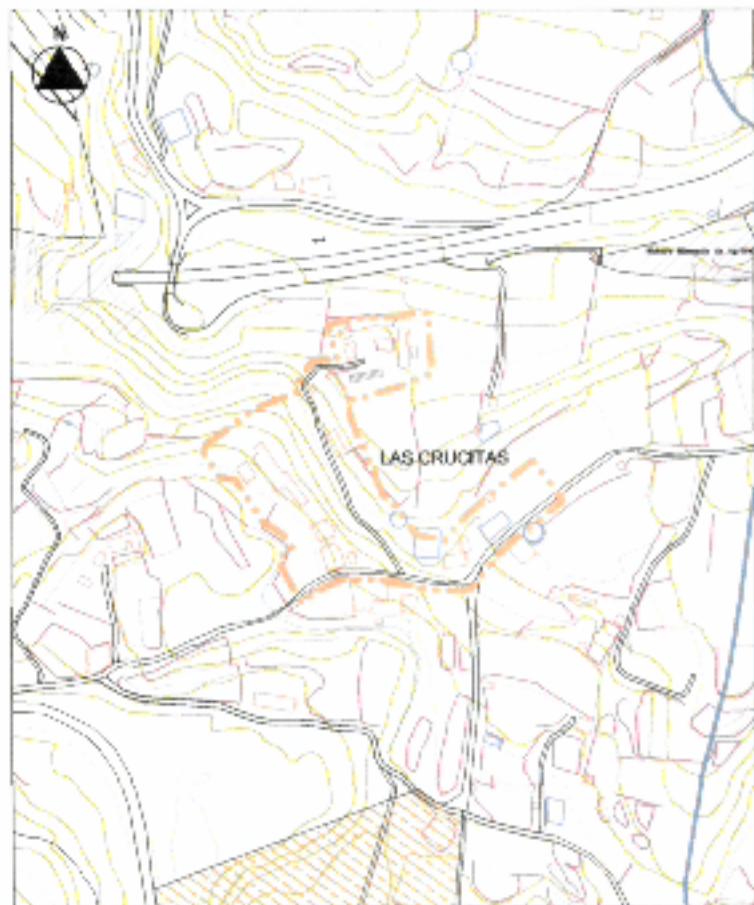


FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

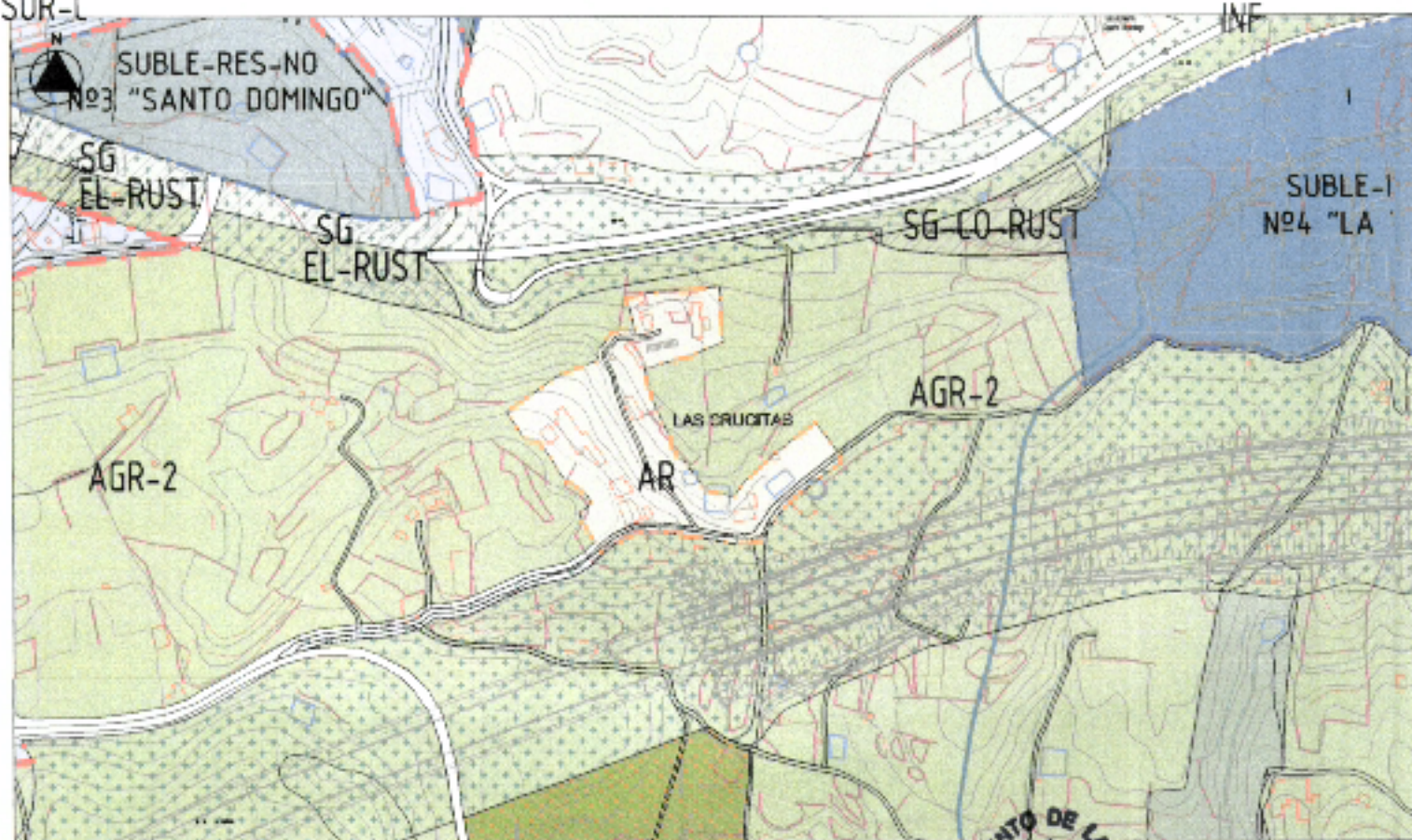
ASENTAMIENTO RURAL "LAS CRUCITAS"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto
SUR-L

