

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 (SUNC). El resto del área es suelo urbano consolidado (SUC).
Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Plan General
Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Dotar de un sistema ordenado que relacione los modos de ocupación de la edificación tradicional, preexistente, con los intersticios potencialmente integrables en el futuro proceso edificatorio.• Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante.• Mejorar las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal, y enlace de la actual trama viaria con las áreas colindantes, especialmente con Belgara Baja.• Establecimiento de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos, en los terrenos en ladera.• Exclusión de los suelos manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios y su incorporación a la red de espacios libres privados, permitiendo abrir perspectivas visuales.• Diversificación tipológica por zonas ajustada en lo posible a la edificación existente.

<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 que se incorpora de Belgara con los asentamientos tradicionales, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios. · Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres que se abran el espacio visual inmediato. · Control de la disposición, ocupación y alturas de la edificación en ladera para mantener las perspectivas visuales. · Estructurar la ordenación, de la forma más acorde con las condiciones topográficas. · Controlar los crecimientos y la relación edificación - espacios libres en los núcleos tradicionales, que se asientan entorno al camino de Belgara. · Establecimiento de las condiciones necesarias que permitan la reconversión de la actual nave y explanación, existente en la zona alta de Belgara, a efectos de reconducir el impacto visual que actualmente se percibe.
<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. • La red peatonal, tradicional, recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, se considera compatible con el acceso rodado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden ser públicos o privados. • Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, 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 EDIFICACION

<p>· Tipología</p>	<p>· La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de las áreas señaladas de movimiento de la edificación.</p>
---------------------------	---

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 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	<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">En las zona Mixta grado 1, ladera abajo, de la manzana 8.8, 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.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

- En las manzanas 8.4, 8.8 y 8.9, en las zonas Mixta grado 3, que presentan contigüidad trasera a las zonas Mixta grado 1, la ocupación máxima por los cuerpos edificados, será del 40% entendida exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación señalada.
- En el resto, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

- 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

· 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 ésta.
· 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 bancal 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.

<p>· Salones</p>	<ul style="list-style-type: none">• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o de 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 el entorno y 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 los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.

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.</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-F18</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.⇒ <i>UA-F19</i>: Sistema de actuación privado. Plazo ocho años. Objetivo: Remate de la trama viaria, completar la Urbanización.
--	--