

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

## **NORMATIVA PARTICULAR**

<b>Clase de suelo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Urbano</li></ul>
<b>Categoría</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas se consideran suelo urbano no consolidado (SUNC). El resto del área es suelo urbano consolidado (SUC). Los terrenos incluidos en el ámbito de la trasera de Tigaday, sometidos a Plan Especial tienen la categoría complementaria de suelo de rehabilitación urbana (RU).</li></ul>
<b>Instrumento de ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Plan General</li></ul>
<b>Objetivos de la ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante, ladera abajo de la Calle San Salvador.</li><li>Dotar de un sistema ordenado a la edificación aislada en las laderas, que se apoya en una deficiente trama de accesibilidad, desintegrada y desarrollada contrapendiente.</li><li>Mejorar las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal, y enlace de la actual trama viaria con las áreas colindantes.</li><li>Establecimientos de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos.</li><li>Reconstrucción de las actuales pautas de parcelación y ocupación del suelo para su incorporación en la dinámica urbanística ortodoxa, de los vacíos ladera arriba, entre la calles Rafael Zamora y La Ladera, apoyándose en los suelos con mejor aptitud urbanística y exclusión de los manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios.</li><li>Diversificación tipológica por zonas ajustada en lo posible a la edificación existente.</li><li>Resolver las traseras de la edificación con frente a las calles Cruz Alta y Tigaday.</li></ul>

<p><b>Propuestas de la ordenación</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente para conectar la zona, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios.</li><li>• Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres que se abran el espacio visual inmediato.</li><li>• Diversificación tipológica, desde cerrada en dos plantas, correspondiente a la edificación preexistente en torno a la Calle Tigaday, hasta aislada en ladera de una planta; Buscando fórmulas de transición desde Tigaday, como núcleo central, hacia los bordes del área, en contacto con el suelo rústico.</li><li>• Completar la dotación de áreas libres en torno la actual plaza.</li><li>• Estructurar la ordenación, mas acorde con las condiciones topográficas, a través de la partición longitudinal de las bolsas de terrenos que conforman grandes manzanas en la nueva zona entre San Salvador y Tigaday.</li><li>• Controlar los crecimientos y la relación edificación - espacios libres en los núcleos tradicionales, que se asientan entorno a la calle del Hoyo de Tigaday y el camino de La Ladera</li></ul>
<p><b>Instrucciones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán para cada zona conforme a las Condiciones Particulares del área y en lo no regulado por estas se estará a lo establecido por la Normativa Urbanística del Plan General.</li><li>• Se redactará un Plan Especial que resuelva el impacto visual, desde la calle Rafael Zamora, de las traseras preexistentes de las edificaciones con frente a la calle Tigaday y su relación con las zonas colindantes. A tal efecto, las condiciones de la ordenación y las alineaciones y rasantes, en dicho ámbito, tienen carácter indicativo, pudiendo reajustarse por el Plan Especial, como consecuencia del estudio detallado de la problemática.</li><li>• La red peatonal, tradicional, recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, se considera compatible con el acceso domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden mantener, en su caso, su carácter privado.</li><li>• En la zona de edificación aislada y mixta grado 2 y 3, en ladera, se admite como red viaria adicional el conjunto de posibles sistemas de accesibilidad a parcelas y edificaciones, no fijados directamente por el planeamiento, cuyo uso puede ser privado. Su definición geométrica será la resultante de la regulación e implantación de la edificación.</li><li>• Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal y adicional, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las siguientes:<ul style="list-style-type: none"><li>- Encontrarse explanada, disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.</li><li>- Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior, se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime oportunas.</li></ul></li></ul>

### TIPOS DE EDIFICACIÓN

<b>Tipología</b>	La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de las áreas señaladas de movimiento de la edificación.
------------------	--

### CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<b>Uso característico</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial. En la zonas de uso característico residencial en tipología de Edificación Cerrada y Mixta Grado 1, se admitirán actividades terciarias.</li></ul>
<b>Usos compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de <i>Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales</i>, de las Normas Urbanísticas del Plan General.</li></ul>
<b>Usos prohibidos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Los establecidos como prohibidos en el cuadro de <i>Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales</i>, de las Normas Urbanísticas del Plan General</li></ul>

### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

<b>Edificabilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>La edificabilidad máxima será la correspondiente a la tipología asignada a cada ámbito edificatorio en los planos de ordenación detallada, por conjunción de los distintos parámetros de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a las condiciones particulares del área y, en lo no regulado por esta, a la Normativa Urbanística del Plan General.</li><li>La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.</li></ul> <p>La edificabilidad de la parcela de uso terciario con frente a la calle San Salvador será la resultante de un fondo máximo de 12 metros y dos plantas de altura sobre rasante. Si bien, se podrá ocupar el subsuelo hasta una profundidad máxima de 20 metros, mientras que no suponga la aparición de semisótanos con paramentos que superen 1,2 metros de altura la altura reguladora sobre el terreno o vía, medidos en cualquier punto.</p>
-----------------------	--

### CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

<b>Nº máximo de plantas</b>	La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área.
-----------------------------	--

