

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 II)
Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">Plan General de Ordenación (PGO)

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.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.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.Localización y diseño de los equipamientos acorde con la estructura interna del conjunto del área.
Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">Apertura de viario transversal a las Las Lajas y la Pagarrona, de conexión con la trama viaria preexistente, creando una malla apoyada en unos ejes en el sentido de menor pendiente y que sirva de apoyo a los nuevos procesos edificatorios.Incorporación de un parque en la zona alta, en contacto con el núcleo tradicional de Belgara Baja, apoyado en recorridos de elementos temáticos de carácter agrícola que relacione y cualifique el medio urbano, considerando este sector de transición con el medio rural inmediato.Introducción de una tipología de baja densidad, en la que en los espacios libres privados se puedan mantener las huertas como elementos integradores con el entorno semiurbano.

INSTRUCCIONES

Instrucciones	<ul style="list-style-type: none"> Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán para la zona de residencial aislada, 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 5% de la superficie del Parque Urbano se destinará a servicios de interés público y social, la localización concreta se resolverá a través de un estudio de detalle previo al desarrollo del proyecto, que ordene la disposición del volumen en relación al espacio libre.
----------------------	--

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

• Superficie del Sector	• 107.662,70 metros cuadrados de suelo.
• Edificabilidad	• 34.509,75 m ² c/m ² s
	• 3,1197 metros cuadrados construidos / metro cuadrado suelo bruto
• Nº Máximo de viviendas	• doscientos treinta (230)
• Densidad	• 21,36 vivienda /Ha

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

metros cuadrados de suelo

Docente	1.212,31
Deportivo	---
Interés público y Social	698,02
Espacios libres	13.878,03
Total	14.576,05
Estandares	60,33 metros cuadrados suelo espacios libres /vivienda 63,37 metros cuadrados dotacional y espacios libres/ vivienda

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

• Uso característico	• Residencial
• Usos compatibles	• 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 la subzona de residencial aislada asignada a cada ámbito edificatorio señalado 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. Edificabilidad máxima por parcela neta: 0,5 m²c/m²suelo, no pudiendo sobrepasar los 200 metros cuadrados construidos por cada volumen edificatorio. Superficie de parcela mínima 300m²
-----------------------	--

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 graficadas 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

- Ocupación máxima: 50% de parcela neta.
- En el resto de las condiciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.

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 contigüidad 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.

<ul style="list-style-type: none">· Salones	<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.
<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 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)

<ul style="list-style-type: none">· Medidas durante la fase de ejecución de obras	<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

<p>· Ejecución mediante Unidades de Actuación</p>	<ul style="list-style-type: none">• A efectos de su gestión y ejecución el sector SUSO II se considera un sólo ámbito de gestión privada. Se establece un plazo de desarrollo de ocho años.• 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.
--	---