

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA AGRÍCOLA

(Suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de asentamientos agrícolas)

5.1 Delimitación

1. El suelo rústico de protección agraria se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, 1/10000 y 1/25.000 los asentamientos agrícolas además se regulan por las fichas de ordenación detallada correspondiente.

5.2. Ámbito

1. Se trata de las áreas de elevado interés productivo de la actividad agraria. Se incluyen los sectores del territorio en los que se dan las condiciones más favorables para el desarrollo de la actividad agrícola y ganadera. Se destacan y diferencian para evitar que un posible cambio de uso altere la capacidad productiva de cada uno de los sectores diferenciados. Dentro de ella se distinguen tres categorías en función de su potencialidad productiva y de los objetivos de ordenación del territorio del municipio:
2. Productivo intensivo: Se recogen las áreas en El Golfo dedicadas a cultivos tropicales y la zona circundante sobre la que se prevé se pueda extender este tipo de uso.
3. Productivo extensivo: Se incluyen las zonas agropecuarias tradicionales en producción o que potencialmente puedan estarlo según el sistema de explotación extensiva. Se incluyen las medianías de cultivos tradicionales en bancales y los cultivos de secano y frutales del entorno de El Pinar.
4. Asentamientos agrícolas: son formaciones de muy baja densidad y edificación dispersa preexistente vinculada total o parcialmente a la explotación de pequeñas fincas de producción extensiva, y que exigen una especial contención y ordenación, cuya ordenación el Plan Insular remite a un Plan Territorial Parcial.

5.3. Instrumentos de desarrollo

1. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).

2. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

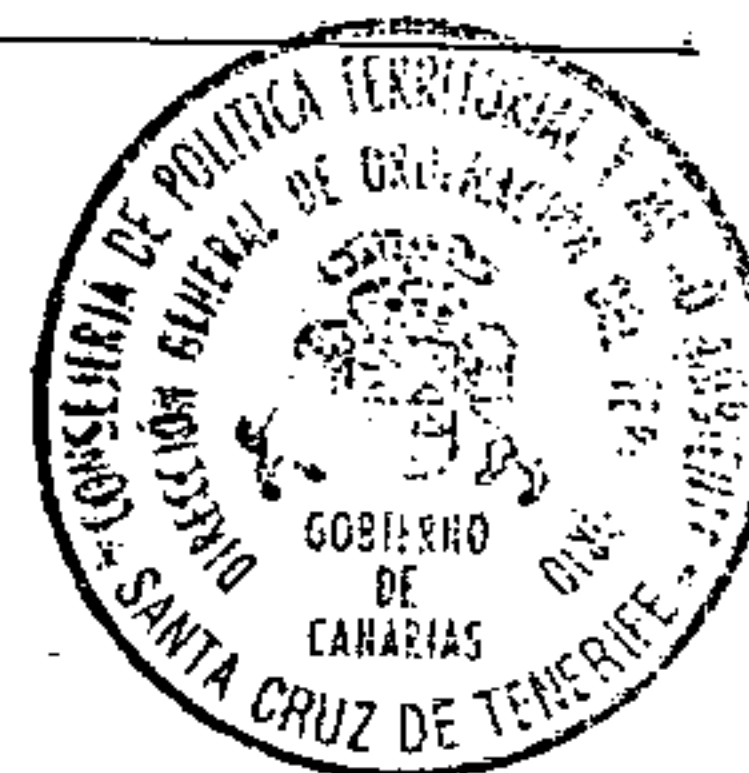
EN SESIÓN DE

PROVISIONAL
25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

53





5.4 Condiciones de los usos

1. En suelo rústico de protección agrícola, como norma general, los usos admisibles serán aquellos que no supongan agresión hacia ninguno de los recursos explotados en cada una de las áreas delimitadas.
2. Los usos permitidos serán los relacionados con la explotación sostenible de los recursos naturales. En los casos en los que un uso de excesiva intensidad pueda alterar el equilibrio natural los usos se consideran autorizables. Es el caso de la recolección de especies vegetales y de la implantación de instalaciones para la estabulación del ganado.
3. El regadío, fuera de las áreas delimitadas como productivo intensivo tan sólo será autorizable en los casos que no suponga transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelación, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies. El regadío en la categoría de productivo extensivo tan sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.
4. En las bolsas de suelo rústico de protección agrícola (SRPA) de Pie de Risco y las que bordean el asentamiento de Sabinosa las edificaciones se limitarán a cuartos de aperos, prohibiéndose cualquier otro tipo de construcción. Los cuartos de aperos se revestirán de piedra, no sobrepasarán los 3 metros de altura y tendrán una superficie máxima de 25 metros cuadrados y un fondo edificable máximo de cuatro metros, se adaptarán a las condiciones topográficas del terreno, a cuyos efectos se dispondrán en el sentido de los bancales y de menor pendiente.
5. Cualquier actuación que se pretenda realizar en el interior del perímetro indicado en el plano de interés florístico en el entorno de Las Lapas donde habita la especie amenazada "Sonchus Gandogeni", se remitirá informe a la Administración competente en la conservación de la naturaleza.
6. En el resto de las zonas agrícolas, se cumplirá lo dispuesto en la normativa urbanística del presente Plan así como en lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO,

54



Septiembre 2002



USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS AGRARIAS		
	PRODUCTIVO EXTENSIVO	PRODUCTIVO INTENSIVO	ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA			
Preservación estricta	≈	≈	≈
Conservación activa	■	■	■
Mejora medioambiental	■	■	■
Actividades científicas	■	■	■
Actividades educativas	■	■	■
OCIO Y ESPARCIMIENTO			
Senderismo, paseo y baño	□	□	□
Caza	■	■	X
Pesca	≈	≈	≈
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados	■	■	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X	X	X
Recreo concentrado y áreas de acampada (no camping)	■	■	■
Instalaciones recreativas	■	■	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS			
Recolección de especies vegetales silvestres	■	■	■
Repoblación bosque productor y aprovechamientos forestales	≈	≈	≈
Agricultura extensiva tradicional de secano	□	□	□
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X	□	X
Ganadería extensiva. Pastos	■	□	X
Ganadería estabulada	■	□	■
Actividades extractivas	X	X	X
Pesca y marisqueo	X	X	X
Acuicultura	X	X	X
INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras hidráulicas	■	■	■
Infraestructuras de saneamiento	■	■	■
Infraestructuras energéticas	■	■	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■	■	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	X	■	X
Infraestructuras varias y de transporte terrestre	■	■	■
Infraestructuras portuarias	■	≈	≈
TURÍSTICOS			
Establecimientos alojativos convencionales	X	X	X
Complejos turísticos	X	X	X
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	X	X	■
Establecimientos de turismo rural	■	■	■
Campamento de turismo	■	■	X
Complejos de ocio y recreo - no alojativo	X	X	X

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 30 ENE. 2003⁵⁵

EL SECRETARIO (M)





USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS AGRARIAS		
	PRODUCTIVO EXTENSIVO	PRODUCTIVO INTENSIVO	ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS
RESIDENCIALES			
Residencia unifamiliar	X	X	□
Residencia colectiva	X	X	X
Residencia comunitaria	X	X	X
INDUSTRIALES			
Industria ligada o derivada del sector primario	X	■	X
Industria ligera	X	X	X
Talleres mecánicos	X	X	X
Artesanía y oficios	x	X	X
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X	x	X
TERCIARIOS			
Comercio	X	x	X
Hostelería	X	X	X
Oficinas	x	X	X
DOTACIONES			
Culturales	■	■	■
Educativos	■	■	■
Sanitarios y asistenciales	■	■	■
Recreativos y deportivos	X	X	X
Administración Pública	X	X	X
Seguridad, Defensa y Protección Civil	■	■	■
USOS PERMITIDOS , atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial, y al planeamiento urbanístico y territorial correspondiente.....			□
USOS AUTORIZABLES , atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico y a lo establecido en la legislación Sectorial.....			■
USOS PROHIBIDOS			X
NO CORRESPONDE			≈

