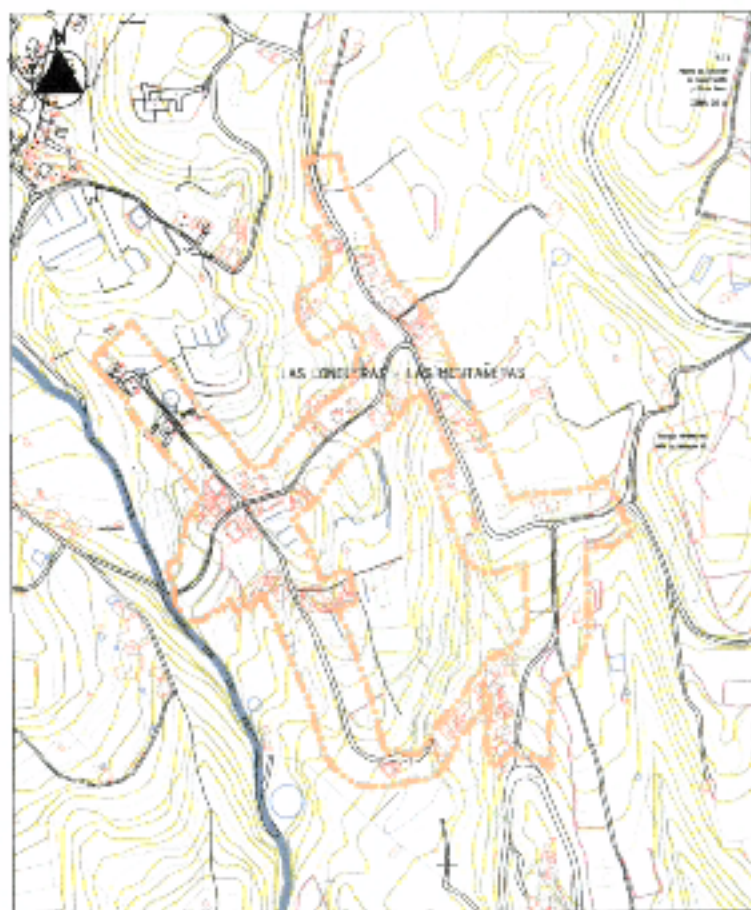
FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS LONGUERAS - LAS MONTAÑETAS"