Topografía y Estado Actual



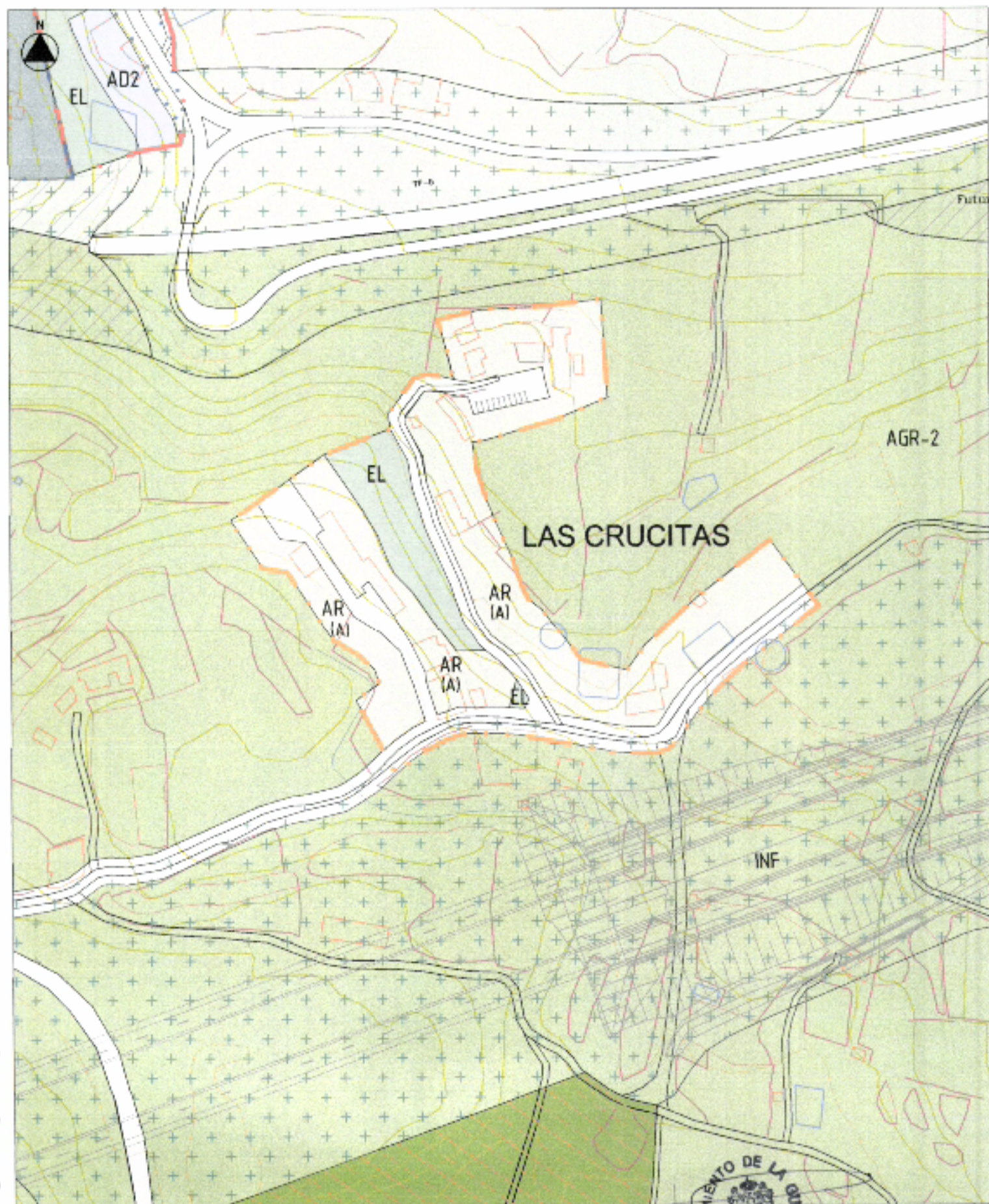
Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS CRUCITAS"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000