<p>· <b>Altura máxima</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En las zonas de edificación cerrada, y Mixta grado 1, la altura reguladora máxima se medirá, en su caso, independientemente para cada una de las calles en el centro de la fachada, no pudiendo sobrepasar, a efectos de medición, los 12 metros la longitud de la fachada considerada, en cuyo caso habrá de descomponerse, admitiéndose la prolongación de dicha altura hacia el interior y hacia las otras fachadas mientras no se sobrepase, en ninguno de los paramentos exteriores y muros de contigüidad, medidos en cualquier punto, un suplemento de 1,20 metros sobre la altura reguladora máxima correspondiente al mismo. Así mismo, en cualquier caso, la altura máxima de tres plantas admitida hacia la calle de Tigaday y Cruz Alta, que tiene carácter de excepcionalidad en las manzanas señaladas, atendiendo al grado de consolidación preexistente, no podrá sobrepasar los doce metros de profundidad, a cuyos efectos se procederá a partir de dicho fondo a efectuar el salto de altura necesario para alcanzar una altura máxima de dos plantas medidos en cualquier punto, conforme a las condiciones de la normativa de altura reguladora máxima.</li><li>• En el resto de zonas, la resultante de las condiciones de altura reguladora máxima conforme a la Normativa Urbanística del Plan General para la subzona correspondiente y para el nº máximo de plantas grafiadas en los planos de ordenación detallada.</li><li>• En las manzanas al norte del área, con frente a la Calle San Salvador, en las zonas de residencial Mixta grado 2, la altura máxima permitida de dos plantas podrá desarrollarse, únicamente, en el ámbito delimitado por dicha calle hasta un fondo máximo de 12 metros, a partir de dicho ámbito la altura máxima será de una planta.</li></ul>
<p>· <b>Construcciones por encima de la altura</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prohibidas.</li></ul>

### **CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General. En las zonas de edificación cerrada, excepcionalmente, atendiendo a las condiciones de ocupación preexistente, se admite un fondo máximo edificable de 20 metros, siempre que no se encuentre afectada la ocupación por otros condicionantes particulares que impidan alcanzar dicho fondo, tales como líneas de edificación limitadas por espacios libres obligatorios.</li></ul>
--	--

### CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

.	<ul style="list-style-type: none"><li>Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.</li></ul> <p>En las manzanas al norte del área, con frente a la Calle San Salvador (3.36, 3.25, 3.39, 3.8), el área de movimiento de la edificación residencial, Mixta grado 2 y los espacios libres privados grafiados tienen carácter indicativo, no normativo, por lo que la disposición de la edificación será la resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima, retranqueos y resto de parámetros de aprovechamiento correspondiente a la tipología edificatoria asignada, si bien, será obligatorio, para las parcelas con frente a dicha calle:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La alineación a vial, no admitiéndose retranqueos frontales a efectos de configuración del frente urbano y</li><li>- El mantenimiento de un retranqueo de cinco metros mínimo con el suelo rústico colindante.</li></ul>
---	--

### CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

. <b>Paramentos exteriores</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</li><li>Los muros de contigüidad resultantes de obras nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.</li></ul>
. <b>Abancalamientos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>En edificación Mixta Grados 2, 3 y aislada, los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.</li></ul>
. <b>Cerramientos de parcela</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1,5 metros de altura máxima.</li></ul> <p>La cara aparente de los paramentos exteriores de los cerramientos de parcela y así como las fachadas de las construcciones, que se encuentren en contacto con el suelo rústico colindante se acabarán en mampostería de piedra del lugar.</p>

<p>• <b>Salones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o de salón en planta baja.</li><li>• A cuyos efectos, la altura libre de la planta baja no podrá superar los 3,10 metros, a excepción, en las viviendas unifamiliares, de aquellos espacios internos integrados funcionalmente, dentro del programa de la misma, que se traten con el carácter de doble altura como relación espacial y visual, y cuyo resultado formal externo sea, inequívocamente, coherente con las pautas compositivas del inmueble como un único elemento vividero.</li><li>• En la aplicación del apartado anterior, no podrán incluirse en la excepción los espacios destinados a almacén ni los garajes.</li></ul>
<p>• <b>Cubiertas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.</li><li>⇒ Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.</li></ul></li></ul>

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)**

<p>• <b>Medidas durante la fase de ejecución de obras</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.</li><li>• Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.</li><li>• Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable.</li><li>• Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas.</li><li>• Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.</li><li>• El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.</li><li>• Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.</li><li>• Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB.</li><li>• Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.</li></ul>
---	--

## EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### EJECUCIÓN PÚBLICA

<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dentro del suelo urbano consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.</li><li>• El suelo preciso para viario, espacios libres y dotaciones previstas se llevará a cabo por alguno de los mecanismos establecidos en el artículo 145 del D.L. 1/2000, T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Ejecución de los Sistemas Generales</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.</li><li>• La expropiación u ocupación directa referida deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación definitiva de este Plan General.</li></ul>

### EJECUCIÓN PRIVADA

<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Ejecución mediante Unidades de Actuación</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dentro del suelo urbano no consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de Unidades de Actuación.</li><li>• A tal efecto se delimitan las siguientes Unidades de Gestión privada:<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ <i>UA-F10</i>: Sistema de actuación privado. Plazo 8 años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li><li>⇒ <i>UA-F11</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li><li>⇒ <i>UA-F12</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li><li>⇒ <i>UA-F13</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li><li>⇒ <i>UA-F14</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li></ul></li></ul>
---	---