

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

## NORMATIVA PARTICULAR

<p>· <b>Clase de suelo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbano</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Categoría</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas se consideran suelo urbano no consolidado (SUNC). El resto del área es suelo urbano consolidado (SUC).</li> </ul>
<p>· <b>Instrumento de ordenación</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan General</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Antecedentes</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenio Finca Don Matías, incorporado al presente Plan General.</li> </ul>
<p>· <b>Objetivos de la ordenación</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrar y reconducir la ordenación precedente con las zonas adyacentes, fruto de compromisos anteriores entre la Corporación y los propietarios de la finca Don Matías, que supusieron la cesión anticipada de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (Viales, dotaciones y espacios libres), en los que hoy se ubican el proyecto de la plaza, el Centro de Salud y la residencia de ancianos del municipio.</li> <li>• Introducir a través del área y con un estudio de viabilidad de trazado, un eje alternativo que mejore los accesos a la zona colindante de La Ladera, la cual, actualmente, se apoya en una deficiente trama de accesibilidad, desintegrada y desarrollada contrapendiente.</li> <li>• Estructurar la bolsa de terrenos entre la finca Don Matías y la zona de La Laguna.</li> <li>• Mejorar la deficiente integración de las dotaciones y los espacios libres con el resto de la trama urbana, generando un núcleo donde se facilite la relación humana.</li> <li>• Dotar a Frontera, como capital del municipio, de un espacio adecuado, en cuanto a localización y dimensiones, para ser soporte de un establecimiento hotelero, que pueda ser receptor de una demanda alojativa que busque la posicionalidad y unos servicios de carácter más urbano, como complemento a otras ofertas más centradas en el turismo rural.</li> <li>• Generar un centro de relación humana en torno a la nueva plaza.</li> <li>• Establecimientos de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos.</li> <li>• Diversificación tipológica por zonas, acorde con un modelo variado que permita la introducción de distintas actividades, ajustada en lo posible a la edificación existente y a las condiciones de aptitud topográfica.</li> </ul>

**Propuestas de la ordenación**

- Apertura de un nuevo eje viario, buscando la optimización de la pendiente, para conectar la zona adyacente de La Ladera, por detrás de la finca San Matías, como vía alternativa a los actuales trazados y con mejores condiciones de accesibilidad.
- Integración de un cuerpo edificado en el borde de la plaza en cuyos bajos se puedan generar una cierta actividad urbana interrelacionada con el espacio libre.
- Previsión de un establecimiento hotelero en el extremo de la finca Don Matías con una capacidad alojativa de 60 camas.
- Establecimiento de una crujía de transición en edificación aislada entre el centro del área y los terrenos hoteleros, que permita atendiendo a la diferencia de pendiente mantener las perspectivas visuales.
- Diversificación tipológica, desde cerrada y Mixta grado 1, en dos plantas, hasta aislada, buscando fórmulas de transición desde la plaza y la calle Congreso como núcleo central, hacia los bordes del área, en contacto con el suelo rústico.

**Instrucciones**

- 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 éstas se estará a lo establecido por la Normativa Urbanística del Plan General.
- En el ámbito de las Unidades de Actuación UA F-21 y UA F-22, se admite, en edificación aislada, una parcela mínima de 200 m2 de superficie.
- 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 manzana 6.7 del convenio urbanístico, donde se prevé el uso turístico, se desarrollará en la modalidad hotelera: Hotel o aparthotel, con categoría mínima de tres estrellas.
- Las actuaciones que se lleven a cabo, proyectos de urbanización y ordenación interna de la parcela hotelera y equipamiento complementario, en desarrollo del Plan General cumplirán los estándares, las normas generales y ordenanzas aplicables, conforme a la normativa sectorial, territorial, urbanística y ambiental, correspondiente, en concreto:
  - ⇒ Los establecimientos de alojamiento turístico cumplirán los estándares de *equipamiento complementario* del artículo 7 y los de *infraestructura y servicios* del artículo 8 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, de estándares turísticos.
- La calificación concreta de los terrenos con la asignación del destino final: establecimiento de alojamiento turístico, equipamiento complementario, o reserva dotacional, en cada una de las manzanas, queda supeditada a las determinaciones del PTE como instrumento de rango superior o, en su caso, a lo que establezca el instrumento de desarrollo del mismo. En consecuencia, la ordenación interna grafiada de cada una de las manzanas en los planos de ordenación se considera, así mismo, indicativa, sometida a las determinaciones que se establezcan por el P.T.P., a la que se encuentra remitido el ámbito.

**TIPOS DE EDIFICACION**

**• Tipología**

- La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada en cada uno de los espacios adscritos a cada subzona de ordenación.

### CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<b>Uso característico</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial. En la zonas de uso característico residencial en tipología de Cerrada y Mixta Grado 1, se admitirán actividades terciarias comerciales y hostelería. En el resto de las tipologías se admitirán los usos de hostelería, de acuerdo a la correspondiente normativa sectorial.</li></ul>
<b>Usos compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>
<b>Usos prohibidos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>

### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

<b>Edificabilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>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 .</li><li>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.</li></ul>
-----------------------	---

### CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

<b>Nº máximo de plantas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dos plantas para todas las manzanas del área, dentro de los ámbitos edificatorios, excepto las manzanas 6.16 y 6.17 en que será de una planta.</li></ul>
-----------------------------	--

<p>· <b>Altura máxima</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En las zonas de Edificación Cerrada y 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, la fachada considerada los 12 metros de longitud, en cuyo caso, habrá de descomponerse, admitiéndose la prolongación de dicha altura hacia el interior y hacia las otras fachadas mientras no se sobrepase, como consecuencia de la pendiente, 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.</li><li>• En las áreas de movimiento de la edificación aislada, de la manzana 6.16, ladera abajo, 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.</li><li>• 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 graficadas en los planos de ordenación detallada.</li></ul>
<p>· <b>Construcciones por encima de la altura</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prohibidas.</li></ul>

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.</li><li>• En las manzanas con frente a las calles de Tigaday y El Congreso, se admite la ocupación del subsuelo bajo la zona de retranqueo.</li></ul>
--	---

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

<p>·</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.</li></ul>
----------	---

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<p>· <b>Paramentos exteriores</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</li><li>• 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.</li></ul>
---------------------------------------	---

<p>· <b>Abancalamientos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En edificación 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.</li></ul>
<p>· <b>Cerramientos de parcela</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima. En edificación cerrada y Mixta Grado 1, el cerramiento de la parcela podrá ser ciego hacia fincas contiguas sin superar los 3 metros de altura.</li></ul>
<p>· <b>Salones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o de salón en planta baja.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• En la aplicación del apartado anterior, no podrán incluirse en la excepción los espacios destinados a almacén ni los garajes</li></ul>
<p>· <b>Cubiertas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.</li><li>⇒ 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.</li></ul></li></ul>

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)**

<p><b>Medidas durante la fase de ejecución de obras</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.</li> <li>• Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.</li> <li>• Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable.</li> <li>• Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas.</li> <li>• Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.</li> <li>• El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.</li> <li>• Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.</li> <li>• 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.</li> <li>• Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.</li> </ul>
---	--

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**  
**EJECUCIÓN PÚBLICA**

<p><b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dentro del suelo urbano consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<p><b>Ejecución de los Sistemas Generales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El suelo destinado a Sistemas Generales se ha obtenido anticipadamente mediante convenio con los propietarios. La regularización de la cesión se efectuará a través del desarrollo del oportuno sistema de ejecución privado, de propietario único, en la UA-F23.</li> </ul>

**EJECUCIÓN PRIVADA**

<p><b>Ejecución mediante Unidades de Actuación</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dentro del suelo urbano no consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de Unidades de Actuación.</li> <li>• A tal efecto se delimitan las siguientes Unidades de Gestión privada:             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <i>UA-F20</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria de conexión con La Laguna, completar la Urbanización.</li> <li>⇒ <i>UA-F21</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li> <li>⇒ <i>UA-F22</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización, obtención de suelo y ejecución de un equipamiento privado y de un espacio libre público.</li> <li>⇒ <i>UA-F23</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización, regularizar la situación de la puesta a disposición anticipada de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, actualmente ejecutados.</li> <li>⇒ <i>UA-F24</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li> <li>⇒ <i>UA-F25</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.</li> <li>⇒ <i>UA-F26</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, rectificación de la actual alineación hacia la calle El Congreso, completar la Urbanización</li> </ul> </li> </ul>
--	--

CONDICIONES PARTICULARES UA-F23 CONFORME AL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO				
DESIGNACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
			OCUPACIÓN Y Nº DE PLANTAS (O COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
6.1	1.430	Residencial /Cerrada	100% y 2 plantas	2.860
6.2	1.160	Residencial /Cerrada	100% y 2 plantas	2.320
6.11	1.000	Residencial /C. Jardín	60% y 2 plantas o 1,2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> máx.	1.200
6.7	7.000	Aloj.Turístico -	33% y 3 plantas y	4.200

		<b>Hotelera</b>	<b>0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> máx.</b>	
<b>6.6</b>	<b>4.100</b>	<b>Residencial /C. Jardín</b>	<b>60% y 2 plantas</b>	<b>4.920</b>
<b>6.5</b>	<b>2.380</b>	<b>Residencial-Comercial (adosados)</b>	<b>100% y 2 plantas</b>	<b>4.760</b>
<b>6.8</b>	<b>730</b>	<b>Residencial /Cerrada</b>	<b>100% y 2 plantas</b>	<b>1.460</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.800</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>1,22 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>21.720</b>

Superficie total suelo de la Unidad: 67.457 m<sup>2</sup> suelo

Edificabilidad media: 21720 / 67.457 = 0,32 m<sup>2</sup> c/ m<sup>2</sup> suelo

- Total de superficie edificable a efecto de prever las correspondientes cesiones:

**Residencial:** 17.520 m<sup>2</sup>

**Turística:** 4.200 m<sup>2</sup>

- **CESIONES:**

a) **Espacios Libres:**

Total de Espacios Libres cedidos o a ceder: 9.842 m<sup>2</sup>

b) **Dotaciones:**

Residencia de ancianos: 6.536 m<sup>2</sup>

Centro de Salud: 1.272 m<sup>2</sup>

c) **Total Superficie cedida:** S = 17.650 m<sup>2</sup>

d) **Viales:** 10.287 m<sup>2</sup> suelo