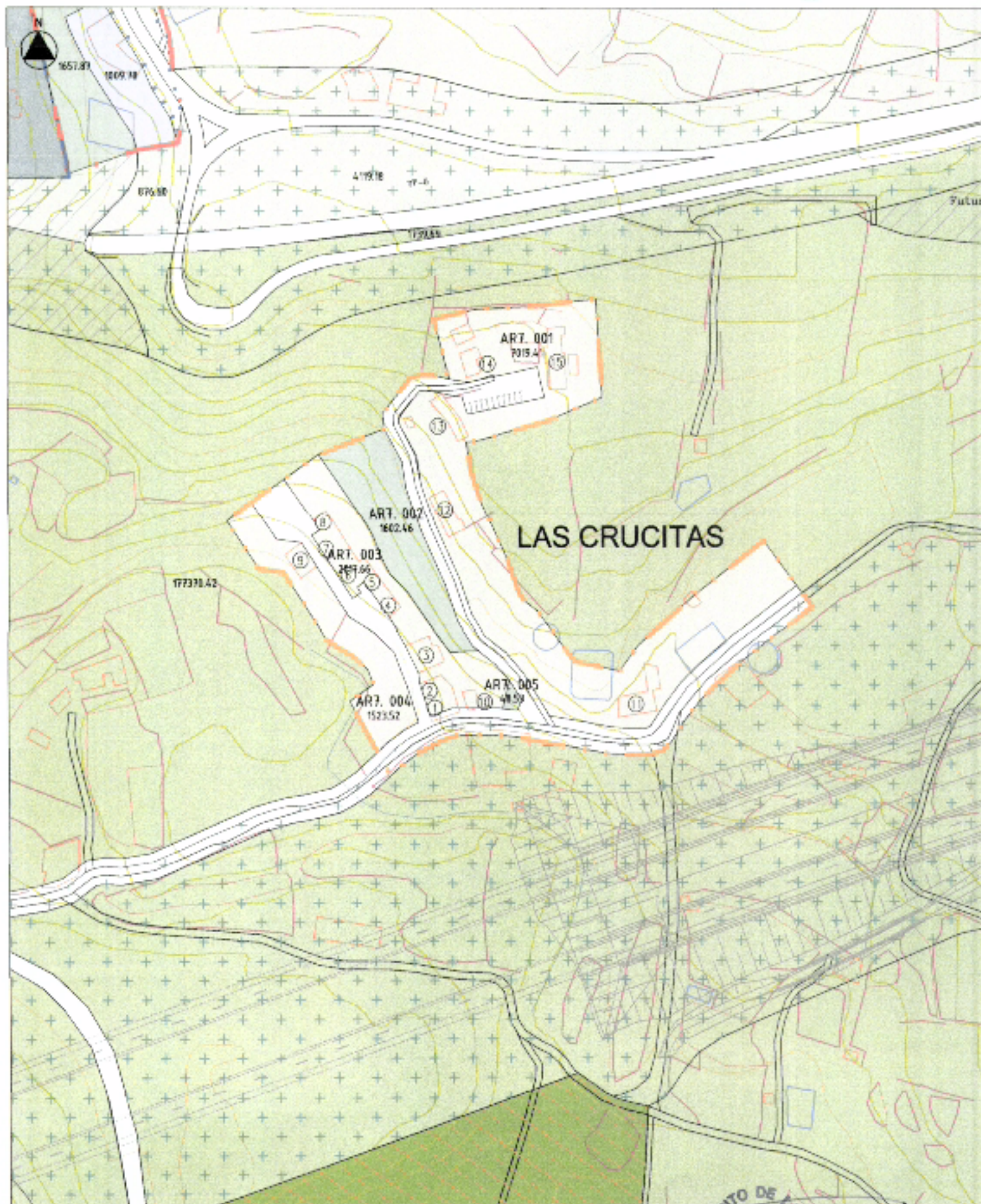


000046

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS CRUCITAS"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ordenación Pormenorizada

Número de Viviendas: (3)

Escala 1/2000



000047

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LAS CRUCITAS"

PLANO CATASTRAL



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES**ASENTAMIENTO RURAL "LAS CRUCITAS" AR-7**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Este asentamiento se encuentra al sur de la carretera TF-5 (antigua C-820), poco antes del túnel de Santo Domingo. El anillo insular pasa muy próximo, por el sur del asentamiento, de forma que este quedaría comprendido entre estas dos vías.

El origen de este asentamiento, como en otros casos del municipio, son agrupaciones de viviendas que se sitúan en los bordes de la red de caminos rurales del municipio.

El actual acceso se hace a partir de la carretera municipal que une Santo Domingo y Las Cucharas con el Caso de La Guancha (antiguo camino de Chipude).

ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria se basa fundamentalmente en el camino rural La Crucitas, que procede de la zona de La Yegua con el nombre de camino Mosca desde el este, y continua por el oeste con el antiguo camino Chipude, hoy carretera. El primer tramo de camino, desde el acceso por el camino de Chipude se ha mejorado y ensanchado. Del camino municipal, parten dos tramos hacia el norte, para acceder a dos grupos de casas que terminan en fondo de saco.

RELACIÓN CON EL CASCO

Este asentamiento, aunque está relativamente cerca del barrio de Las Cucharas o de Santo Domingo, no tiene posibilidad de integrarse a ellos. En este sentido se trata de limitar su crecimiento.

CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

La urbanización se basa en la calle "camino Las Rositas", que se ha mejorado y ensanchado en su primer tramo, requiriéndose que el siguiente tramo tenga las mismas características. En todo caso se cuenta con los servicios básicos: calle asfaltada, suministro de agua, electricidad, alumbrado público y teléfono.

La edificación de la zona está por antiguas viviendas aisladas, de los años 50 ó 60 del pasado siglo o más antiguas, realizadas en su día con pocos medios técnicos y económicos, que se van mejorando continuamente.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

Este asentamiento ya se estableció en las NN.SS. que se revisan. Durante la tramitación de este Plan General se ha ido reduciendo su superficie, dejando alguna de las viviendas existentes fuera del asentamiento. En la propuesta actual, bastante ajustada, quedan en el asentamiento 15 viviendas, unos 37 vecinos que requieren la atención municipal, lo que se ha traducido en la mejora de las infraestructuras existentes y en la permanencia de este asentamiento.

NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES

Como se ha señalado, en la zona que se ha incluido en el asentamiento rural hay 15 viviendas. En los últimos 15 años se ha consolidado una vivienda nueva.

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

Como se ha señalado, la delimitación del asentamiento se ha ido reduciendo desde los inicios del plan hasta la propuesta actual.

Dado el tamaño del asentamiento, en la ordenación pormenorizada se han establecido solamente espacios libres.

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 mayor parte de 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. En este caso todo el suelo se ha dedicado a espacios libres.

LA POSIBLE EVOLUCIÓN

El carácter, algo marginal, que ha tenido este asentamiento hasta hace pocos años, no ha resultado atractivo para la construcción de nuevas viviendas. Solamente los actuales residentes aspiran a construir nuevas viviendas para sus hijos. En este sentido y a la vista de lo ocurrido en los últimos años no parece probable que crezca este asentamiento. En todo caso del estudio del plano catastral se estima que hay suelo disponible para 4 nuevas edificaciones.

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.