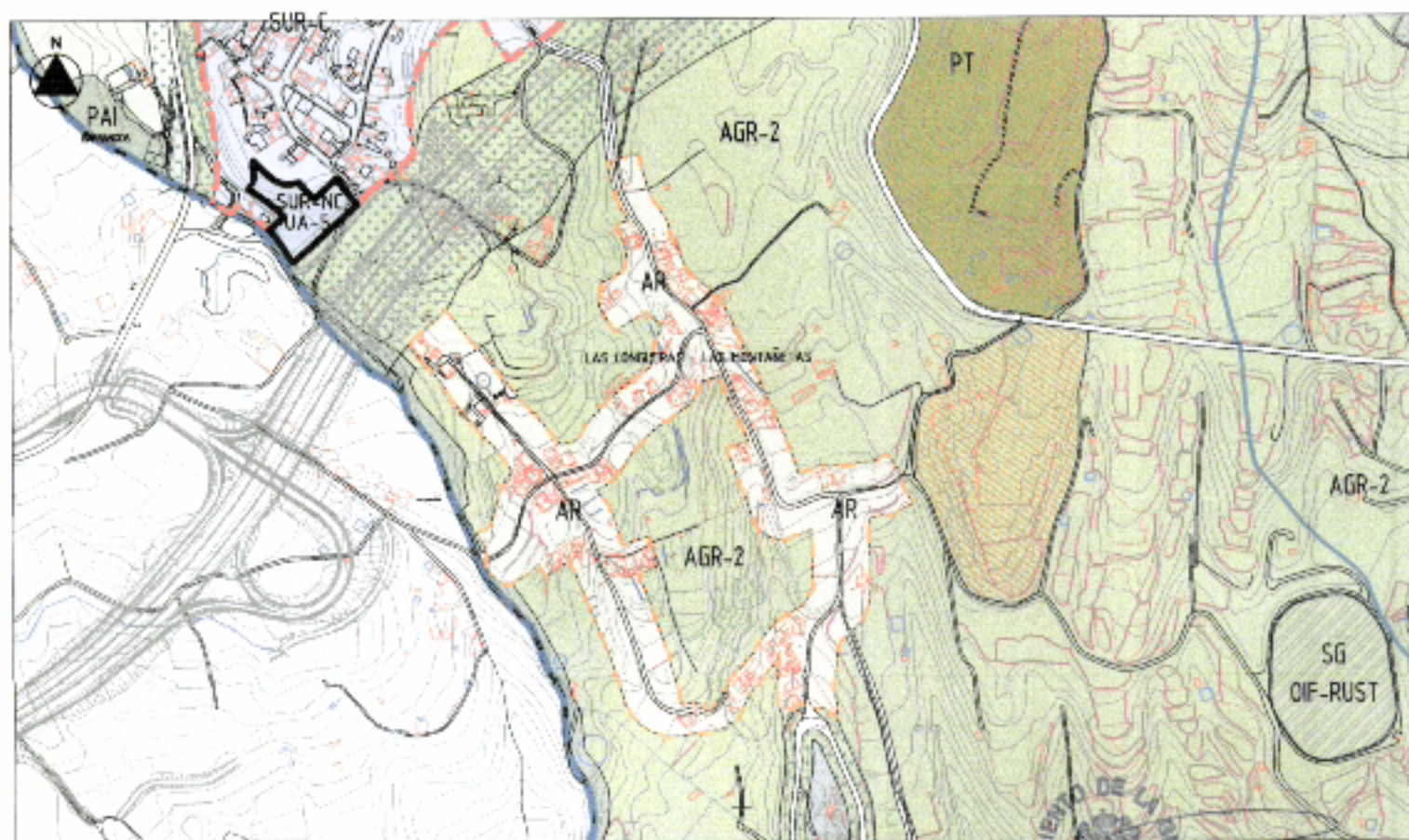
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/7500

