

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

Clase de suelo	<ul style="list-style-type: none">• Urbano
Categoría	<ul style="list-style-type: none">• Suelo urbano consolidado (SUC). En el ámbito delimitado sometido a Plan Especial de Reforma Interior, tiene las categorías complementarias de interés cultural (PC) y de Rehabilitación Urbana (RU).
Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Plan General. En el ámbito delimitado al efecto se remite la ordenación detallada a un Plan Especial de Rehabilitación Urbana.
Objetivos de la ordenación	<p>Como objetivos del Plan Especial :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dotar de un sistema ordenado que relacione los modos singulares de ocupación de la edificación tradicional y potencie los valores de la red peatonal preexistente, con los intersticios integrables en el futuro proceso edificatorio.• Mantener la relación entre los espacios libres y los espacios edificados, conservando como parte de esta red las huertas ligadas a la vivienda.• Control de las nuevas formas constructivas de cara a su integración con las formas tradicionales.• Exclusión de los suelos manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios y su incorporación a la red de espacios libres privados, permitiendo mantener perspectivas visuales.• Establecer condiciones tipológicas y de volumen detalladas ajustadas en lo posible a la edificación existente.• Enlace de la actual trama viaria con el resto de Belgara Alta.

Propuestas de la ordenación

- Exclusión del proceso edificatorio de los terrenos que presentan una manifiesta inaptitud topográfica.
- Remisión a un Plan Especial de rehabilitación urbana la ladera de Belgara, por corresponder a un ámbito que presenta valores singulares, como forma de ocupación tradicional del territorio, y que requiere un estudio pormenorizado de la problemática.
- Apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente para conectar la nueva 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.
- En el resto control de la disposición, ocupación y alturas de la edificación en ladera para mantener las perspectivas visuales. Dejando fuera de ordenación la construcción ladera abajo en el camino de conexión a Las Lapas, por producir el volumen existente un grave impacto visual.
- 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 Las Lapas.

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 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:
 - 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.

Intrucciones particulares para el ámbito del Plan Especial

- El Plan Especial deberá formularse dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Plan General.
- Sus determinaciones deberán coordinarse con las que establece el Catálogo de Protección y atenderán a los edificios protegidos señalados en el plano de ordenación detallada.
- El Plan Especial podrá reajustar el ámbito definido, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir sus finalidades.
- Deberá incorporar determinaciones para una óptima relación entre las huertas y los espacios libres preexistentes con los espacios y edificaciones colindantes, con el objetivo de lograr su integración como elemento que cualifica el medio urbano.
- El Plan Especial estudiará la conexión con el Área de Belgara Alta – La Laguna, pudiendo proponer un trazado alternativo en el interior del núcleo, justificadamente, en base a la estructura de la propiedad y condiciones topográficas, a efectos de minimizar las afecciones.
- En tanto no se desarrolle el Plan Especial será de aplicación, con carácter subsidiario, en su ámbito, las siguientes determinaciones:
 - ⇒ Para las parcelas con frente a vial, se permitirán construcciones de una planta, alineadas al mismo, con las condiciones de volumen, forma y ocupación máxima de mixta grado 3.
 - ⇒ En el resto del ámbito regirá la normativa de la subzona residencial Mantenimiento de la Edificación de las Normas Urbanísticas.

TIPOS DE EDIFICACION

Tipología

- La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de las áreas señaladas de movimiento de la edificación.
- En el ámbito del Plan Especial, la resultante del las determinaciones que se deriven del mismo

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

Uso característico

- 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.En el ámbito del Plan Especial, la resultante de las determinaciones que se deriven del mismo.
-----------------------	--

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.En el ámbito del Plan Especial las resultantes de las determinaciones que se deriven del mismo.
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none">En las zona Mixta grado 1, ladera abajo, de la manzana 7.3 , 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 al resto de las condiciones de ocupación y posición.En el ámbito del Plan Especial las determinaciones que se deriven del 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 grafadas en los planos de ordenación detallada.

· **Construcciones por encima de la altura**

- Prohibidas.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

- En la manzana 7.4, en las subzonas Mixta grado 3 y Mixta grado 2, que presentan contigüidad trasera a la subzona, que ocupa la parte anterior, 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 ámbito del Plan Especial las determinaciones que se deriven del mismo.
- 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

- En el ámbito del Plan Especial las determinaciones que se deriven del mismo.
- 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 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.

<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.