Para edificar nuevas edificaciones al sur de este asentamiento en la zona colindante con la nueva autopista (cierre del anillo insular) se tendrá que pedir autorización al titular de la citada vía.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO

Superficie del asentamiento en hectáreas:		1,64
PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO		
Más de 5 viviendas / Ha.	10 viv. / Ha	CUMPLE
Mayor o igual a 10 viviendas	15 viviendas	
Menos de 30 viviendas / Ha.	10 viv. / Ha	
Viv. posibles 26 (19+7)	13 viv. / Ha	



000050



SUPERFICIE DE LAS MANZANAS - CÁLCULO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

MANZANA	SUPERFICIE	TIPO DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE ESTIMADO	M² CONSTRUIDOS
AR7. 001	7.019,41	A (aislada)	0,60	4.211,65
AR7. 002	1.602,46	EL		
AR7. 003	2.017,66	A	0,60	1.210,60
AR7. 004	1.523,52	A	0,60	914,11
AR7. 005	48,53	EL		
	12.211,58			6.336,36

Edificación Aislada: 10.560,59 m² x 0'6 m²c/ms = 6.336,36 m²c

Superficie total construida 6.336,36 m²c

Superficie mínima de espacios libres y dotaciones 1.267,27 m², al menos 633,64 serán espacios libres.

Dotaciones propuestas:

- Espacios libres 1.650,99 m²
- Dotaciones 0,00 m²
- TOTAL: 1.650,99 m² cumple con las superficies mínimas exigidas.





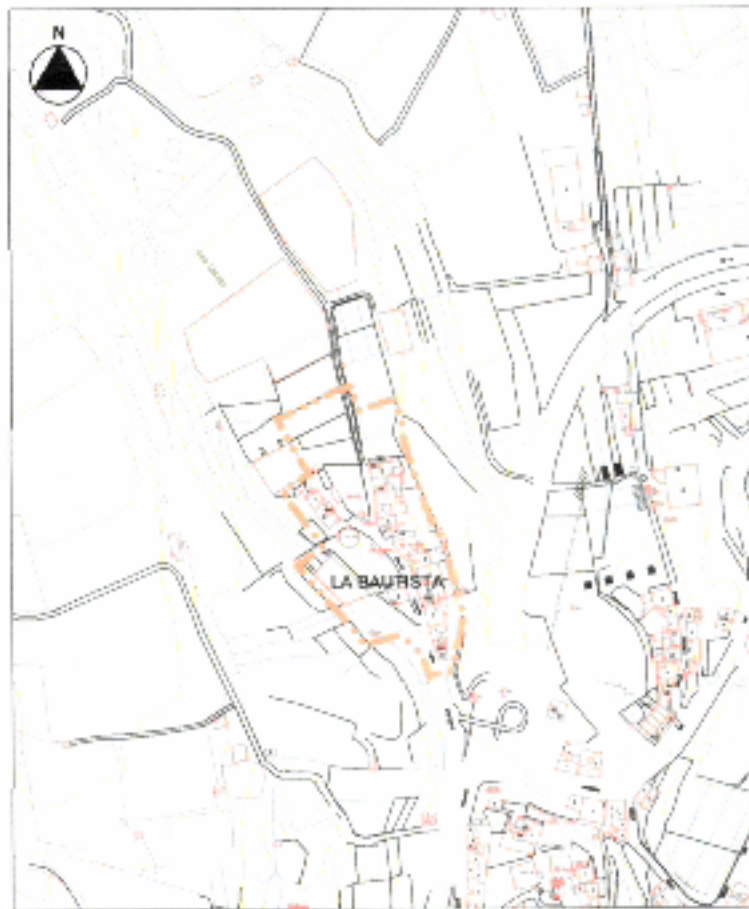
FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LA BAUTISTA"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto



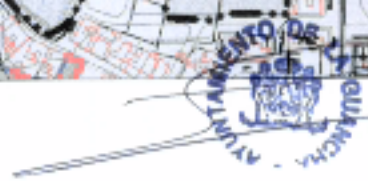
Topografía y Estado Actual



R-1

Ordenación Estructural

Escala: 1/5000



000052

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LA BAUTISTA"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LA BAUTISTA"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ordenación Pormenorizada

Número de Viviendas: (16)

