

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 el área como centro administrativo – social entorno a la Rambla, el Ayuntamiento y la nueva estación de guaguas, estableciendo las bases para la estructuración de la ordenación y los equipamientos preexistentes con el nuevo suelo adyacente que se incorpora al proceso urbanizador.Completar la urbanización del área y remate de la trama viaria.Habilitación de suelo para viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública, contemplados en la normativa sectorial.
Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">Apertura de viario transversal a la Corredera, de conexión con el Sector Urbanizable de El Canal, colindante.Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres en las manzanas que presentan traseras hacia el espacio inmediato.Mejora de la calidad ambiental de la llegada al núcleo con tratamiento como zona verde – peatonal de una banda paralela a la calle de El Congreso.Consolidar una manzana charnela de equipamiento, entorno a la futura estación de guaguas.Reserva de una manzana para viviendas acogidas a alguno de los regímenes protección pública.

<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 suelo vacante de la manzana 5.25, según la delimitación señalada en los planos de ordenación, se reserva para la construcción de viviendas acogidas a algún régimen protección pública. • Con carácter excepcional, atendiendo a la estructura de la ordenación preexistente, en las manzanas (5.15, 5.10), con frente a la calle San Salvador, que se encuentren en zona de residencial aislada se admitirá una superficie de parcela mínima de 200 m2. • A las nuevas dotaciones o ampliación de las preexistentes se les aplicará las condiciones de edificabilidad máxima siguiente: <ul style="list-style-type: none"> - 2/3 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. • A las parcelas dotacionales preexistentes si las condiciones de aprovechamiento materializado superan las previstas en el apartado anterior, se estará a los parámetros del aprovechamiento consolidado. • 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.
-----------------------------	---

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.
<p>Usos prohibidos</p>	<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 esta, 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.• Excepto en las áreas de movimiento de la edificación mixta grado 3, con frente a la calle El Congreso, ladera abajo, en las que el nº de plantas y la altura reguladora máxima de las construcciones se entenderá referida y se medirá en la fachada superior, pudiendo sin superarla, en su caso, llegar a dos plantas en el punto más bajo de la parcela, como consecuencia de la pendiente y siempre que se ajuste a las condiciones de ocupación y posición.• Cuando una parcela tenga asignada por ordenanza mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.
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

	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 y rasantes 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.
· Posición respecto a la alineación exterior	<ul style="list-style-type: none">Las edificaciones con frente al tramo de rambla de la Corredera, deberán construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
·	<ul style="list-style-type: none">En el resto, 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 será traslúcido o con un zócalo ciego de 1,5 metros de altura máxima. En edificación cerrada y 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.• 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 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.
<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 mediante obras públicas ordinarias. Actuaciones urbanísticas aisladas.</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.
<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">• 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:<ul style="list-style-type: none">⇒ <i>UA - F16</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.▷ <i>UA - F17</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.
--	--