

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

<ul style="list-style-type: none">• Clase de suelo	<ul style="list-style-type: none">• Rústico
<ul style="list-style-type: none">• Categoría	<ul style="list-style-type: none">• Asentamiento Rural. La zona central del asentamiento, se adscribe a la categoría complementaria de Protección Cultural, conforme al ámbito delimitado en los planos de Ordenación "Categorías del Suelo Rústico" y "Clasificación y Categorías del Suelo".
<ul style="list-style-type: none">• Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Plan General de Ordenación (PGO). Plan Especial de Protección del Conjunto Arquitectónico (PECA) para el ámbito delimitado en los planos de Ordenación "Planeamiento remitido y de Rango Superior".

OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

<ul style="list-style-type: none">• Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.• Regulación urbanística del crecimiento natural del asentamiento. Dotándolo de un sistema ordenado que relacione los modos de ocupación de la edificación tradicional y trama de accesibilidad, preexistente, con los intersticios potencialmente integrables en el futuro proceso edificatorio.• Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante.• Mejorar las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal, con propuestas alternativas.• Dotación de reserva de suelo para servicios públicos y espacios libres, a nivel local, acorde con la escala del núcleo.• Establecimiento de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos, en los terrenos en ladera.• 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.• Diversificación tipológica por zonas ajustada en lo posible a la edificación existente.
---	---

Propuestas de la ordenación

- En el núcleo central, apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios.
- En el camino de Las Lapas - Los Mocanes, tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres intersticiales, que se abran el espacio visual inmediato. Controlar los crecimientos y la relación edificación - espacios.
- Incorporación dotacional y espacio libre público en la zona central.
- 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 para el Plan Especial de Protección del Conjunto Arquitectónico (PECA)

- El PECA, deberá formularse dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación.
- 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.
- Además de la finalidad relativa a la protección del patrimonio, tendrá también como objeto la mejora ambiental del medio urbano en su ámbito.
- 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.
- Deberá incorporar determinaciones para una óptima relación entre la red de espacios libres y edificaciones, incluidas en su ámbito, con el objetivo de lograr su integración con el medio natural y agrícola colindante que cualifica el medio urbano.

<ul style="list-style-type: none"> Instrucciones 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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 privados. Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--

TIPOLOGÍA

<ul style="list-style-type: none"> Tipología 	<ul style="list-style-type: none"> La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de los ámbtos señalados dentro de las áreas de movimiento de la edificación.
--	---

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<ul style="list-style-type: none"> Uso característico 	<ul style="list-style-type: none"> En la zonas de uso característico residencial en tipología de Edificación Mixta Grado 1, se admitirán actividades terciarias comerciales, de hospedaje y hostelería. En el resto se admitirán los usos de hospedaje y hostelería, de acuerdo a la correspondiente normativa sectorial.
<ul style="list-style-type: none"> Usos compatibles 	<ul style="list-style-type: none"> 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.

- Usos prohibidos

- Los establecidos como prohibidos en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales. Asentamientos Rurales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

- Edificabilidad

- 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 .
- 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.

CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

- Nº máximo de plantas

- La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área.

- Altura máxima

- En las zona Mixta grado 1, ladera abajo, de la manzana 3.24, las áreas limitadas a una planta la altura reguladora máxima de las construcciones se entenderá referida y se medirá en la fachada superior, pudiendo sin superarla, en su caso, llegar a dos plantas en el punto más bajo de la parcela, como consecuencia de la pendiente y siempre que se ajuste al resto de las condiciones de ocupación y posición.
- 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.

- Construcciones por encima de la altura

- Prohibidas.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

- Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

•	<ul style="list-style-type: none">• Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.
---	---

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none">• Paramentos exteriores	<ul style="list-style-type: none">• Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.• Los muros de contiguidad 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.
<ul style="list-style-type: none">• Abancalamientos	<ul style="list-style-type: none">• 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.
<ul style="list-style-type: none">• Cerramientos de parcela	<ul style="list-style-type: none">• El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1,5 metros de altura máxima.
<ul style="list-style-type: none">• Salones	<ul style="list-style-type: none">• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o de salón en planta baja.• 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.• En la aplicación del apartado anterior, no podrán incluirse en la excepción los espacios destinados a almacén ni los garajes.• 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.

<ul style="list-style-type: none">• Cubiertas	<ul style="list-style-type: none">• Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.<ul style="list-style-type: none">⇒ Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.⇒ 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.
--	---

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

EJECUCIÓN PÚBLICA

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante obras públicas ordinarias.	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del ámbito del asentamiento la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.• 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.
--	--