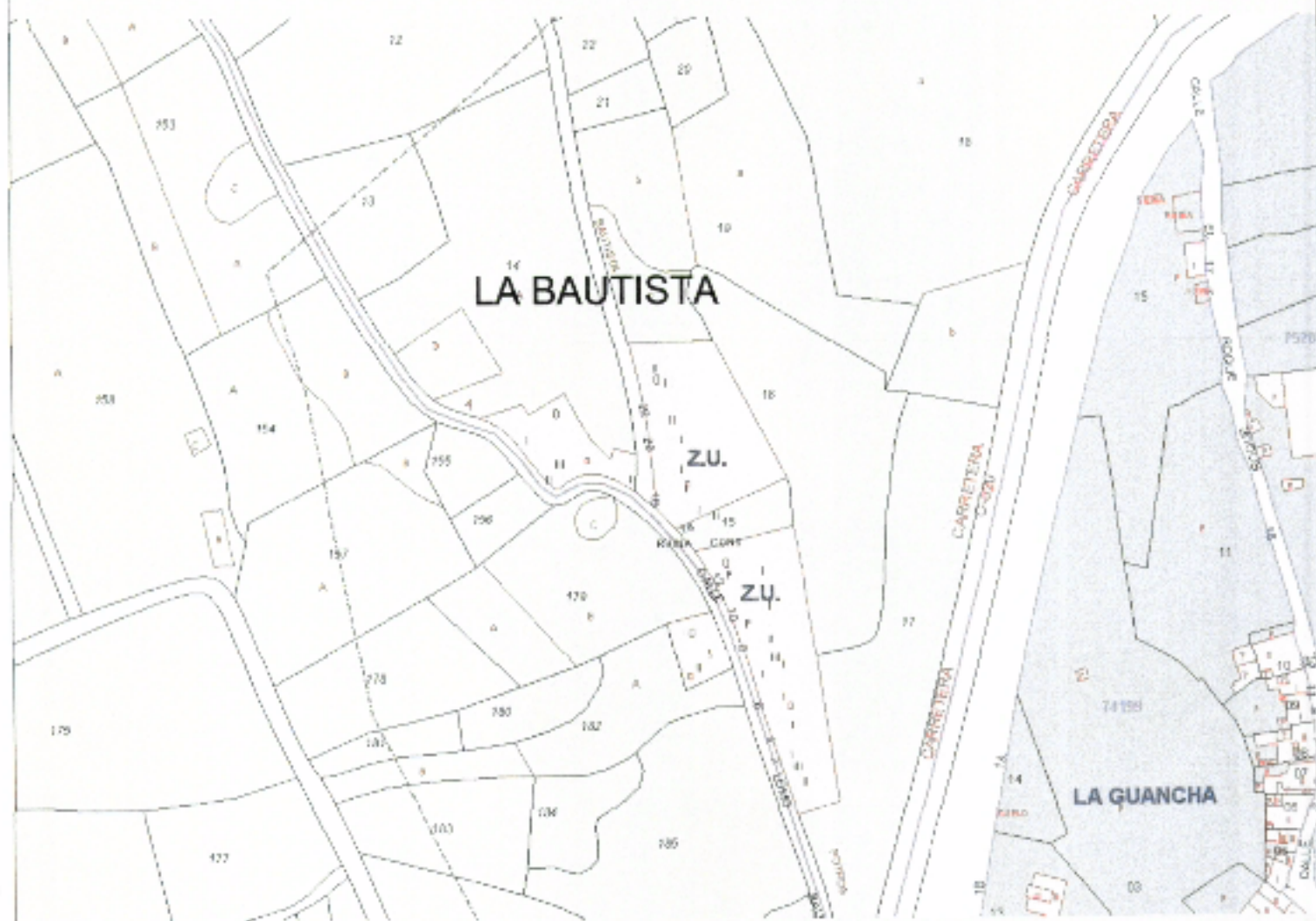
Escala: 1/2000



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LA BAUTISTA"

PLANO CATASTRAL



Escala: 1/2000

000055

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES**ASENTAMIENTO RURAL " LA BAUTISTA " AR-8**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Este asentamiento se encuentra al oeste del núcleo de Santa Catalina situado al borde de un antiguo camino agrícola procedente del núcleo citado. Este asentamiento quedó separado de Santa Catalina por la carretera TF-5 (antigua C-820). El actual acceso se realiza desde la carretera citada.

Las edificaciones se sitúan de forma compacta sobre un promontorio, situación que se producía tradicionalmente para no ocupar las zonas más llanas dedicadas a cultivos, que además eran normalmente de otros propietarios.

ESTRUCTURA VIARIA

La estructura urbana se basa en la calle Loma Bautista, cuyo nombre refleja la situación topográfica del asentamiento. De este camino parte otro, que da acceso a una granja de cría de conejos. Estos dos caminos se unen con dos transversales que permiten una mayor circulación en el asentamiento.

RELACIÓN CON EL CASCO

Este asentamiento aunque está muy próximo al casco de Santa Catalina y peatonalmente está conectado mediante una pasarela sobre la carretera TF-5, el corte que supone esta carretera hace difícil la integración en el núcleo citado. En este sentido lo que se propone es la limitación del crecimiento del asentamiento.

CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Desde la carretera TF-5 el acceso al asentamiento se hace mediante una rampa, dada la loma en la que se encuentra el asentamiento. El camino Loma Bautista constituya la calle principal del asentamiento. Con fachada a este camino se encuentra la mayoría de la edificación, cerrada entre medianeras y muy compacta. Aprovechando los caminos de menos importancia, se completa la ordenación pormenorizada del asentamiento.

El asentamiento cuenta con los servicios básicos: calle asfaltada, suministro de agua, electricidad, alumbrado público y teléfono.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

Este asentamiento ya figura en el planeamiento que se revisa, siendo su delimitación muy parecida, con la inclusión de las dotaciones correspondientes.

NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES

El número de viviendas que se han contabilizado en este asentamiento es de 16, de las que 4 son de construcción bastante reciente.

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

La delimitación del asentamiento se ha basado en la del planeamiento anterior. Uno de los problemas que ha tenido desde hace muchos años este asentamiento es la existencia de una nave de cría de conejos que produce continuas quejas por parte de los vecinos. En este sentido existe el acuerdo de suprimir la graja si el suelo que ocupa esta instalación, nave y terrenos anexos, donde se producen los residuos, pasa a formar parte del asentamiento. La edificación estos terrenos obliga necesariamente la desaparición de la granja. Se añade además suelo para dotaciones y espacios libres.



000056

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.

Debido al impacto visual que supone desde la carretera las edificaciones del asentamiento, estas deberán tener siempre fachada trasera hacia la carretera. Además se propone la plantación de árboles de porte que amortigüen el impacto visual citado.

El Planeamiento limita el crecimiento de este asentamiento aproximadamente a su estructura actual, y lo completa con un espacio libre y una dotación.

LA POSIBLE EVOLUCIÓN

La buena comunicación de este asentamiento con la TF-5 y el tipo de edificación adosada entre medianeras ha producido que en los últimos años se hayan construidos algunas nuevas viviendas, relacionadas con las actuales vecinos.