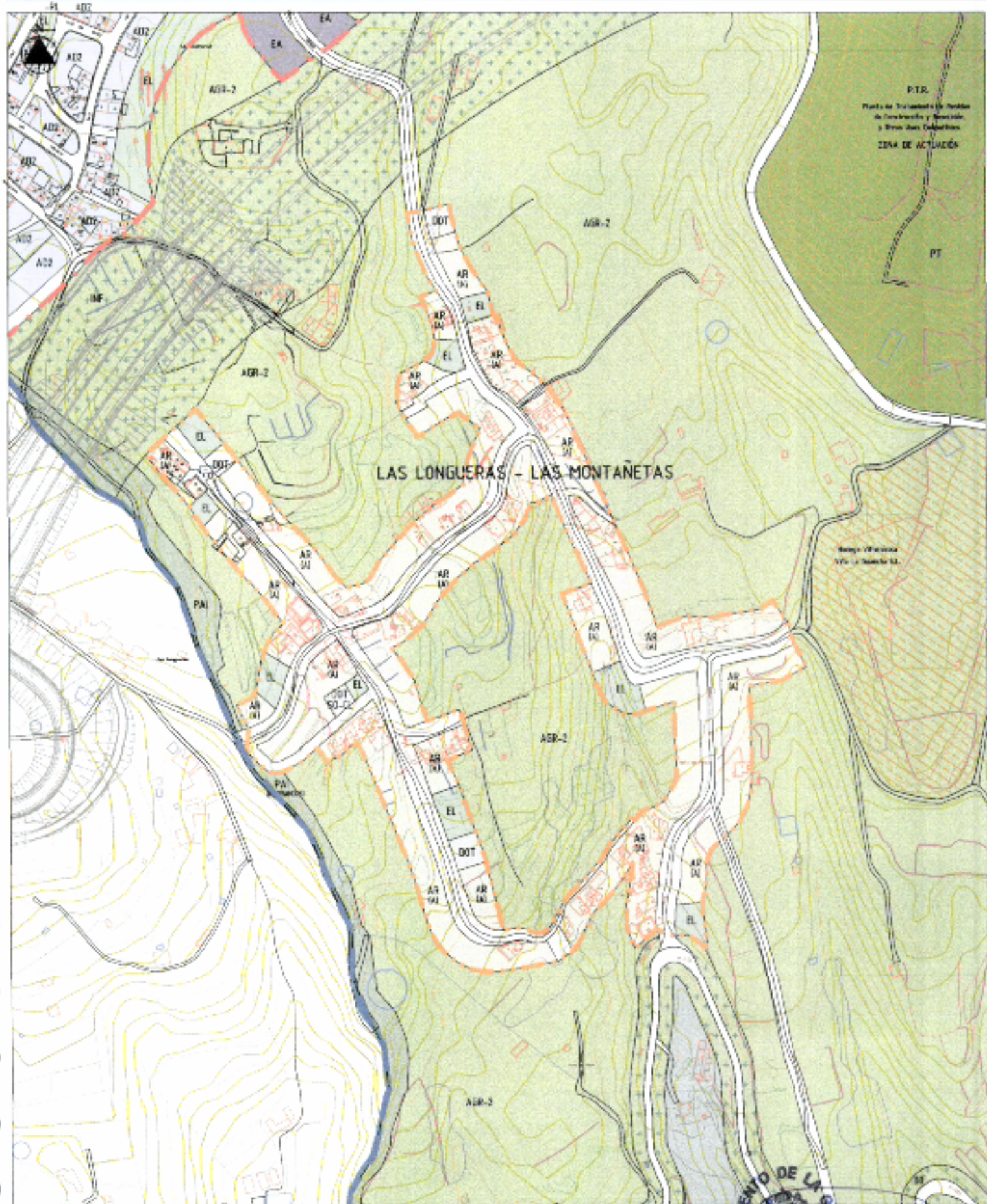
PLANEAMIENTO DE LA GUANCHA
000038



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS LONGUERAS - LAS MONTAÑETAS"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/4000

