

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.
· Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • Plan General
· Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar la calle Pagarrona como eje estructurante de la zona, entre la bolsa de suelo urbanizable y los núcleos preexistentes graduando y controlando ordenadamente el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante. • Dotar de un sistema ordenado a las laderas contiguas y bordes, que empiezan a ser ocupados de forma espontánea, creándose pequeños núcleos dispersos, desintegrados y con problemas de relación con el resto de las zonas.. • Completar la conexión de la actual trama viaria con el nuevo sector urbanizable colindante.
· Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • Apertura del viario preexistente en fondo de saco hacia el suelo inmediato que se incorpora al proceso urbanizador. · Control del crecimiento, en los núcleos preexistentes buscando pautas de ordenación y relación entre las edificaciones y forma de ocupación con los espacios vacantes y suelo rústico adyacente.
· 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.

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 correspondientes 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">• Dos plantas.
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 grafadas en los planos de ordenación detallada.
Construcciones por encima de la altura	<ul style="list-style-type: none">• 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">• 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
<ul style="list-style-type: none">· 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.
<ul style="list-style-type: none">· 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
<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.• 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.
<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.

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.

LA FRONTERA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

ÁREA: PAGARRONA I (F-9)
ÁMBITO: EL GOLFO - FRONTERA

HOJA

5/4