Del estudio del plano catastral se estima que incluyendo los terrenos de la granja de conejos, existe suelo para construir unas 6 ó 7 viviendas. En los próximos 10 ó 15 años si no cambia la tendencia actual se estima que este asentamiento puede quedar colmatado.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Aunque las características del asentamiento por su tipo de edificación no sean estrictamente las de un núcleo rural, no impide que se completen sus infraestructuras básicas y se mejoren sus condiciones de 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:		1,20
PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO		
Más de 5 viviendas / Ha.	13 viv. / Ha	CUMPLE
Mayor o igual a 10 viviendas	16 viviendas	
Menos de 30 viviendas / Ha.	13 viv. / Ha	
Viv. posibles 23 (16+7)	19 viv. / Ha	



SUPERFICIE DE LAS MANZANAS - CÁLCULO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

MANZANA	SUPERFICIE	TIPO DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE ESTIMADO	M ² CONSTRUIDOS
AR8. 001	437,89	DOT		
AR8. 002	1.033,91	EL		
AR8. 003	762,15	C (Cerrada)	1,00	762,15
AR8. 004	4.114,29	C	1,00	4.114,29
AR8. 005	920,94	C	1,00	920,94
AR8. 006	1.378,77	C	1,00	1.378,77
	8.647,95			7.176,15

Edificación Cerrada: 7.176,15 m² x 1'00 m²c/ms = **7.176,15** m²c

Superficie total construida **7.176,15** m²c

Superficie mínima de espacios libres y dotaciones 1.435,23 m², al menos 717,62 serán espacios libres.

Dotaciones propuestas:

Espacios libres	1.033,91 m ²
Dotaciones	<u>437,89 m²</u>
TOTAL:	1.471,80 m² cumple con las superficies mínimas exigidas.

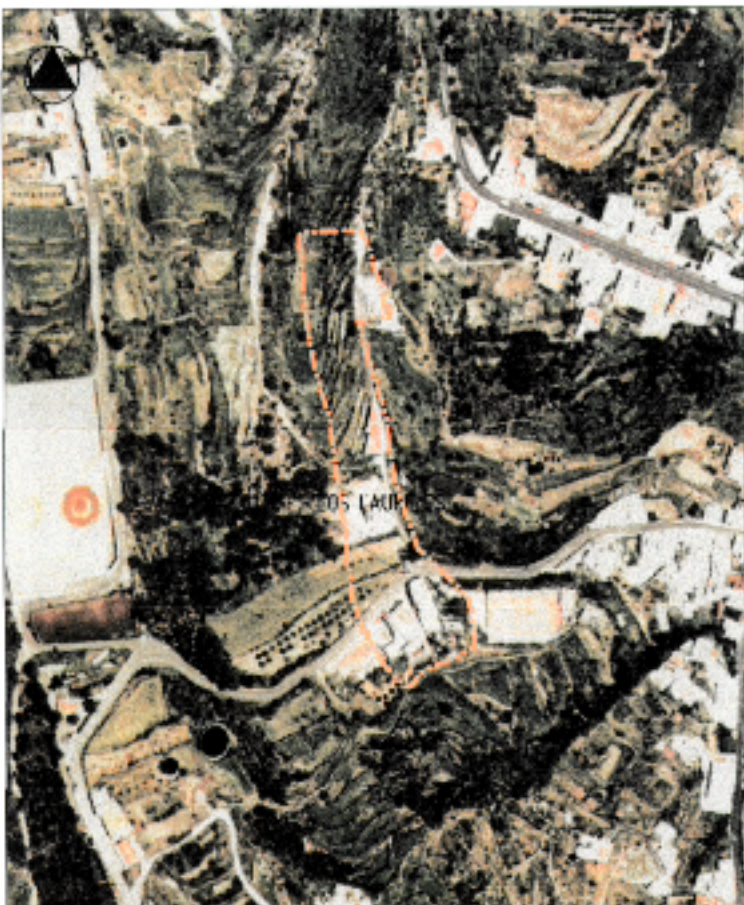
Se ha estimado el coeficiente 1'00 m²c/m²s para el cálculo de dotaciones por considerar que la edificación existente no agota la volumetría permitida y además, por existir muchas viviendas donde la planta baja no es de uso residencial.



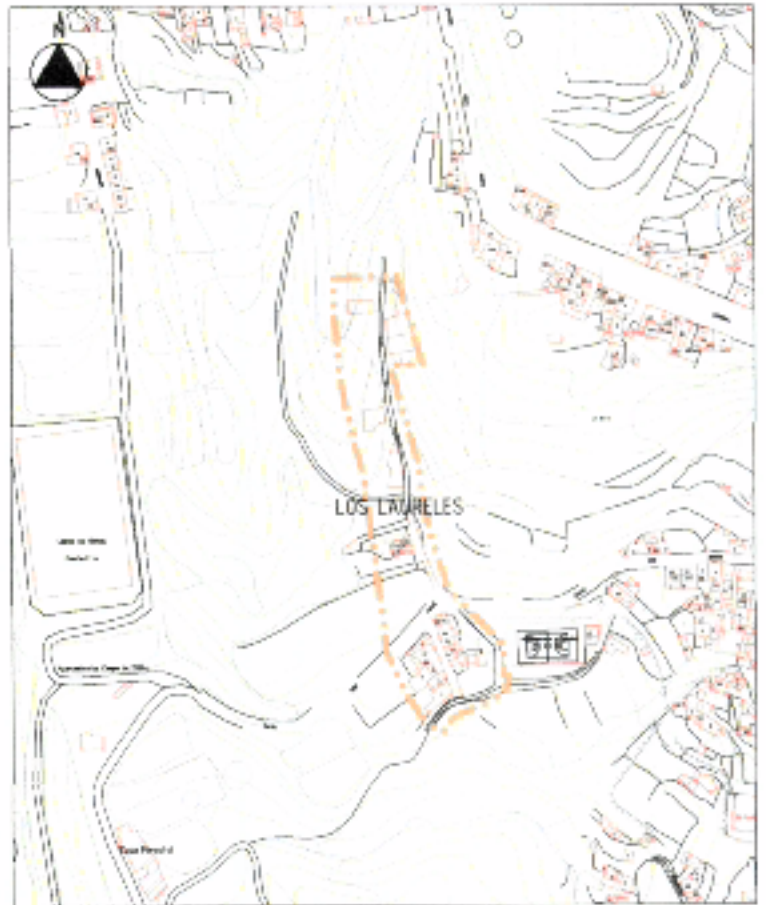
FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LOS LAURELES"