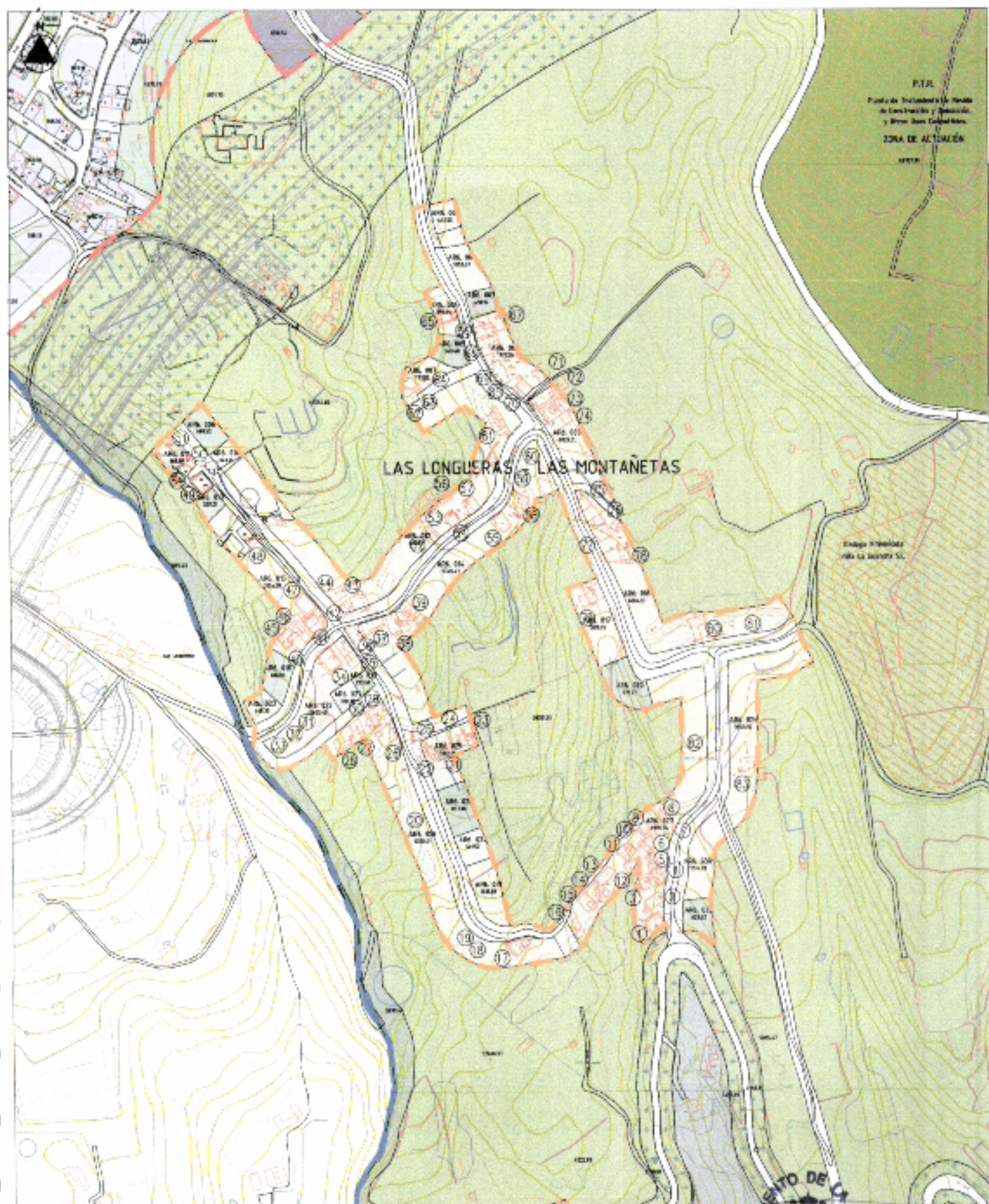


000039

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS LONGUERAS - LAS MONTAÑETAS"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ordenación Pormenorizada

