

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

- Clase de suelo	<ul style="list-style-type: none">• Urbano
• Categoría	<ul style="list-style-type: none">• Suelo urbano consolidado (SUC).
- Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Plan General
- Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante, ladera abajo del camino de El Canal.• Enlace de la actual trama viaria con las áreas colindantes.• Establecimientos de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos.• Reconstrucción de las actuales pautas de parcelación y ocupación del suelo para su incorporación en la dinámica urbanística ortodoxa.• Diversificación tipológica por zonas, aislada y mixta grado 3, ajustada en lo posible a la edificación existente.
- Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente para conectar la zona con los sectores de suelo urbanizable colindantes, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios.• Ladera abajo en el camino de el Canal, control de la disposición, ocupación y alturas de la edificación para mantener las perspectivas visuales hacia el Matorral.• Garantizar una crujía de áreas libres en torno al camino de Las Lajas, para mantener una calidad ambiental en el borde de la carretera hacia Las Puntas.• Estructurar la ordenación, mas acorde con las condiciones topográficas, a traves de la partición longitudinal de las bolsas de terrenos que conforman grandes manzanas en la nueva zona entre Las Lajas y Belgara Baja.

<p>- Instrucciones</p>	<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. • El área de movimiento de la edificación aislada grafiada en los planos, en las parcelas situadas al norte del área, con frente al camino de El Canal tendrán carácter indicativo, no normativo, los parámetros de ocupación y posición serán los resultantes de las determinaciones establecidas en la normativa general para la zona residencial aislada, con la limitación adicional de que deberá mantenerse un retranqueo mínimo frontal de la edificación hacia el camino de El Canal de 10 metros. • 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 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.
-------------------------------	---

TIPOS DE EDIFICACION

<p>- Tipología</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada una de las subzonas, dentro de las áreas señaladas de movimiento de la edificación.
---------------------------	--

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<p>- Uso característico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial.
<p>- Usos compatibles</p>	<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

- Los establecidos como prohibidos en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales*, 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

- 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

- En las zonas grafiadas en los planos de ordenación detallada como espacios libres de carácter privado, no se admitirá ningún tipo de construcción auxiliar ni cuerpos volados.
- 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 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.
<ul style="list-style-type: none">• Abanalamientos	<ul style="list-style-type: none">• 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">• 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.• 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.• 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 el entorno y 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.

<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 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.
<ul style="list-style-type: none">• Ejecución de los Sistemas Generales	<ul style="list-style-type: none">• 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.