

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

Clase de suelo	<ul style="list-style-type: none">Urbanizable
Categoría	<ul style="list-style-type: none">Sectorizado Ordenado (SUSO I)
Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">Plan General de Ordenación

OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">Habilitar la reserva de suelo necesaria para la creación de una oferta suficiente, con la aptitud urbanística y localización adecuada, en relación con la actual trama urbana, para ser soporte de los futuros procesos edificatorios que demanda el crecimiento residencial del núcleo de Frontera capital, que permita restringir cualquier proceso edificatorio en suelo rústico más allá de los asentamientos rurales.Disponer de suelo con las dotaciones e infraestructuras adecuadas para políticas de vivienda tanto pública como privada.Localizar en los suelos contiguos a las áreas consolidadas y con una aptitud más adecuada los futuros desarrollos.Generar unos sectores de suelo urbanizable con entidad suficiente para soportar las cesiones dotacionales que demanda la población prevista.Ubicar la localización de suelo urbanizable en aquellos suelos que han quedado en contacto con la estructura urbana actual y que por la implantación de las infraestructuras, equipamientos, red viaria presentan mejores condiciones para su integración con la malla urbana y red de comunicaciones.Localización y diseño de los equipamientos acorde con la estructura interna del conjunto del área.Dotar al centro administrativo de un espacio urbano capaz de actuar de foco de la vida social y esparcimiento de la población, con la entidad suficiente que demanda la capital del municipio.
-----------------------------------	--

Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Apertura de viario transversal a la Corredera, de conexión con el suelo urbano colindante, creando una malla apoyada en unos ejes en el sentido de menor pendiente.• Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres en las manzanas que presentan traseras hacia el espacio inmediato.• Intento de Integración del Pabellón en construcción en la trama, ordenando su entorno e incorporando espacios públicos de relación, dotándolo de elementos que actúen de generadores de espacios reconocibles a escala humana y potenciadores de las relaciones externas del grupo social.• Consolidar una manzana charnela de equipamiento, entorno a la futura estación de guaguas.• Introducción de tipologías diferenciadas que puedan absorber distintas demandas de grupos de población.
------------------------------------	--

INSTRUCCIONES

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.
----------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

Uso característico	<ul style="list-style-type: none">• 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 de las distintas subzonas asignadas a cada ámbito edificatorio señalados en los planos de ordenación detallada, se obtendrá por conjunción de los parámetros de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a las condiciones particulares establecidas para el área y, en lo no regulado por ésta, 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">• Dos plantas
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 grafadas en los planos de ordenación detallada.
Construcciones por encima de la altura	<ul style="list-style-type: none">• Prohibidas. Excepto las instalaciones imprescindibles en razón de su uso, chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, las cuales se permitirán con las alturas imprescindibles para su funcionamiento, deberán quedar ocultas a la vista y no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

	<ul style="list-style-type: none">• Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.• En las manzanas 11.8, 11.11, 11.3, 11.2, la disposición de la edificación grafada en los planos de ordenación podrá ser modificada a través de Estudio de Detalle por manzanas completas, siempre que no se supere la ocupación máxima, se mantenga la superficie de espacios libres mínimos resultante y que la dimensión predominante de los cuerpos edificados se localice en el sentido de la menor pendiente.
--	--

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

Alineaciones y rasantes exteriores	<ul style="list-style-type: none">Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establecen en los planos de ordenación detallada de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo.Las rasantes del nuevo viario se fijarán a través de los correspondiente estudios de detalle o proyectos de urbanización.
Posición respecto a la alineación exterior	<ul style="list-style-type: none">Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Paramentos exteriores	<ul style="list-style-type: none">Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.Los muros de contiguidad resultantes de obras nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.
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.
Cerramientos de parcela	<ul style="list-style-type: none">El vallado perimetral hacia espacios libres privados o públicos y al viario será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima. En la subzona Mixta Grado 1, el cerramiento de la parcela, dentro del área de movimiento de la edificación, podrá ser ciego hacia fincas contiguas sin superar los 3 metros de altura.

<p>· Salones</p>	<ul style="list-style-type: none">• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o 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.
<p>· Cubiertas</p>	<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 cuerpos superiores, situados, en cualquier caso, por debajo de la cota de la altura máxima de cornisa.

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 de los Sistemas Generales</p>	<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.
---	---

EJECUCIÓN PRIVADA

Ejecución mediante Unidades de Actuación

- A efectos de su gestión y ejecución el sector SUSO I se considera un sólo ámbito de gestión privada. Se establece un plazo máximo de ocho años para el desarrollo de la actividad de ejecución.
- El proyecto de equidistribución asignará expresamente las parcelas en que el destino prioritario corresponda a viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, con un 20% como mínimo del número total de viviendas, conforme al artículo 71.1 de la Ley 1/2000.