Número de Viviendas: 61

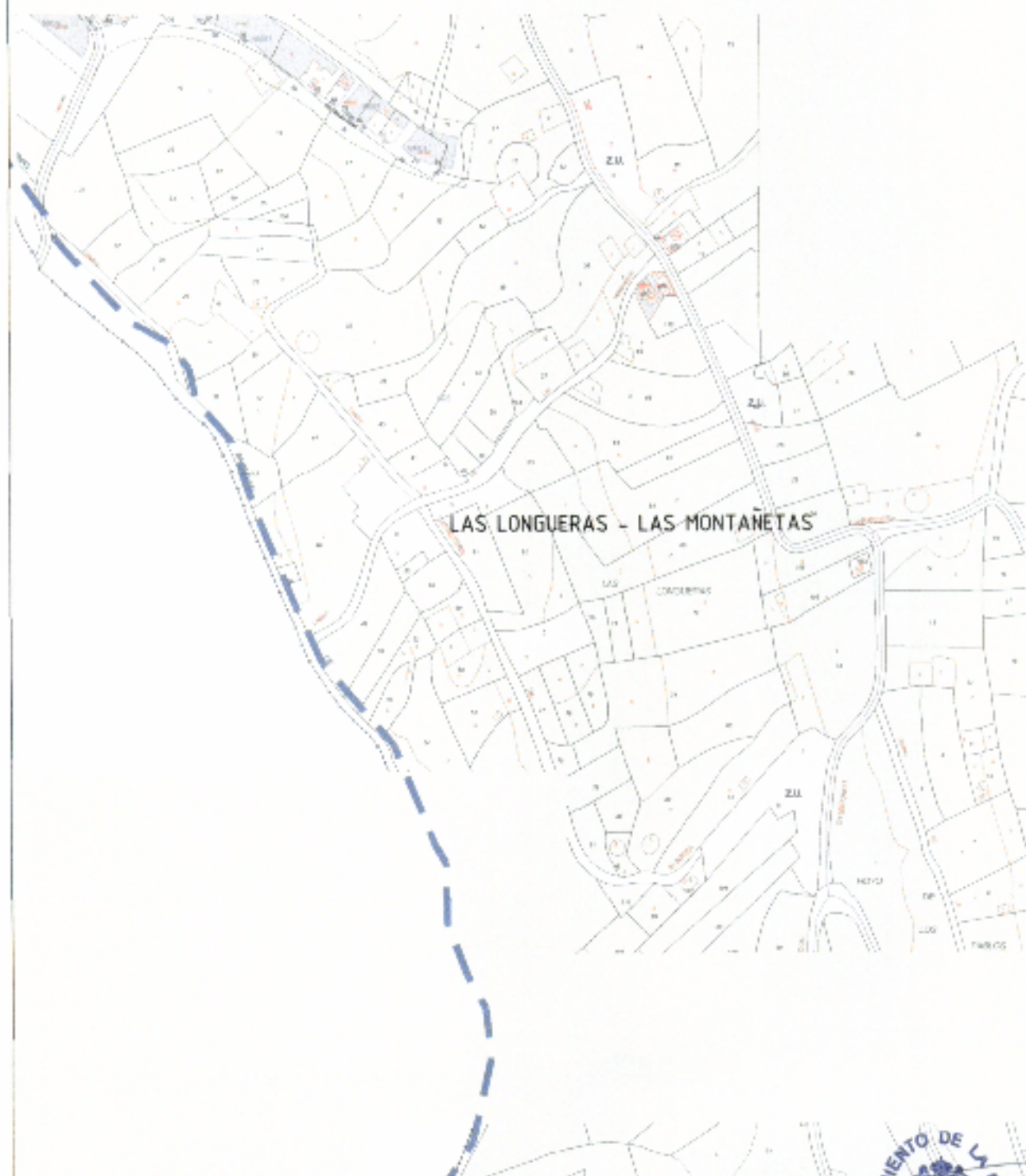
Escala 1/4000



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS LONGUERAS - LAS MONTAÑETAS"

PLANO CATASTRAL



Escala: 1/4000

000041

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES**ASENTAMIENTO RURAL "LAS LONGUERAS - LAS MONTAÑETAS" AR-6**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Este asentamiento se encuentra al oeste del municipio, próximo al límite municipal con Icod. Está comprendido entre la carretera TF-342 La Guancha-Icod y el barrio de Las Cucharas.

El viario del anillo insular, será en el futuro su límite por el norte.

Como en otros casos este asentamiento se originó al borde de antiguos caminos rurales.

Este asentamiento está formado por distintas agrupaciones de viviendas bastante antiguas, que se han ido uniendo con edificaciones que se han ido construyendo al borde de los caminos. Los caminos más importantes en la formación del asentamiento son el de "Las Longueras" situado muy próximo al límite municipal y "Las Montañetas" situado al este del anterior.

ESTRUCTURA VIARIA

Sobre la red de caminos rurales existentes en el municipio, unos en dirección norte-sur y otros este-oeste, que colonizaban las zonas agrícola del municipio, se formaban agrupaciones de viviendas. Estas agrupaciones, que inicialmente estaban relacionadas con la producción agrícola de su entorno, se situaban en cruces de caminos, o próximos a carreteras generales. A partir del uso generalizado del automóvil privado y del asfaltado de los caminos más transitados, se fueron situando en sus bordes edificaciones.

