

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

## NORMATIVA PARTICULAR

• <b>Clase de suelo</b>	Rústico
• <b>Categoría</b>	Asentamiento rural
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer las bases para el futuro desarrollo del área .</li> <li>• Homogeneizar el ámbito , dando una organización coherente , basada en las directrices del sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual .</li> <li>• Mantener las peculiaridades de cada una de las agrupaciones existentes en torno a la Carretera</li> <li>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona</li> <li>• Potenciación y jerarquización de la red viaria y peatonal .</li> </ul>
• <b>Propuestas de la ordenación</b>	<p>El asentamiento se delimita , en función de sus características de conformación .Las propuestas no irán encaminadas a la ampliación de grandes bolsas de suelo , sino más bien a la conservación de las existentes y a su colmatación a través de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adecuación de las tipologías genéricas a las condiciones particulares y regulación de los posibles adosamientos , alturas y ocupación máxima .</li> <li>• Implantación de equipamientos acordes con la densidad de viviendas existentes .</li> <li>• Resolución de los problemas de borde</li> </ul>

### CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

• <b>Uso característico</b>	Residencial
• <b>Usos compatibles</b>	Los definidos 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 de este Plan General.
• <b>Usos prohibidos</b>	Los definidos 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 de este Plan General

### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

<b>EDIFICABILIDAD</b>	<p>La edificabilidad máxima será la obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento urbanístico , dependiendo en cada caso de la tipología asignada a cada manzana en el fichero de Ordenación Detallada y planos generales de calificación del suelo .</p> <p>Las condiciones sobre uso , volumen y demás determinaciones que afecten a las nuevas edificaciones se regularán por lo especificado para cada zona en las Condiciones Normativas de este Plan General , así como por las siguientes condiciones particulares</p>
-----------------------	--

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Altura</b></li> </ul>	<p>La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas , para todas las tipologías coexistentes, regulándose su medición, por las Condiciones Generales de cada una de las zonas definidas en las Normas urbanísticas de este Plan general y por lo especificado en este fichero de ordenación detallada .</p> <p>En el caso de la edificación mixta las nuevas construcciones ,deberán adaptarse a las construídas contiguas preexistentes , siempre que estas hayan alcanzado la altura máxima permitida ,admitiéndose en estos casos , aumentar la ARM en 50cm. a efectos de lograr una continuidad visual a lo largo de la calle .</p> <p>En este caso , prevalecerán los criterios de medición establecidos para la edificación cerrada , aún cuando no se agote el máximo de ocupación establecido , y presenten jardines u otros espacios libres en la alineación al vial , limitándose como cota máxima de nivelación de la parcela la de 1,5 m , medidos en el punto de menor cota.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Construcciones por encima de la altura</b></li> </ul>	<p>Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas. Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional . si son planas habrán de ser intransitables prohibiéndose cualquier construcción por encima de la altura de cornisa, en el caso de las mixta grado 1.</p> <p>Sólo se admiten cubiertas transitables , en el caso de la edificación aislada, cuando , por diferencias de pendiente , y , según instrucciones de fondo edificable, se produzca un salto de la edificación ,se admitirán cubiertas transitables sobre el cuerpo de cota más baja , de manera que el acceso a dicha cubierta, sea a través del cuerpo edificado de mayor cota . Este cuerpo debe entenderse como parte del volumen principal de la edificación , por lo que deberá presentar fachada a vías y retranqueos y ocupar al menos el 40 % de la superficie total de la edificación.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Cuerpos volados</b></li> </ul>	<p>Sólo se permiten cuerpos volados a los espacios libres interiores privados, ya sean producto de la aplicación de las condiciones numéricas de aplicación de la parcela o los señalados expresamente en el Fichero de Ordenación Detallada , y jardines delanteros de acuerdo a las siguientes condiciones dimensionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que en el espacio al que se vuela se pueda inscribir un círculo de 4 m . de diámetro .</li> <li>- En los casos de edificación cerrada el vuelo no será superior a un metro .</li> </ul>

**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Fondo edificable</b></li> </ul>	<p>El fondo edificable se regulará según las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para los casos de edificación aislada cuando la edificación sea " ladera arriba ".</p> <p>En los casos de edificación mixta grado 1 , situados en el núcleo central del ámbito ,no se define alineación interior , pero no se permite , en parcelas pasantes, dejar restos de parcela , de manera que se constituyan como inedificables .</p> <p>Para le edificación aislada ladera abajo , el fondo edificable máximo será el que permita desarrollar en el punto más bajo de la parcela , una altura máxima de dos plantas , ya sea en prolongación del forjado techo de la primera planta o, partiendo los volúmenes , de acuerdo al siguiente esquema .</p>
---	---

#### CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Alineaciones y separaciones a linderos</b></li></ul>	Según Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para cada una de las zonas .
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Condiciones de los espacios libres</b></li></ul>	Los espacios libres privados detallados en los planos de ordenación tienen carácter obligatorio , definiendo las áreas de movimiento de la edificación en cada una de las manzanas .
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Condiciones de accesibilidad</b></li></ul>	El sistema peatonal señalado en planos , podrá manener su carácter privado , cuando así sea el caso , limitándose la concesión de licencias a la garantía de el mantenimiento de la accesibilidad .

#### CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Paramentos exteriores</b></li></ul>	Todos los paramentos exteriores deberán tratarse como fachada
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Abanalamientos</b></li></ul>	Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima y fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar..  Los muros de contención para la adaptación al terreno en los casos de edificación aislada se construirán escalonados y no sobrepasarán la altura de 1,5 m. definida en las Condiciones Generales de altura. Su cara aparente se acabará igualmente en piedra del lugar

#### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias</b></li></ul>	Dentro del suelo urbano consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias. El suelo preciso para viario y dotaciones previstas se llevará por alguno de los mecanismos previstos en el artículo 145 de la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
---	--