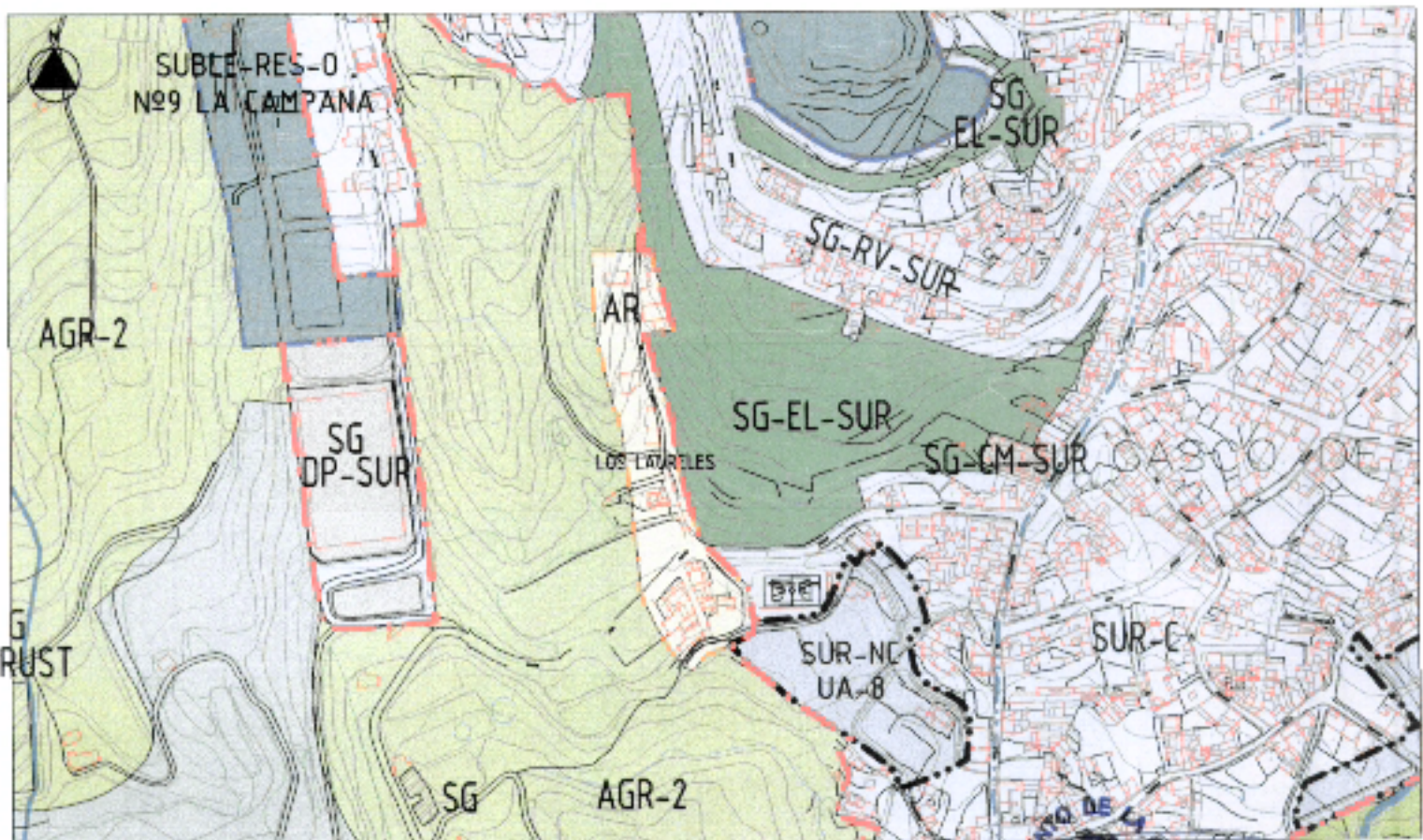
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala 1:5000



000059

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LOS LAURELES"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ordenación Pormenorizada

Escala 1/2000



FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LOS LAURELES"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Casa Forestal