Este asentamiento si ya por su tamaño y entidad tenía la consideración de barrio del municipio, con la aprobación de las N.N.S.S. en el año 91 y la consideración de asentamiento rural, esta zona ha tenido un desarrollo considerable.

Su proximidad con la carretera TF-5 (antigua C-820) por el norte, y con la TF-342 (La Guancha-Icod) por el sur, deja a este asentamiento bien comunicado. Aunque la razón que más se considera para justificar este crecimiento es que permite mantener un sistema de vida semi-urbano o semi-rural, con viviendas aisladas con posibilidad de huertas traseras con frutales, animales, etc. que ya ha desaparecido de los cascos urbanos.

En todo caso la estructura viaria propiamente dicha la componen dos caminos norte sur unidos por uno transversal, formando una H o A invertida.

RELACIÓN CON EL CASCO

Este asentamiento, si bien no tiene relación con los cascos principales de La Guancha, si por su entidad debe tenerse en consideración. Desde luego no se plantea como alternativa al desarrollo residencial del municipio, ni se propone ampliación del suelo del asentamiento, ni se plantea en la creación de nuevas vías.

Una vez que ha quedado acotado en su posible crecimiento, si se propone que iniciativas ya comenzadas y alguna nueva pueda incluirse en el interior del recinto delimitado. Este asentamiento puede además reducir la presión que sobre el suelo rústico plantean la construcción de edificaciones aisladas.

CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Al mantenerse el trazado del antiguo camino rural, las vías presentan las irregularidades propias de su adaptación a la topografía del terreno. En este sentido aunque los caminos se han asfaltado, ensanchado, cuentan en algunos tramos con aceras y con los servicios básicos de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público y teléfono, conservan las características del antiguo camino. La colocación de aceras en todo el recorrido con árboles de porte mejoraría la imagen del asentamiento.

La edificación existente es muy variada y de distintas épocas. Las más antiguas se encuentran agrupadas formando conjuntos. Muchas de éstas son de una planta, aunque en muchos casos han sido reformadas y ampliadas a dos plantas.

Durante los años 70 y 80 la tipología más construida era tipo salón y vivienda. A partir de la aplicación de las NN.SS. las edificaciones se han construido aisladas de una o dos plantas.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

El asentamiento rural del planeamiento anterior se ha reducido hacia el norte por la reserva de suelo para la vía del anillo insular. El suelo restante mantiene aproximadamente la misma delimitación. Se introducen espacios libres y dotaciones que se reparten por el asentamiento para que quede alguno próximo a cualquiera de las zonas.

NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES

En estos momentos se han contabilizado en este asentamiento 85 viviendas, de éstas se han construido desde 1.991, año de aprobación del Planeamiento que se revisa, unas 15 viviendas.

LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL**LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO**

Una vez que la ampliación del asentamiento ha quedado limitada, y la entidad del mismo con 85 viviendas que ocupan la mayoría del suelo, se ha propuesto que se pueda edificar en el interior de este recinto, una vez que se han colocado espacios libres y dotaciones repartidos con las distintas zonas del asentamiento.

La necesidad de desarrollar las infraestructuras, fundamentalmente el saneamiento, completar el acerado, el alumbrado público de todo el recorrido, las infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como la recogida de residuos o el transporte escolar hacen que sin perder el carácter rural, traten de rentabilizarse los servicios citados.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El objetivo del planeamiento es que esta zona quede prácticamente como está sin que se planteen crecimientos de importancia, fuera de la zona ya afectada.

En todo caso, el asentamiento se ordena de forma pormenorizada, situando los espacios libres y dotaciones legalmente establecidos para este tipo de suelo.

LA POSIBLE EVOLUCIÓN

Ya se han señalado algunas razones por las que resulta atractivo para algunos sectores de la población este asentamiento.