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

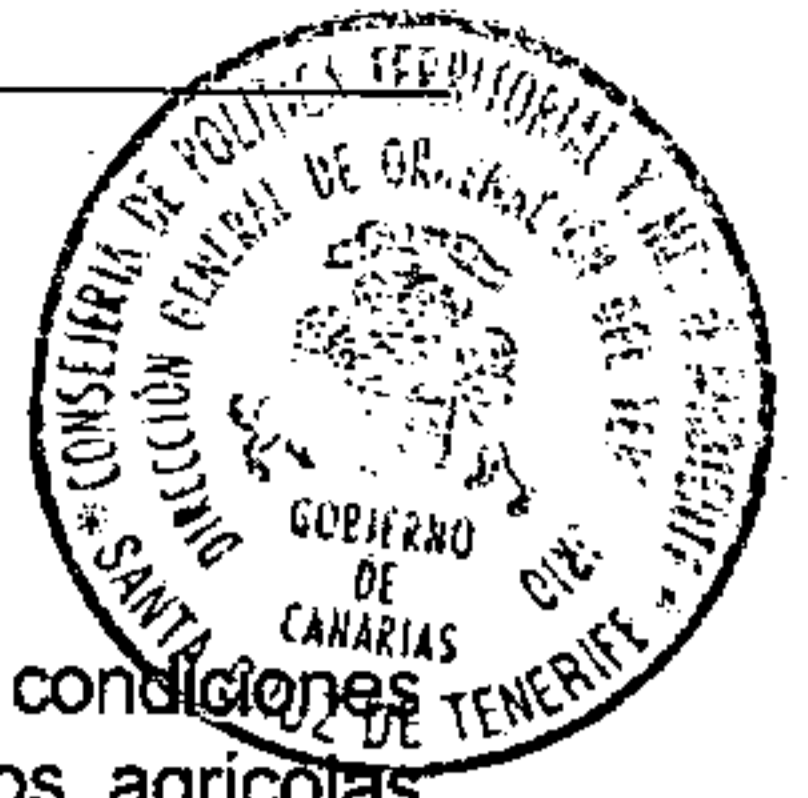
EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

56

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]



5.5 Condiciones de edificación

1. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo o en asentamientos agrícolas según instrucciones del Plan Territorial Parcial correspondiente. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.
2. Las construcciones y edificaciones deberán:
 - Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).
 - Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de diez metros (10m) a eje de camino.
 - No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.
 - No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el veinte por ciento (20%).
 - La superficie construida máxima de las viviendas en ningún caso excederá los 200 m².
3. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

5.6. Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

1. La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.
2. El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales y las siguientes:

La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo, excepto en asentamientos agrícolas según regulación expresa del Plan Territorial correspondiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento no se ha producido ningún otro acto de aprobación provisional

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

57

EL SECRETARIO,

Septiembre 2002





- o Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas: 5% de la superficie de la explotación.
 - o Edificabilidad máxima en explotaciones agrícolas: explotaciones sobre fincas de superficie inferior a 100.000 metros cuadrados: 0,05 m²/m²s sin superar los 1.000 m² construidos por volumen independiente. Explotaciones en fincas de superficie superior a 100.000 metros cuadrados 0,01 m²/m²s sin superar los 2.000 metros cuadrados construidos por volumen independiente.
 - o Edificabilidad máxima explotaciones ganaderas y forestales: 0,01 m²/m²s sin superar los 1.500 metros cuadrados construidos.
3. El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.
4. Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

5.7. Condiciones adicionales de las instalaciones industriales

1. Las instalaciones industriales estarán ligadas a productos derivados del sector primario y cumplirán las condiciones generales sobre medias de corrección ambiental y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las condiciones adicionales siguientes:
- Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.
 - La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).
 - La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).
 - La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m²/m²s).
 - El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se plantará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento se ha realizado el Pleno del Ayuntamiento de La Frontera de aprobación PROVISIONAL

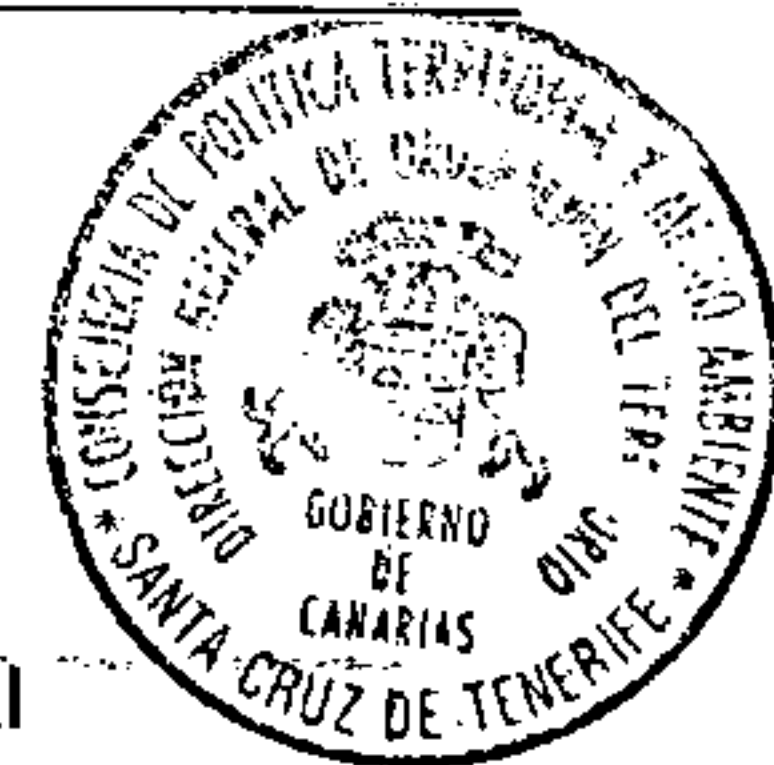
EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

58





5.8. Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.
2. Se prohíbe la sustitución de superficies aptas para el cultivo por jardines o superficies pavimentadas, así como la construcción de piscinas e instalaciones deportivas de cualquier clase.
3. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.
4. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

5. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.
6. Se prohíben los proyectos de actividades extractivas industriales.
7. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.

