

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

Clase de suelo	<ul style="list-style-type: none">Urbano
Categoría	<ul style="list-style-type: none">Los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área es suelo urbano consolidado.
Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">Plan General
Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">Consolidar Merese como eje estructurante de la zona, graduando y controlando ordenadamente el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante.Dotar de un sistema ordenado a las laderas contiguas, que empiezan a ser ocupadas apoyándose en una deficiente trama de accesibilidad, desintegrada y desarrollada contrapendiente .Completar la dotación y urbanización del área y conexión de la actual trama viaria.
Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">Apertura de viario longitudinal paralelo a la calle Merese, en el sentido de menor pendiente para conectar la zona, abrir vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios.Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres que se abran el espacio visual inmediato. Diversificación tipológica, desde Mixta Grado 1 de dos plantas, correspondiente a edificación a pie de camino, hasta aislada en ladera de una planta; Buscando fórmulas de transición desde el eje de Merese, como núcleo central, hacia los bordes del área, en contacto con el suelo rústico.

Instrucciones

- 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.
- A las nuevas dotaciones o ampliación de las preexistentes se les aplicará las condiciones de edificabilidad máxima siguiente:
 - 100% de ocupación de la parcela edificable.
 - Dos plantas
 - 7 metros de altura. La altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota natural del terreno y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
- Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones enunciadas, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un estudio de detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.
- La red peatonal, tradicional, recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, se considera compatible con el acceso domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden mantener el carácter privado, por lo que no se considera una afección del planeamiento.
- Se admite como red viaria adicional el conjunto de posibles sistemas de accesibilidad a parcelas y edificaciones, no fijados directamente por el planeamiento, cuyo uso puede ser privado. Su definición geométrica será la resultante de la regulación e implantación de la edificación.
- Las condiciones mínimas de urbanización de la red peatonal y adicional, 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

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

Uso característico

- Residencial

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</i>, de las Normas Urbanísticas del Plan General.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none">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

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD	<ul style="list-style-type: none">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 .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	<ul style="list-style-type: none">La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área.
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none">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 grafizadas en los planos de ordenación detallada.
Construcciones por encima de la altura	<ul style="list-style-type: none">Prohibidas.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

	<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 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
<ul style="list-style-type: none"> Abancalamientos 	<ul style="list-style-type: none"> En edificación Mixta Grados 2, 3 y aislada, 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.
<ul style="list-style-type: none"> Cerramientos de parcela 	<ul style="list-style-type: none"> En edificación Mixta Grado 1 la altura máxima del cerramiento de parcela será de tres metros. En el resto de las tipologías, el vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1,5 metros de altura máxima. La cara aparente de los cerramientos de parcela y las fachadas de edificación en contacto con suelo rústico, se acabarán en mampostería de piedra del lugar.
<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 anterior los espacios destinados a almacén ni los garajes.
<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, que se encuentren dentro de la altura máxima permitida.

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

<p>Medidas durante la fase de ejecución de obras</p>	<ul style="list-style-type: none">• Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.• Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.• Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable.• Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas. • Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.• El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.• Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.• 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.• Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.
---	---

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
EJECUCIÓN PÚBLICA

<p>Ejecución mediante obras públicas ordinarias.</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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, 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.
---	--

**Ejecución de los Sistemas
Generales**

- El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.
- La expropiación u ocupación directa referida deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación definitiva de este Plan General.

EJECUCIÓN PRIVADA

**Ejecución mediante Unidades de
Actuación**

- Dentro del suelo urbano no consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de Unidades de Actuación.
- A tal efecto se delimitan las siguientes Unidades de gestión privada:
 - ⇒ *UA-F1*: Sistema de actuación privado. Plazo 8 años. Objetivo: Remate de la trama viaria. Completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F2*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F3*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, dotación de espacio libre, completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F4*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria. Completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F5*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F6*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria. Completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F7*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.
 - ⇒ *UA-F27*: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Obtención de dotación y espacio libre. Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.