La altura a la que se encuentra entre 300 y 370 m. hace que el clima sea templado, lo que también favorece su desarrollo.

En este sentido se estima que en los próximos 20 años quedaría colmatado este asentamiento. Este ritmo se ha estimado en función del crecimiento de los últimos cinco años. Si en los últimos 15 años se ha construido una media de 1 vivienda / año. En la nueva estimación se calcula 2 viviendas / año, por lo que en los próximos 20 años se construirían unas 40 nuevas viviendas. Este número de viviendas son las que, a la vista del plano catastral, de las edificaciones existentes y de los espacios libres y dotaciones pueden tener cabida en este asentamiento. La ejecución en los próximos años del viario del anillo insular puede acelerar el ritmo de crecimiento.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

El carácter rural del núcleo no impide que se completen sus infraestructuras básicas y se le dé al núcleo un cierto nivel en urbanización. Los árboles en sus bordes mejoran la calidad ambiental y en su integración con el suelo rústico de protección agraria que lo rodea.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO

Superficie del asentamiento en hectáreas:		8,58
PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO		
Más de 5 viviendas / Ha.	10 viv. / Ha	CUMPLE
Mayor o igual a 10 viviendas	85 viviendas	
Menos de 30 viviendas / Ha.	10 viv. / Ha	
Viv. posibles 125 (85+40)	14 viv. / Ha	



000043

SUPERFICIE DE LAS MANZANAS - CÁLCULO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

MANZANA	SUPERFICIE	TIPO DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE ESTIMADO	M ² CONSTRUIDOS
AR6. 001	441,53	DOT		
AR6. 002	1.003,67	A (Aislada)	0,60	602,20
AR6. 003	418,16	EL		
AR6. 004	599,94	A	0,60	359,96
AR6. 005	549,48	EL		
AR6. 006	1.772,26	A	0,60	1.063,36
AR6. 007	777,52	A	0,60	466,51
AR6. 008	668,52	EL		
AR6. 009	2.029,31	A	0,60	1.217,59
AR6. 010	343,19	DOT		
AR6. 011	968,27	A	0,60	580,96
AR6. 012	8.260,21	A	0,60	4.956,13
AR6. 013	329,21	EL		
AR6. 014	5.749,47	A	0,60	3.449,68
AR6. 015	3.154,38	A	0,60	1.892,63
AR6. 016	4.804,12	A	0,60	2.882,47
AR6. 017	1.588,46	A	0,60	953,08
AR6. 018	680,06	EL		
AR6. 019	203,68	EL		
AR6. 020	971,77	EL		
AR6. 021	328,78	DOT		
AR6. 022	2.603,43	A	0,60	1.562,06
AR6. 023	448,30	A	0,60	268,98
AR6. 024	3.545,92	A	0,60	2.127,55
AR6. 025	1.302,25	A	0,60	781,35
AR6. 026	857,80	EL		
AR6. 027	6.995,54	A	0,60	4.197,32
AR6. 028	6.255,41	A	0,60	3.753,25
AR6. 029	561,59	DOT		
AR6. 030	1.274,28	A	0,60	764,57
AR6. 031	1.019,69	A	0,60	611,81
AR6. 032	623,52	EL		
	61.129,72			32.491,46

Edificación Aislada: $54.152,44 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{ms} = 32.491,46 \text{ m}^2\text{c}$

Superficie total construida $32.491,46 \text{ m}^2\text{c}$

Superficie mínima de espacios libres y dotaciones $6.498,29 \text{ m}^2$, al menos $3.249,15 \text{ m}^2$ serán espacios libres.

Dotaciones propuestas:

Espacios libres $5302,20 \text{ m}^2$
 Dotaciones $1.675,09 \text{ m}^2$

TOTAL: $6.977,29 \text{ m}^2$ cumple con las superficies mínimas exigidas.