59

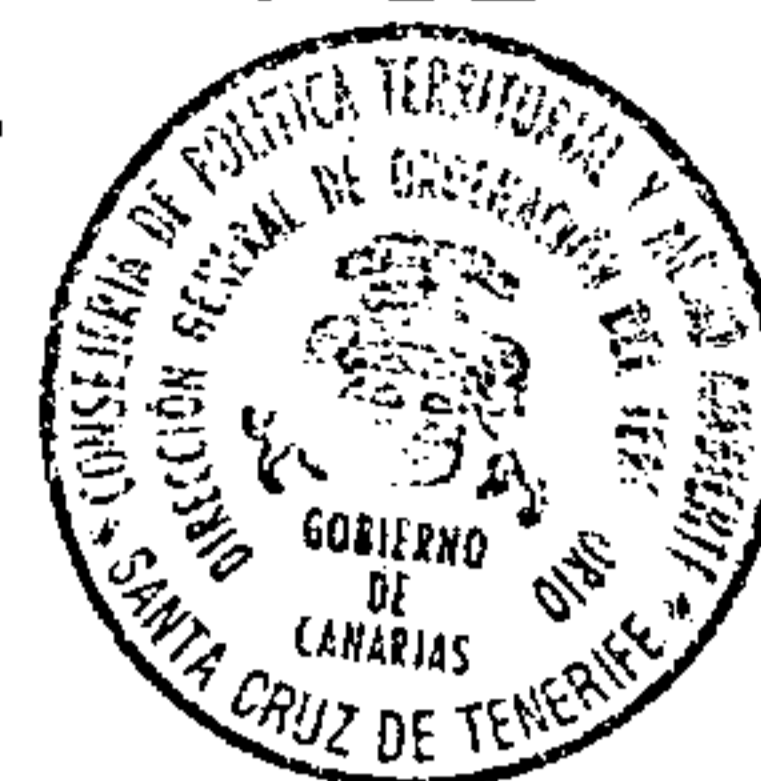


[Handwritten signature]

Septiembre 2002

6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

(Suelo rústico de protección territorial)



6.1 Delimitación

1. El suelo rústico de protección territorial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, 10.000 y 1/25.000.

6.2. Ámbito

1. Son áreas en las que se preserva el vacío cautelar para la conservación del modelo territorial o para garantizar la inexistencia de condicionantes limitadores de su desarrollo futuro u otros objetivos previstos por el PIOH. Pueden distinguirse tres categorías o grados, conforme al Plan Insular:
2. Grado 1 (G1): enclaves singulares costeros de destino turístico no alojativo, a desarrollar a través de Proyectos de actuación Territorial o Calificación Territorial para acoger usos de ocio y recreo vinculados a la proximidad del mar.
3. Grado 2 (G2): Los suelos contiguos a los núcleos urbanos y a algunos de los costeros y rurales, para su eventual crecimiento.
4. Grado 3 (G3): Ámbitos reservados exclusivamente para la implantación de complejos turísticos de calidad en torno a asentamientos costeros, a llevar a cabo a través de Planes Territoriales parciales. Su dimensionado y características se fijan en el Plan Insular.

6.3 Instrumentos de desarrollo

1. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).
2. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

6.4 Condiciones de los usos

1. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, no se permitirán más actividades que las previstas en el art. 61 del D.L. 1/2000.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas u otras actividades permitidas en esta categoría de suelo deberán estar legitimadas por los instrumentos de desarrollo que correspondan, y sujetas a las condiciones establecidas en el artículo 2.14 sobre condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los P.A.T.

EN SESIÓN DE

2'5 SET. 2002

EL SECRETARIO,





3. Se establecen las siguientes condiciones genéricas en cuanto a compatibilidad de usos:

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS PROTEGIDAS POR SUS VALORES EN RELACIÓN A LA PRESERVACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL		
	Grado 1 G-1	Grado 2 G-2	Grado 3 G-3
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA			
Preservación estricta	≈	≈	≈
Conservación activa	□	□	□
Mejora ambiental	□	□	□
Actividades científicas	□	□	□
Actividades educativas	□	□	□
OCIO Y ESPARCIMIENTO			
Senderismo, paseo y baño	□	□	□
Caza	■	■	■
Pesca	■	■	■
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados.	■	■	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X	X	X
Recreo concentrado y áreas de acampada (no camping)	□	□	□
Instalaciones recreativas	□	□	□
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS			
Recolección de especies vegetales silvestres	■	■	■
Repoblación bosques producto y aprovechamientos forestales	■	■	■
Agricultura extensiva tradicional de secano	□	□	□
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X	X	X
Ganadería extensiva. Pastos	□	□	□
Ganadería estabulada	X	X	X
Actividades extractivas industriales	X	X	X
Pesca y marisqueo	■	■	■
Acuicultura	≈	≈	≈
INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras hidráulicas	■	■	■
Infraestructuras de saneamiento	■	■	■
Infraestructuras energéticas	■	■	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■	■	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	■	■	■
Infraestructuras viarias y de transporte terrestre (de nueva construcción)	■	■	■
Infraestructuras portuarias	≈	≈	≈

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

61





USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS PROTEGIDAS POR SUS VALORES EN RELACIÓN A LA PRESERVACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL		
	Grado 1 G-1	Grado 2 G-2	Grado 3 G-3
TURISTICOS			
Establecimientos alojativos convencionales	x	X	x
Complejos turísticos	x	X	■
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	x	X	x
Establecimientos de turismo rural	■	■	■
Campamento de turismo	x	■	x
Complejos de ocio y recreo -no alojativo-	■	X	■
RESIDENCIALES			
Residencia unifamiliar	x	X	x
Residencia colectiva	x	X	x
Residencia comunitaria	x	X	x
TERCIARIOS			
Comercio	x	X	x
Hostelería	x	X	x
Oficinas	x	X	x
INDUSTRIALES			
Industria ligada o derivada del sector primario	x	■	X
Industria ligera	x	■	x
Talleres mecánicos	X	X	x
Artesanía y oficios	X	■	x
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X	X	x
DOTACIONALES			
Culturales	X	■	x
Educativos	X	■	x
Sanitarios y asistenciales	X	■	x
Recreativos y deportivos	X	■	x
Administración Pública	X	X	x
Seguridad, Defensa y Protección Civil	■	■	■

USOS PERMITIDOS, atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente.....

USOS AUTORIZABLES, atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico, a lo establecido en la legislación Sectorial y en el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente

USOS PROHIBIDOS.....

NO CORRESPONDE.....

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayuntamiento de La Frontera de aprobación PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

62

EL SECRETARIO.

Septiembre 2002



[Handwritten signature]



6.5 Condiciones de edificación

1. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.
2. Las construcciones y edificaciones deberán:
 - Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).
 - Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de diez metros (10m) a eje de camino.
 - No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.
 - No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el veinte por ciento (20%).

6.6 Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:

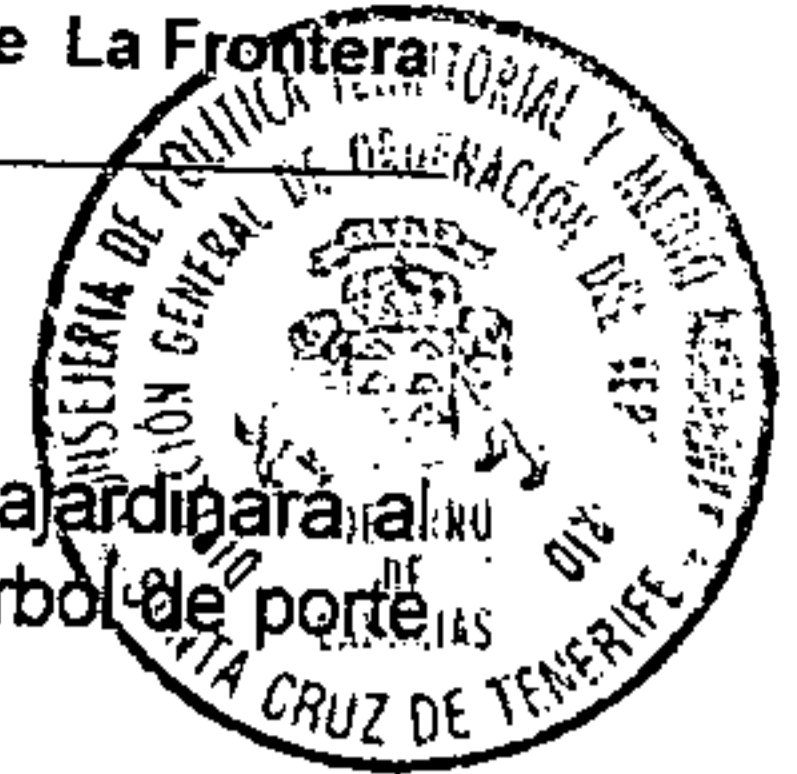
1. Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales para el suelo rústico del artículo 1.10 y las medidas correctoras de carácter ambiental del artículo 1.17, así como las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente.
2. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL 1/2000, se establecen las limitaciones siguientes:
 - Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.
 - La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).
 - La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).
 - La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m²/m²s).
 - Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