Ordenación Pormenorizada

Número de Viviendas: 5



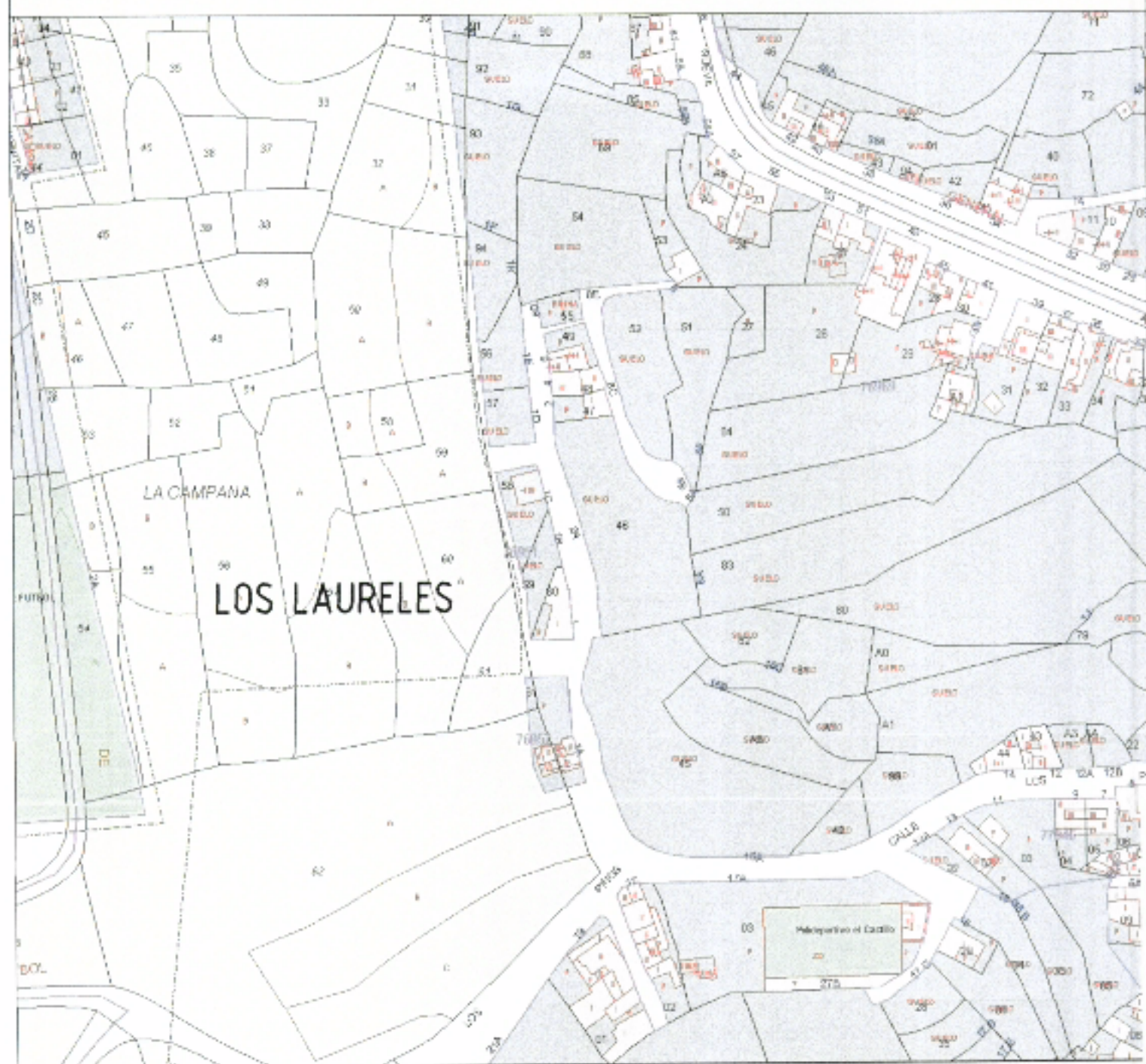
Escala: 1/2000

000061

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES

ASENTAMIENTO RURAL "LOS LAURELES"

PLANO CATASTRAL



Escala: 1/2000

000062

FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES**ASENTAMIENTO RURAL "LOS LAURELES" AR-9**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Al oeste del casco de La Guancha se encuentra el asentamiento de Los Laureles, en una situación de borde que aprovecha antiguos caminos, convertidos desde hace años en calles. Así tanto la calle de Los Laureles como la calle Los Pinos ya eran calles reconocidas con anterioridad a las NN.SS. que se revisan.

ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria la componen un tramo de la calle Los Pinos y la calle Los Laureles que perpendicular a la anterior desciende por una loma al borde este del casco. De esta forma al sur de la calle Los Pinos quedan configuradas dos manzanas de edificación adosada, que se forman con los caminos existentes y hacia el norte baja la calle Los Laureles con edificaciones aisladas.

RELACIÓN CON EL CASCO

Este asentamiento aunque se encuentra en la periferia del casco, siempre fue una zona que se considero como parte de él, bien por la proximidad de las dotaciones deportivas (campo de fútbol, o polideportivo El Castillo) o por la edificación, hoy en ruinas, que dio nombre al polideportivo.

CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Esta zona al estar en el casco cuenta con los servicios básicos, estando las calles asfaltadas, tiene suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público y teléfono.

La edificación de las manzanas cerradas es de los años 60 y 70 del pasado siglo, menos la situada al inicio de esta calle que se construyo hace unos 10 años.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

Al estar esta zona, como ya se ha dicho, formando parte del casco. En el planeamiento que se revisa era suelo urbano. En este sentido estaba prevista la prolongación de la calle Los Laureles hasta la avenida Villa Nueva.

NÚMERO DE VIVIENDAS ACTUALES

Actualmente en el asentamiento hay 15 viviendas de las que siete se sitúan en la calle los Laureles, sólo una es de construcción relativamente reciente.

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

Como ya se ha comentado en el planeamiento que se revisa esta zona era suelo urbano. Al estar al margen de las zonas más consolidadas de núcleo, ha hecho que estos viarios situados en bordes, se hayan considerados este planeamiento como asentamientos rurales. De esta forma se define un modelo de casco urbano más compacto.

El asentamiento, como ya se ha dicho, está constituido por las dos manzanas al sur de la calle Los Pinos y la calle Los Laureles. Las dotaciones se han concentrado en un espacio libre al inicio de la calle Los Laureles.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El objetivo del planeamiento es que esta zona no plantee crecimiento de importancia. La edificación en la zona de borde de la calle Los Laureles será aislada, para integrarse mejor con el medio rústico de protección agraria 2.



LA POSIBLE EVOLUCIÓN

Estas zonas altas del municipio son bastante frías en invierno, por lo que no han tenido mucha demanda en los últimos años. El tipo de vivienda unifamiliar y en gran parte aislada, limita también la demanda por ser de mayor coste. Del estudio de plano catastral se ha estimado que hay suelo para 5 ó 6 nuevas viviendas, pero resulta muy improbable que se colmate en los próximos 15 años.

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

A pesar de la existencia de la calle desde hace años, deberá completarse los niveles de urbanización. Los árboles en sus bordes mejoran la calidad ambiental y su integración con el sistema general de espacios libres.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO

Superficie del asentamiento en hectáreas:		1,24
PARÁMETROS DEL ASENTAMIENTO		
Más de 5 viviendas / Ha.	12 viv. / Ha	CUMPLE
Mayor o igual a 10 viviendas	15 viviendas	
Menos de 30 viviendas / Ha.	12 viv. / Ha	
Viv. posibles 21 (15+6)	16 viv. / Ha	

