

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>• Suelo urbano consolidado.</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>• Consolidar la calle Pagarrona como eje estructurante de la zona, entre la bolsa de suelo urbanizable y los núcleos preexistentes graduando y controlando ordenadamente el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante.</li> <li>• Dotar de un sistema ordenado a las laderas contiguas y bordes, que empiezan a ser ocupados de forma espontánea, creándose pequeños núcleos dispersos, desintegrados y con problemas de relación con el resto de las zonas..</li> <li>• Completar la conexión de la actual trama viaria con el nuevo sector urbanizable colindante.</li> </ul>
· <b>Propuestas de la ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apertura del viario preexistente en fondo de saco hacia el suelo inmediato que se incorpora al proceso urbanizador.</li> <li>· Control del crecimiento, en los núcleos preexistentes buscando pautas de ordenación y relación entre las edificaciones y forma de ocupación con los espacios vacantes y suelo rústico adyacente.</li> </ul>
· <b>Instrucciones</b>	<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> </ul>

### CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

· <b>Uso característico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial.</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 correspondientes 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>
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

<b>Nº máximo de plantas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dos plantas.</li></ul>
<b>Altura máxima</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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 grafadas en los planos de ordenación detallada.</li></ul>
<b>Construcciones por encima de la altura</b>	<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.</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>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Paramentos exteriores</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Abancalamientos</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancales de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Cerramientos de parcela</b></li></ul>	<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>
<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Salones</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o de salón en planta baja.</li><li>• Cuando por aplicación de las condiciones de altura mínima a una actividad determinada, la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas, en otro caso, se considerará dicha actividad no autorizable.</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 el entorno y 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>
<ul style="list-style-type: none"><li>· <b>Cubiertas</b></li></ul>	<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**

<p><b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias.</b></p>	<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>
<p><b>Ejecución de los Sistemas Generales</b></p>	<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>

**LA FRONTERA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: PAGARRONA I (F-9)**  
**ÁMBITO: EL GOLFO - FRONTERA**

**HOJA**

**5/4**