63





- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

6.7 Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

1. La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.
2. Los servicios necesarios para desarrollar la actividad, serán, al menos los siguientes:
 - ⇒ Las parcelas deberá dar frente a vía pública apta para el tráfico rodado que tendrá cuando menos la categoría de camino.
 - ⇒ Abastecimiento de agua y energía suficiente según las dimensiones de la explotación, lo cual justificará expresamente. Así mismo contará con instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para cinco días en caso de interrupción de suministro.
 - ⇒ Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, en caso de actividades ganaderas, los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.
 - ⇒ En las actividades ganaderas, estercolero, o depósito de excrementos con suficiente estanqueidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otros sistemas de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.
3. El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales y las siguientes:
 - La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
 - Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas 5%
 - Edificabilidad máxima instalaciones vinculadas a los usos agrícolas..... 0,05 m²/m²s
 - Edificabilidad máxima instalaciones vinculadas a los usos ganaderos y forestales..... 0,01 m²/m²s

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha recibido acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002 64

EL SECRETARIO Septiembre 2002



[Handwritten signature]



4. El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.
5. Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

6.8 Condiciones adicionales de los complejos hoteleros y de los campamentos de turismo:

1. Los complejos hoteleros (G3) y los campamentos de turismo (G2) cumplirán con la normativa sectorial aplicable, las condiciones generales para el suelo rústico del artículo 1.10 y las medidas correctoras de carácter ambiental del artículo 1.17, así como las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL 1/2000, se establecen las limitaciones siguientes:

- Sólo podrán construirse complejos hoteleros y campamentos de turismo en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²s).
- La capacidad alojativa máxima será de una cama por cada doscientos metros cuadrados de suelo bruto (1/200m²s).
- En los complejos hoteleros, la ocupación máxima será de un quince por cien (15%).
- En los campamentos de turismo, la superficie construida será inferior al 7% de la superficie del campamento y se desarrollará en planta baja.
- En los complejos hoteleros, la edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,15 metros cuadrados por metro cuadrado (0,15 m²t/m²s).
- En los campamentos de turismo, la edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,07 metros cuadrados por metro cuadrado (0,07 m²t/m²s).
- 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, así como el resto de las determinaciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente.
- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera podrá urbanizarse (pavimentación y jardinería) como máximo en la mitad de su superficie. En los campamentos de turismo se ajardinará también el espacio libre restante con al menos diez metros cuadrados por plaza y un árbol de porte por plaza; la plantación de tapizantes se limita a un máximo de diez metros cuadrados por plaza.
- El espacio libre restante se mantendrá en estado natural o acondicionará para cultivos agrícolas.

6.9 Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha caído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

30. ENE. 2003

Septiembre 2002
EL SECRETARIO.

Zoc Arquitectos S.L.





2. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos ó revestidos con piedra del lugar.
3. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

4. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán, en todo caso la normativa sectorial aplicable.
5. Se prohíben los proyectos de actividades extractivas industriales.
6. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,



66

Septiembre 2002

7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL



7.1 Aplicación de la normativa general

1. El suelo residencial se ha dividido en las siguientes subzonas de ordenanza homogénea, a efectos de su regulación normativa:
 - Residencial Cerrada.
 - Residencial Mixta Grado 1.
 - Residencial Mixta Grado 2.
 - Residencial Mixta Grado 3.
 - Residencial Aislada.
 - Residencial Mantenimiento de la edificación.
2. En las zonas residenciales se cumplirá lo dispuesto en las fichas de ordenación detallada para cada una de las áreas o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se estará a lo dispuesto en las normas generales y ordenanzas de desarrollo, a cada una de las subzonas de ordenanza homogénea.

7.2 Condiciones de los usos

1. El uso característico es el residencial. El resto de los usos permitidos se admite como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo. La compatibilidad de los usos secundarios más habituales se determinará utilizando las tablas siguientes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.



67

Septiembre 2002

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS RESIDENCIALES		
	URBANO	URBANIZABLE	ASENTAMIENTOS RURALES
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA			
Preservación estricta	≈	≈	≈
Conservación activa	□	□	□
Mejora medioambiental	□	□	□
Actividades científicas	□	□	□
Actividades educativas	□	□	□
OCIO Y ESPARCIMIENTO			
Senderismo, paseo y baño	□	□	□
Caza	X	X	X
Pesca	≈	≈	≈
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados	■	■	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X	X	X
Recreo concentrado y áreas de acampada (no camping)	■	■	■
Instalaciones recreativas	■	■	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS			
Recolección de especies vegetales silvestres	■	■	■
Repoblación bosque productor y aprovechamientos forestales	≈	≈	≈
Agricultura extensiva tradicional de secano	□	□	□
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X	X	X
Ganadería extensiva. Pastos	X	X	■
Ganadería estabulada	X	X	X
Actividades extractivas	X	X	X
Pesca y marisqueo	≈	≈	≈
Acuicultura	≈	≈	≈
INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras hidráulicas	■	■	■
Infraestructuras de saneamiento	■	■	■
Infraestructuras energéticas	■	■	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■	■	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	X	X	X
Infraestructuras varias y de transporte terrestre	■	■	■
Infraestructuras portuarias	■	■	≈
TURÍSTICOS			
Establecimientos alojativos convencionales	■	■	■
Complejos turísticos	X	X	X
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	X	X	■
Establecimientos de turismo rural	■	■	■
Campamento de turismo	X	X	■
Complejos de ocio y recreo – no alojativo	■	■	■



ZOC Arquitectos S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

68



[Handwritten signature]

Septiembre 2002

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS RESIDENCIALES		
	URBANO	URBANIZABLE	ASENTAMIENTOS RURALES
RESIDENCIALES			
Residencia unifamiliar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Residencia colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Residencia comunitaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
INDUSTRIALES			
Industria ligada o derivada del sector primario	X	X	X
Industria ligera	X	X	X
Talleres mecánicos	X	X	X
Artesanía y oficios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X	X	X
TERCIARIOS			
Comercio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hostelería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficinas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DOTACIONES			
Culturales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Educativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitarios y asistenciales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recreativos y deportivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Administración Pública	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguridad, Defensa y Protección Civil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
USOS PERMITIDOS , atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial.....			<input type="checkbox"/>
USOS AUTORIZABLES , atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico y a lo establecido en la legislación Sectorial.....			■
USOS PROHIBIDOS			X
NO CORRESPONDE			≡

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.



PRESENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

SESION DE 25 SEPT 2002

EL SECRETARIO

69



[Handwritten signature]

Septiembre 2002

**7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA:
RESIDENCIAL CERRADA**

<p>ÁMBITO /DEFINICIÓN</p>	<p>Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales, a las que se les asigna el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar o colectiva adosada a las colindantes conformando fachada continua a la vía pública, según su delimitación en las fichas de ordenación detallada.</p>
<p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</p>	<p>La edificabilidad máxima será la obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable y retranqueos.</p>
<p>PARCELA MÍNIMA</p>	<p>Cien (100) metros cuadrados de suelo para reparcelaciones y segregaciones. En las parcelas preexistentes aquella que permita desarrollar un programa de vivienda cumpliendo las condiciones de mínimas de habitabilidad y salubridad.</p> <p>Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p> <p>Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.</p> <p>No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.</p>
<p>USO CARACTERÍSTICO</p>	<p>Residencial Unifamiliar o colectiva</p>
<p>COMPATIBILIDAD DE USOS</p>	<p>Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.</p>
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<p>En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará los correspondientes parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.</p> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este</p>

documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

70

EL SECRETARIO.

ZOC Arquitectos S.L.



[Handwritten signature]

Septiembre 2002



CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área. En caso de que no se especifique altura máxima o en caso de interpretación dudosa una (1) planta.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo "n", el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado. • En fachada alineada a vial con pendiente superior al 10% la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros. • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<p>Se podrán admitir las construcciones reflejadas en el art. 1 de la presente normativa, siempre que no sobresalgan en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta con una inclinación de 30 grados. En ningún caso se admitirán casetones adosados a las medianeras, cuando la construcción colindante tenga por ordenanza una planta menos que la edificación a ejecutar. Ni superarán el 10% de la superficie de cubierta.</p>
--	--

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

<p>ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN</p>	<p>En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.</p>
<p>OCUPACIÓN MÁXIMA</p>	<p>La resultante una vez aplicadas, en su caso, las condiciones de posición y ocupación particulares, tales como fondo edificable y retranqueos, pudiendo alcanzar el 100% del resto de los terrenos que resulten comprendidos dentro del área de movimiento de la edificación, según ordenación detallada.</p>
<p>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</p>	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta</p> <p><u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancaladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.

72

ZOC Arquitectos S.L.



Septiembre 2002

CUERPOS VOLADOS	Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
------------------------	---

CONDICIONES DE POSICIÓN

ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	Alineada a vial o espacio libre público según la ordenación detallada.
RETRANQUEO FRONTAL	Los que se deriven en su caso de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación o retranqueos obligatorios a la alineación exterior y que se recojan expresamente en las fichas de ordenación detallada o en la normativa particular del área.
SEPARACIONES A LINDEROS	<p>Será obligatorio adosarse a los linderos laterales.</p> <p>En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, el Ayuntamiento determinará sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.</p>
ADOSAMIENTOS	Se admite el adosamiento, conforme a las líneas de continuidad de frentes reflejadas en las fichas de ordenación detallada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.

73



Septiembre 2002

**7.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA:
RESIDENCIAL MIXTA GRADO 1**

<p>ÁMBITO /DEFINICIÓN</p>	<p>Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio basado en el modelo tradicional de ocupación del territorio por la edificación residencial alineada a vial.</p>
<p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La resultante de la conjunción de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...
<p>PARCELA MÍNIMA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cien (100) metros cuadrados de suelo para reparcelaciones y segregaciones. En las parcelas preexistentes aquella que permita desarrollar un programa de vivienda cumpliendo las condiciones de mínimas de habitabilidad y salubridad. • Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
<p>USO CARACTERÍSTICO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Unifamiliar y colectiva
<p>COMPATIBILIDAD DE USOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]



CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>Una (1) planta excepto que la normativa particular o la ordenación detallada determine expresamente número superior.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo "n", el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura, ésta deberá retranquearse tres metros del edificio catalogado. • En fachada alineada a vial, con pendiente superior al 10%, la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación, bajo las siguiente condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibidas <p style="text-align: right;">PROVISIONAL</p>

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO, 75





CONDICIONES DE POSICIÓN

<p>ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.
<p>ALINEACIONES / DISPOSICIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> La edificación se dispondrá, preferentemente, alineada a vial, peatonal, acceso domiciliario o espacio público colindante.
<p>RETRANQUEO FRONTAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> Con carácter general la edificación no presentará retranqueos frontales, excepto los que, en su caso, se puedan derivar de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación.
<p>SEPARACIONES A LINDEROS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se podrán adosar a los linderos, si bien, cuando la parcela linde con suelo rústico, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada. En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, corresponde al Ayuntamiento determinar sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.
<p>ADOSAMIENTOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se admite el adosamiento, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo. Si bien, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o aún no superándola la normativa zonal les permitiere desarrollar una segunda planta, todo ello, siempre que no se encuentren limitados por las condiciones establecidas en el apartado anterior sobre tramos máximos continuos.

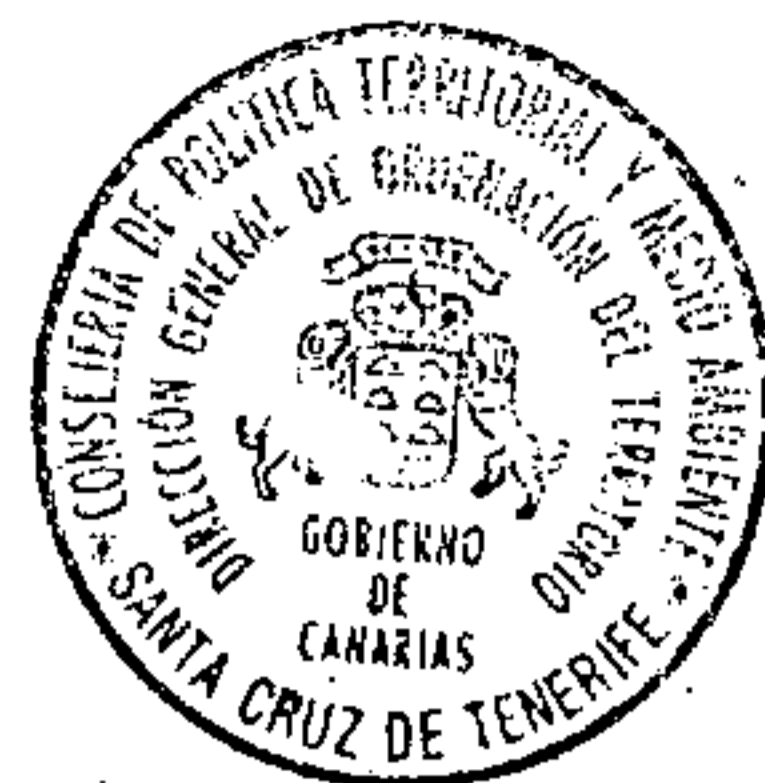
EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

76



[Handwritten signature]



CONDICIONES DE OCUPACIÓN

<p>OCUPACIÓN MÁXIMA</p>	<ul style="list-style-type: none"> La resultante una vez aplicadas las condiciones de posición y ocupación, fondo edificable y retranqueos, pudiendo alcanzar el 100% de los terrenos que resulten comprendidos dentro del área de movimiento de la edificación, según ordenación detallada, siempre que se ajuste al resto de los parámetros limitativos.
<p>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</p>	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta <u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancaladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p>
<p>CUERPOS VOLADOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará cada uno de los parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación de régimen más restrictivo. <p><small>DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado en el Ayuntamiento de La Frontera de aprobación</small></p>

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

77



[Handwritten signature]



7.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA: RESIDENCIAL MIXTA GRADO 2

<p>ÁMBITO /DEFINICIÓN</p>	<p>Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio basado en el modelo tradicional de ocupación del territorio por la edificación en ladera, de intensidad media.</p>
<p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</p>	<p>1,2 m2 construidos/m2 suelo, sin superar los 250 metros cuadrados construidos por vivienda y siempre que el resultado sea más restrictivo que la edificabilidad obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...en cuyo caso se aplicará ésta última.</p>
<p>PARCELA MÍNIMA</p>	<p>Doscientos (200) metros cuadrados de suelo. Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p>
<p>USO CARACTERÍSTICO</p>	<p>Residencial Unifamiliar</p>
<p>COMPATIBILIDAD DE USOS</p>	<p>Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.</p>
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<p>En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará cada uno de los parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLE del Ayto. de La Frontera de...

