

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

## **NORMATIVA PARTICULAR**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| • <b>Clase de suelo</b>              | Urbano  |
| • <b>Categoría</b>                   | Suelo urbano consolidado y no consolidado en el ámbito de la UA.PT-1 y UA. PT-2   |
| • <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 de la ordenación para el futuro desarrollo del área .</li> <li>• Potenciar a través del desarrollo propuesto los valores medioambientales y peculiares de la zona .</li> <li>• Plantear a través de la propia ordenación la articulación del crecimiento tradicional y turístico , cuya organización se plantea con modelos estructurales diferentes .</li> <li>• Optimizar la percepción y disfrute de la Costa , a través de la apertura de calles perpendiculares a la máxima directriz territorial que es la Carretera de Las Puntas.</li> <li>• Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico y los impactos directos en las edificaciones próximas al litoral .</li> </ul> |
| • <b>Propuestas de la ordenación</b> | <p>El área se ha delimitado partiendo de la base de las edificaciones existentes en el área y el trazado existente, tomando como límites la Carretera General de Las Puntas y su paralela al mar , a partir de las edificaciones ya ejecutadas .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación se basa en lograr una transgresión tipológica en sentido longitudinal , de manera que se consiga una gradación de la edificación hacia los sectores turísticos .</li> <li>• Se ordena el asentamiento ya existente con carácter lineal , dotándolo de un elemento de centralidad funcional con carácter de equipamiento comercial</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 turísticas</i> , de las Normas Urbanísticas de este Plan General. Será obligatoria la implantación de uso terciario comercial en la parte central del núcleo , en concreto los interiores al peatonal y a la franja definida como dotacional comunitario – peatonal – espacio libre . |
| • <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 turísticas</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 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 .</p> <p>En el caso de la edificación mixta grado 1 , 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 de la calle.</p> <p>En el caso de la edificación aislada, la altura sobre la rasante de la calle , en los casos ladera abajo , será de una planta , pudiendo llegar a dos plantas , en el punto más bajo de la parcela .</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Construcciones por encima de la altura</b></li> </ul> | <p>Las cubiertas a utilizar serán planas y habrán de ser intransitables prohibiéndose cualquier construcción por encima de la altura de cornisa. 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 la edificación mixta con jardín delantero obligatorio se podrá volar no superando la distancia del jardín delantero .</li> </ul>  |

**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Fondo edificable</b></li> </ul> | <p>En los casos de edificación mixta grado 1 , cuya alineación exterior se adapta a la pendiente de la calle , 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 esquema que a continuación se define .</p> |
|---|---|

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Alineaciones y separaciones a linderos</b></li> </ul> | <p>Según Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para cada una de las zonas .</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Condiciones de los espacios libres</b></li> </ul>     | <p>La delimitación de espacios libres privados , en el ámbito de la calle de nueva creación paralela a la Carretera de Las Puntas , tiene carácter vinculante.</p> |

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abancalamientos</b></li> </ul> | <p>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 en mampostería de piedra del lugar</p> |
|--|---|

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

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Medidas durante la fase de ejecución de obras</b></li> </ul> | <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**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias</b></li> </ul> | <p>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.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UA-PT-1</b></li> </ul>                                      | <p>Se delimita al objeto de la obtención y urbanización de viario definido en el exterior de la manzana de edificación aislada .<br/> <b>Sistema de actuación</b> : privado<br/> <b>Plazo para su desarrollo</b> : ocho años , a partir de la aprobación definitiva del Plan .<br/> A efectos de agilizar su gestión , esta unidad se podrá subdividir en menores , siempre que se garantice el reparto equitativo de cargas , sin que ello suponga Modificación del Plan General.</p> |

- **UA. PT-2**

Se delimita al objeto de la obtención y urbanización de viario, espacios libres y equipamientos definidos en el interior de la Unidad.

Se dispondrá de un aparcamiento público cuyo costo estará exento de repercusión en los costes generales de la misma.

**Sistema de actuación** : privado .

**Plazo para su desarrollo** : ocho años , a partir de la aprobación definitiva del Plan .

A efectos de agilizar su gestión , esta Unidad se podrá subdividir en menores , siempre que se garantice el reparto equitativo de cargas , sin que ello suponga Modificación del Plan General.