

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

## **NORMATIVA PARTICULAR**

<b>- Clase de suelo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rústico</li></ul>
<b>• Categoría</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asentamiento Rural (S.R.A.R.). Parte del área se adscribe, así mismo, a la categoría complementaria de Protección Cultural (P.C), conforme al ámbito delimitado en los planos de Ordenación "Categorías del Suelo Rústico" y "Clasificación y Categorías del Suelo".</li></ul>
<b>- Instrumento de ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plan General y Plan Especial de Mejora del Medio en el ámbito señalado en la ficha de ordenación detallada (PEM)</li></ul>

### **OBJETIVOS, PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

<b>- Objetivos de la ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conservación y potenciación de sus valores como conjunto arquitectónico y hábitat rural.</li><li>• Regulación urbanística del crecimiento natural del núcleo Dotándolos de un sistema ordenado que relacione los modos de ocupación de la edificación tradicional, preexistente, con los intersticios potencialmente integrables en el futuro proceso edificatorio.</li><li>• Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante.</li><li>• Reserva de suelo para ampliación de los espacios libres entorno al centro social y deportivos.</li><li>• Establecimiento de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos, en los terrenos en ladera.</li><li>• Exclusión de los suelos manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios y su incorporación a la red de espacios libres privados, permitiendo abrir perspectivas visuales.</li><li>• Diversificación tipológica por zonas ajustada en lo posible a la edificación preexistente.</li></ul>
-------------------------------------	---

• **Propuestas de la ordenación**

- Delimitación estricta del ámbito del asentamiento en que se concentra la edificación para la preservación del entorno agrícola próximo. Como reserva residencial de carácter aislado, se establece la bolsa intersticial colindante al camino de bajada a El Charco.
- Apoyo de la ordenación en la trama de accesibilidad preexistente.
- Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres intersticiales, que se abran el espacio visual inmediato. Control de los crecimientos y la relación edificación - espacios.
- Control de la disposición, ocupación y alturas de la edificación en ladera para mantener las perspectivas sobre el paisaje.
- Estructurar la ordenación, en el sentido de los bancales, de la forma más acorde con las condiciones topográficas.

## INSTRUCCIONES

• **Instrucciones generales**

- Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán para cada zona y subzona 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.
- La red peatonal, tradicional, recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, se considera compatible con el acceso rodado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden ser públicos o mantener su carácter privado.
- Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las siguientes:
  - Encontrarse explanada, disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
  - 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.

**Instrucciones para protección del patrimonio y adaptación ambiental**

- Los proyectos deberán acreditar su adecuación a las circunstancias especiales del terreno y al paisaje en general, en atención a la perspectiva que ofrece la zona desde diversos ángulos del territorio.
- Se protege además de forma generalizada toda edificación tradicional existente en el asentamiento, como parte del conjunto arquitectónico, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por lo previsto, en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento (RD2159/1978).

**Instrucciones para el Plan Especial de Mejora del Medio**

- Dentro del asentamiento se delimita un ámbito que se remite a un Plan Especial, con el objeto de estudiar y potenciar las relaciones entre las construcciones tradicionales preexistentes y los espacios vacantes entorno a las mismas, se valorarán como elementos singulares característicos del núcleo: los sistemas constructivos, composiciones volumétricas sencillas, la estructura de accesibilidad, recorridos, sistema de huertas, ....Este ámbito servirá de soporte para una propuesta de parque temático entorno a la cultura agrícola y valores etnográficos, que coadyuve, como actividad complementaria a la consolidación de un turismo rural entorno a las medianías del Golfo. A cuyos efectos, El Plan Especial podrá proponer la ubicación de un equipamiento museístico, centro de visitantes o actividad similar en alguno de las construcciones preexistentes o de nueva planta, así mismo definirá los inmuebles y espacios libres vinculados a conservar, condiciones de edificabilidad en caso de admitir ampliaciones o construcciones de nueva planta, compatibles con el proyecto. Así mismo, el Plan Especial analizará y propondrá las alternativas oportunas en torno a mantener la compatibilidad entre el posible carácter privado del equipamiento, la estructura de la propiedad preexistente y aquellos elementos, que se consideren imprescindibles incorporar al uso o servicio público.
- El Plan Especial podrá ampliar el ámbito definido en los planos de ordenación, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir sus finalidades. En su caso, sus determinaciones deberán coordinarse con las que establezca el Catálogo de Protección y atenderán a los edificios protegidos precatalogados señalados en la ficha de ordenación detallada del área.
- El Plan Especial de Mejora del Medio rural y agrícola (PEM), deberá formularse dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación.
- En tanto no se formule dicho Plan Especial, el ámbito se regirá por las condiciones particulares de la Subzona Mantenimiento de la Edificación de la Normativa Urbanística de este Plan General.

**TIPOLOGÍA**

<b>Tipología</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, para cada uno de los ámbitos señalados, que tienen la consideración de áreas de movimiento de la edificación.</li> </ul>
------------------	---

**CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS**

<b>Uso característico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En las zonas de uso característico residencial se admitirán los usos de hospedaje y hostelería, de acuerdo a la correspondiente normativa sectorial.</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. Asentamientos Rurales</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. Asentamientos Rurales</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>
-----------------------	--

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

<b>Nº máximo de plantas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área.</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 graficadas en los planos de ordenación detallada.</li> </ul>

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Construcciones por encima de la altura</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Prohibidas.</li></ul> |
|---|---|

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

	<ul style="list-style-type: none"><li>• En las manzanas 1.4 con frente al camino a Sabinosa, 1.31,1.32, 1.33, 1.34 y 1.28 en las subzonas Mixta grado 3, que presentan contigüidad trasera a las zonas Mixta grado 1, la ocupación máxima por los cuerpos edificados, será del 40% entendida, exclusivamente, sobre el área de movimiento de la edificación señalada en los planos.</li><li>• En el resto 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>•</li></ul>	<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><li>• Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.</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 bancal 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 metro 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>• 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><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></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>

## **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 ámbito del asentamiento 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>
--	--