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 30 ENR. 2003

EL SECRETARIO. 78



[Handwritten signature]

Septiembre 2002



CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>Una (1) planta excepto que la normativa particular o la ordenación detallada determine expresamente número superior.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbrera: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo "n", el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado. • En fachada alineada a vial con pendiente superior al 10% la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación limitada por las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros. • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<p>Prohibidas</p> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p>

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

79



[Handwritten signature]



CONDICIONES DE OCUPACIÓN

<p>ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN</p>	<p>En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.</p>
<p>OCUPACIÓN MÁXIMA</p>	<p>60 % de la parcela.</p>
<p>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</p>	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta Resto de plantas: 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p> <p>En edificación en ladera se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al plano de fachada, tomada desde el paramento exterior en que el terreno presente mayor pendiente en sección transversal.</p> <p>En el caso de que no exista diferencia de pendientes entre paramentos, se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al frente, tomando como frente el paramento por el que tenga el inmueble la entrada principal.</p> <p><small>Por haber constatado que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</small></p>

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,

80



[Handwritten signature]

CUERPOS VOLADOS	Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.
------------------------	---



CONDICIONES DE POSICIÓN

ALINEACIONES / DISPOSICIÓN	La edificación se dispondrá paralelamente a los bancales de los terrenos y se desarrollará longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.
RETRANQUEO FRONTAL	No es obligatorio el retranqueo frontal, excepto que se deriva de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación y se recogen expresamente en las fichas de ordenación detallada.
SEPARACIONES A LINDEROS	<p>Con carácter general se podrán adosar en planta baja a <u>uno</u> de los linderos laterales o al trasfondo.</p> <p>Si bien, cuando la parcela linde con suelo rústico, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.</p> <p>Así mismo, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o que aún no superándola la normativa particular permitiese alcanzar una segunda planta, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima permitida.</p> <p>En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, corresponde al Ayuntamiento determinar sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.</p>
ADOSAMIENTOS	Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.

81



[Handwritten signature]



7.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA: RESIDENCIAL MIXTA GRADO 3

<p>ÁMBITO /DEFINICIÓN</p>	<p>Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio basado en el modelo tradicional de ocupación del territorio por la edificación en ladera, de intensidad baja.</p>
<p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</p>	<p>0,6 m2 construidos/m2 suelo, sin superar los 250 metros cuadrados construidos por vivienda y siempre que el resultado sea más restrictivo que la edificabilidad obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...en cuyo caso se aplicará ésta última.</p>
<p>PARCELA MÍNIMA</p>	<p>Doscientos (200) metros cuadrados de suelo. Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p>
<p>USO CARACTERÍSTICO</p>	<p>Residencial Unifamiliar</p>
<p>COMPATIBILIDAD DE USOS</p>	<p>Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.</p>
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<p>En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará cada uno de los parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

30 ENE. 2003

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]



CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>Una (1) planta excepto que la normativa particular o la ordenación detallada determine expresamente número superior.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbre: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. <p>Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo "n", el nº máximo de plantas permitidas.</p> <p>En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fachada alineada a vial con pendiente superior al 10% la altura máxima señalada se medirá en el punto medio de la misma, admitiéndose su prolongación con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"> - En vías con pendiente entre el 10% y el 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, no sobrepasará los 12 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En vías con pendiente superior al 20%, la longitud máxima de fachada, a efectos de medición del punto medio, será de 8 metros, a partir de la cual se habrá de descomponer ésta, en tramos que no superen dicha longitud. - En ningún caso el suplemento obtenido, derivado de la pendiente, en el punto más desfavorable superará 1,5 metros. • En el resto de los casos, salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva. <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p>
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<p>Prohibidas</p>

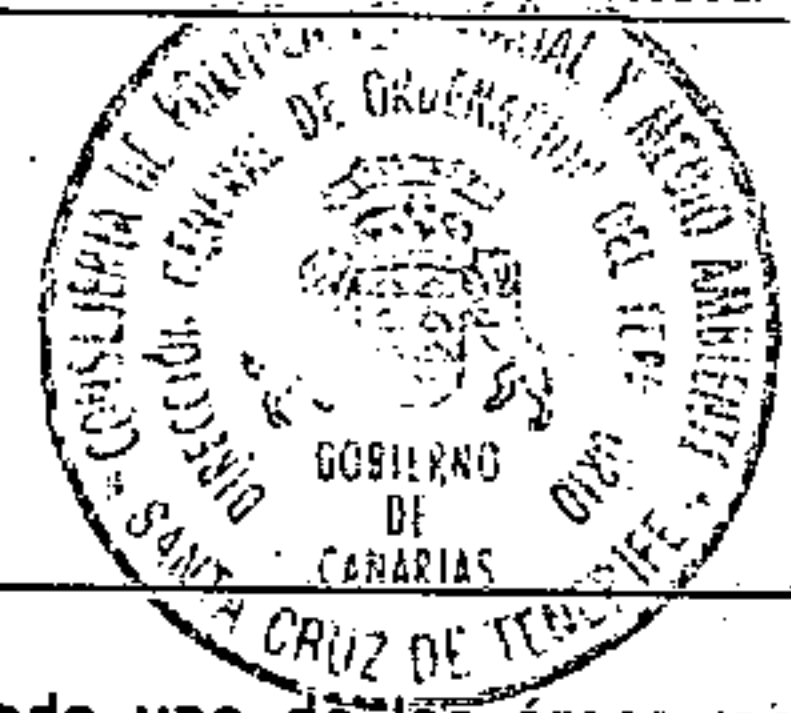
PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO, 83





CONDICIONES DE OCUPACIÓN

<p>ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN</p>	<p>En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.</p>
<p>OCUPACIÓN MÁXIMA</p>	<p>30 % de la parcela.</p>
<p>CUERPOS VOLADOS</p>	<p>Con carácter general no se permiten en construcciones de dos o menos plantas ni sobre calles o espacios públicos de sección inferior a 12 metros. En cualquier caso, el vuelo sobre espacio público será inferior o igual a un metro.</p>
<p>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</p>	<p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta <u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p> <p>En edificación en ladera se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al plano de fachada, tomada desde el paramento exterior en que el terreno presente mayor pendiente transversal.</p> <p>En el caso de que no exista diferencia de pendientes, en uno u otro sentido, se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al frente, tomando como frente el paramento por el que tenga el inmueble la entrada principal.</p> <p><small>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</small></p>

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

84

EL SECRETARIO.

ZOC Arquitectos S.L.



