

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

<p>- Clase de suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano
<p>• Categoría</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo urbano consolidado.
<p>- Instrumento de ordenación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan General
<p>- Objetivos de la ordenación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante, ladera arriba. • Dotar de un sistema ordenado a la edificación aislada en las laderas, que se apoya en una deficiente trama de accesibilidad, desintegrada y desarrollada contrapendiente . • Mejorar las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal, y 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, de los vacíos ladera arriba, en la zona de Malnombre. • Diversificación tipológica por zonas, de baja densidad y ajustada en lo posible a la edificación existente y condiciones de aptitud topográfica.
<p>- Propuestas de la ordenación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente para conectar la zona, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios. • Control de la disposición, ocupación y alturas de la edificación apoyada en la trama de accesibilidad. • Diversificación tipológica, desde Mixta grado 1, en dos plantas, correspondiente a la edificación preexistente en torno a la Calle La Ladera, hasta aislada en ladera de una planta; Buscando fórmulas de transición desde Tigaday, como núcleo central, hacia los bordes del área, en contacto con el suelo rústico. • Estructurar la ordenación, mas acorde con las condiciones topográficas, a través de la partición longitudinal de las bolsas de terrenos que conforman grandes manzanas en la zona de Malnombre.

<ul style="list-style-type: none"> 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. 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. En la zona de edificación aislada y mixta grado 2 y 3, en ladera, 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 requeridas de urbanización de la red peatonal y adicional, 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 EDIFICACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> Tipología 	<ul style="list-style-type: none"> La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de las áreas señaladas de movimiento de la edificación.
--	--

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<ul style="list-style-type: none"> Uso característico 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial.
<ul style="list-style-type: none"> 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

- 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

- En las zonas de Mixta grado 1, la altura reguladora máxima se medirá, en su caso, independientemente para cada una de las calles en el centro de la fachada, no pudiendo sobrepasar, a efectos de medición, los 12 metros la longitud de la fachada considerada, en cuyo caso habrá de descomponerse, admitiéndose la prolongación de dicha altura hacia el interior y hacia las otras fachadas mientras no se sobrepase, en ninguno de los paramentos exteriores y muros de contigüidad, medidos en cualquier punto, un suplemento de 1,20 metros sobre la altura reguladora máxima correspondiente al mismo.
- En el resto de zonas, 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

	<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">•	<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">• Abancalamientos	<ul style="list-style-type: none">• En edificación Mixta Grados 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, el cerramiento de la parcela no podrá superar los 3 metros de altura.• En el resto, 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.• 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, 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.