[Handwritten signature]

Septiembre 2002



CONDICIONES DE POSICIÓN

<p>ALINEACIONES / DISPOSICIÓN</p>	<p>La edificación se dispondrá paralelamente a los bancales de los terrenos y se desarrollará longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.</p>
<p>RETRANQUEO FRONTAL</p>	<p>No es obligatorio el retranqueo frontal, excepto cuando se deriva de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación y se recogen expresamente en las fichas de ordenación detallada.</p>
<p>SEPARACIONES A LINDEROS</p>	<p>Con carácter general se podrán adosar en planta baja a <u>uno</u> de los linderos laterales o al trasfondo.</p> <p>Si bien, cuando la parcela linde con suelo rústico, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un <u>único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.</u></p> <p>Así mismo, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima.</p> <p>En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, el Ayuntamiento determinará sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.</p>
<p>ADOSAMIENTOS</p>	<p>Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

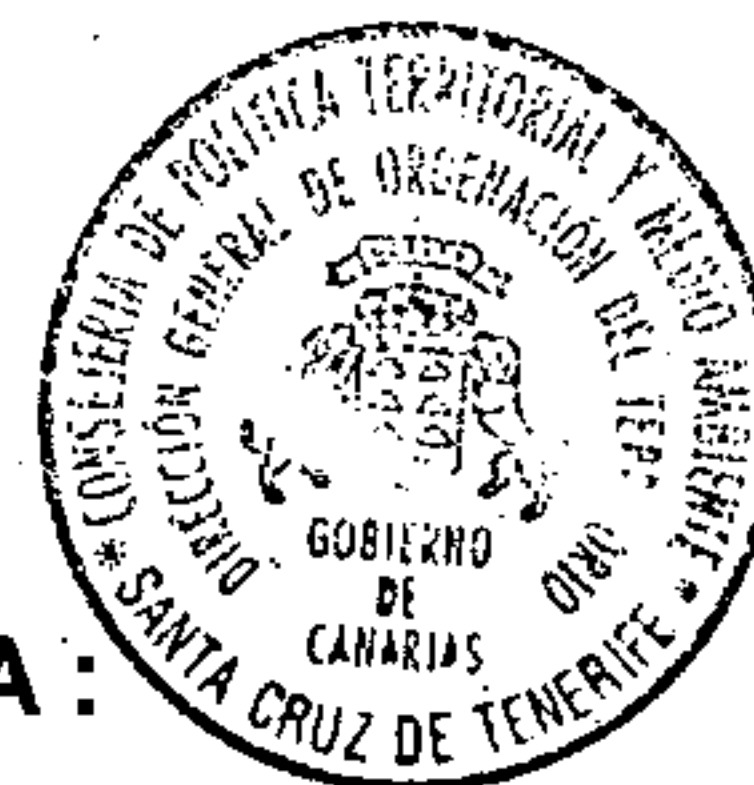
EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO,

85



[Handwritten signature]



7.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA : RESIDENCIAL AISLADA

<p>ÁMBITO /DEFINICIÓN</p>	<p>Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales o agrícolas a las que se les asigna el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar aislada, dentro de un modelo territorial de ocupación de baja densidad</p>
<p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</p>	<ul style="list-style-type: none"> 0,6 m² construidos/m² suelo, sin superar los 250 metros cuadrados construidos por vivienda y siempre que el resultado sea más restrictivo que la edificabilidad obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento, tales como: ocupación, altura, área de movimiento, fondo edificable, retranqueos...en cuyo caso se aplicará ésta última
<p>PARCELA MÍNIMA</p>	<p>Cuatrocientos (400) metros cuadrados de suelo. Frente mínimo 12 metros. Círculo inscriptible: 12 metros. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante. Quinientos (500) metros cuadrados, en asentamientos rurales, para las actuaciones comprendidas en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.</p>
<p>USO CARACTERÍSTICO</p>	<p>Residencial Unifamiliar</p>
<p>COMPATIBILIDAD DE USOS</p>	<p>Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.</p>
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<p>En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará los correspondientes parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. Pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos, que no entren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE. 30 ENE. 2003



EL SECRETARIO
 Septiembre 2002



CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

<p>Nº DE PLANTAS MÁXIMO</p>	<p>La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área. En caso de que no se especifique altura máxima o en caso de interpretación dudosa una (1) planta.</p>
<p>ALTURA MÁXIMA / LÍNEAS DE CORNISA</p>	<p>Cualquier paramento exterior no sobrepasará la altura máxima siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubierta inclinada – altura de cumbrera: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cuatro (4) metros para construcciones de una planta. ⇒ Siete (7) metros para construcciones de dos plantas. • Cubierta plana – altura de cornisa (cara superior del último forjado): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tres con cincuenta (3,50) metros para construcciones de una planta. ⇒ Seis con cincuenta (6,50) metros para construcciones de dos plantas. • Para construcciones que admitan mayor altura: $3n + 1$, siendo "n", el nº máximo de plantas permitidas. • En ningún caso se superará la altura de cornisa de los edificios catalogados adyacentes, en caso de que la normativa particular admita mayor altura se deberá retranquear tres metros mínimo del edificio catalogado. • Salvo especificación distinta de la normativa particular del área, la altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
<p>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA</p>	<p>Prohibidas</p>
<p>CUERPOS VOLADOS</p>	<p>Se podrán permitir siempre que no sobrepasen la zona de retranqueos, separaciones a linderos y espacios libres obligatorios. A efectos de ocupación máxima se computará la proyección horizontal de la superficie volada sobre el terreno.</p>
<p>SÓTANOS O SEMISÓTANOS</p>	<p>Los sótanos o semisótanos podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos o espacios libres de carácter obligatorio grafados en las fichas de ordenación detallada.</p>
<p>CONSTRUCCIONES AUXILIARES</p>	<p>Se permiten construcciones auxiliares con una vinculación funcional a la vivienda, tales como garajes, barbacoas, lavaderos, etc. Se admite su adosamiento a linderos en una longitud de 12 metros. No superarán los 3 metros de altura. Podrán superar la ocupación máxima permitida hasta un 10%.</p>

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,

87



[Handwritten signature]



CONDICIONES DE OCUPACIÓN

<p>ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN</p>	<p>En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializarse dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.</p>
<p>OCUPACIÓN MÁXIMA</p>	<p>30 % de la parcela.</p>
<p>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</p>	<p>En edificación aislada en ladera se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al plano de fachada, tomada desde el paramento exterior en que el terreno presente mayor pendiente transversal.</p> <p>En el caso de que no exista diferencia de pendientes, en uno u otro sentido, se adoptará como fondo edificable la distancia máxima medida perpendicularmente al frente, tomando como frente el paramento por el que tenga el inmueble la entrada principal.</p> <p>En suelo urbano y urbanizable, con carácter general, los fondos edificables no superarán los 12 metros, excepto que la ficha de ordenación detallada del área correspondiente establezca, expresamente, otras condiciones particulares justificadas por regularización de fondos atendiendo a la realidad preexistente y situaciones de consolidación de la zona.</p> <p>En caso de que no se establezca determinación expresa, gráfica o escrita, en la ficha de ordenación detallada o estableciéndola ésta sea de interpretación dudosa, se aplicarán los siguientes parámetros:</p> <p><u>Planta baja:</u> Pendiente menor al 10% = 8 metros máximo. Pendiente mayor o igual 10% y menor de 20% = 10 metros máximo. Pendiente superior o igual al 20% y menor de 30% = 12 metros máximo. En terrenos de pendiente superior al 30% se reducirán a 10 metros y 8 metros en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda ó tercera planta <u>Resto de plantas:</u> 8 metros.</p> <p>En suelo rústico, el fondo será de 8 metros máximo, excepto en edificaciones abancladas de una planta en ladera, en que podrá llegar a 12 metros.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO, 88



[Handwritten signature]

Septiembre 2002



CONDICIONES DE POSICIÓN

<p>ALINEACIONES / DISPOSICIÓN</p>	<p>La edificación se dispondrá paralelamente, en su caso, a los bancales de los terrenos y se desarrollará la mayor de las dimensiones longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.</p>
<p>RETRANQUEO FRONTAL</p>	<p>Con carácter general: 5 metros.</p> <p>Parcelas con frente a carreteras de interés regional o insular 10 m.</p> <p>Excepto que se derive mayor dimensión de los espacios libres obligatorios que limitan el área de movimiento de la edificación y se recogen expresamente en las fichas de ordenación detallada o de la normativa particular del área.</p>
<p>SEPARACIONES A LINDEROS</p>	<p>Con carácter general: 3 metros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o que la normativa zonal, aún no superándola, permita alcanzar una segunda planta, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima permitida. • En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, el Ayuntamiento determinará sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.
<p>ADOSAMIENTOS</p>	<p>Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, siempre que no suponga en suelo urbano la aparición de tramos continuos edificados que superen los 40 metros de frente y en asentamientos rurales o agrícolas los 25 metros. A cuyos efectos será obligatorio el fraccionamiento de la construcción o la separación del lindero contiguo. La ruptura del tramo tendrá un ancho mínimo igual a la mayor de las alturas permitidas de la edificación colindante con el mismo.</p>

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.





7.8 CONDICIONES GENERALES DE LA SUBZONA: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

<p>ÁMBITO /DEFINICIÓN</p>	<p>Se incluyen en esta zona las áreas en suelo urbano recogidas como unidades completas tradicionales, según delimitación en las fichas de ordenación detallada, a las que se les asigna el modelo de ocupación preexistente, con condiciones limitativas particulares, en tanto no se desarrollen los Planes Especiales a las que se encuentran remitidas.</p>
<p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</p>	<p>En tanto no se desarrolle el Plan Especial, salvo determinación expresa de la ficha de ordenación detallada, la edificabilidad máxima, altura, nº de plantas y demás condiciones limitativas del aprovechamiento serán las preexistentes.</p> <p>Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, siempre que no impliquen aumento de volumen.</p> <p>Se exceptúa la ampliación, intensificación de usos y nueva planta de edificios de uso dotacional, sin superar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los 2/3 de ocupación de la parcela edificable. - Una planta. - Los 4 metros de altura. La altura se medirá en cualquier punto de contacto del paramento con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente, hasta la altura de cornisa. Sin que pueda sobrepasar 1,5 metros la diferencia entre la cota del terreno natural y la resultante del acondicionamiento interno de la parcela, en el punto de medición, en cuyo caso se adoptará la más restrictiva.
<p>PARCELA MÍNIMA</p>	<p>En tanto no se desarrolle el Plan Especial no se permitirán agrupaciones o segregaciones de parcela.</p>
<p>USO CARACTERÍSTICO</p>	<p>Residencial Unifamiliar</p>
<p>COMPATIBILIDAD DE USOS</p>	<p>Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la tabla: "compatibilidad de usos en zonas residenciales" de la presente normativa, salvo que la normativa particular del área, especifique diferentes condiciones en relación a los usos, para la misma.</p>
<p>CONCURRENCIA DE ZONAS</p>	<p>En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación, sujetas o que concurren varias determinaciones zonales, se aplicará los correspondientes parámetros zonales exclusivamente sobre el área de movimiento de la edificación definida para el mismo. pudiendo computarse el resto de superficie de los terrenos que concurren en ninguna de dichas áreas, para la aplicación del régimen más restrictivo.</p>

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002. 90





DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002 91

EL SECRETARIO, Septiembre 2002

ZOC Arquitectos S.L.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, written over the stamp and extending to the right.



8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

8.1 Aplicación de la normativa general

1. En todas las zonas de suelo urbano se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables de este Plan General, a través del Planeamiento de desarrollo y en el suelo urbanizable podrán establecerse justificadamente variantes de esta ordenanza que atiendan a las particularidades del área o sector, adoptándola en los demás casos.
2. En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos (urbano, urbanizable, rústico) se aplicará a cada parte el régimen que le asigna el Plan General, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten (DL 64).
3. Los ámbitos de suelo urbano y urbanizable industrial, La Cooperativa I y la Cooperativa II, respectivamente, se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000.
4. Se adscriben: La Cooperativa I, a la categoría de Suelo Urbano Consolidado y La Cooperativa II a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico.
5. En los ámbitos y sectores delimitados se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución privada previstos en el artículo 96.2.a) del DL.

8.2. Clasificación, categorización y calificación urbanística

1. El suelo urbano se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000.

8.3. Instrumentos de desarrollo

1. En estas zonas se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38), el suelo urbanizable se desarrollará a través del oportuno Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

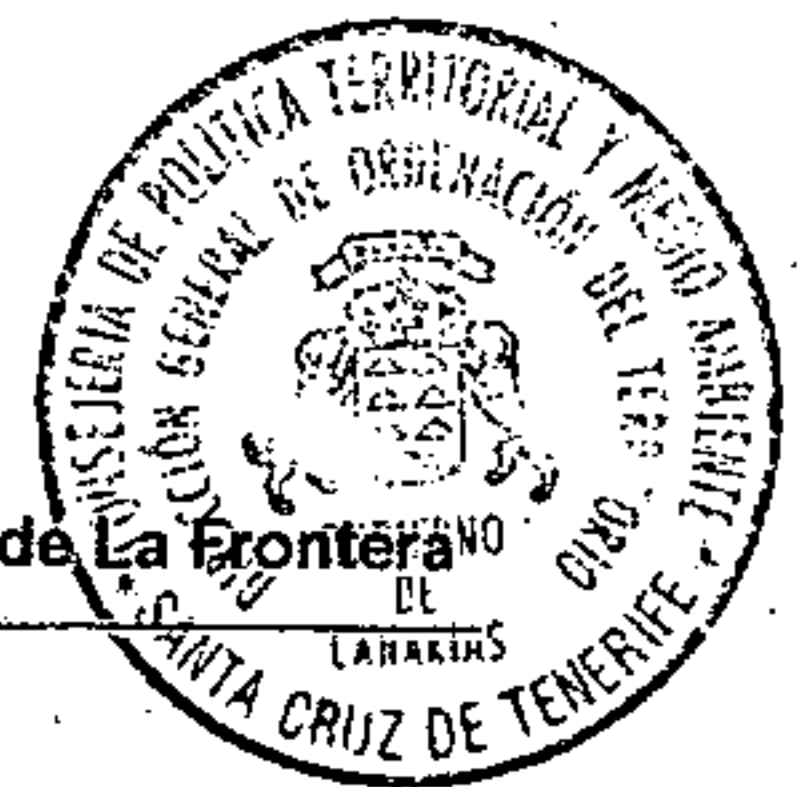
8.4. Tipología edificatoria

1. El tipo edificatorio correspondiente a la zona industrial es el de edificación abierta, sin perjuicio de los adosamientos que se autorizan en esta ordenanza o de las condiciones particulares del área de que se trata.

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002





8.5. Condiciones de los usos

1. Se considera uso principal el industrial en sus distintas modalidades.
2. Se cumplirá lo dispuesto en la presente normativa en relación a las condiciones de uso y condiciones de compatibilidad, así como lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.
2. Se consideran usos preferentes, entre los usos compatibles con el principal, en las zonas industriales los siguientes:
 - Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
 - Espacio libre público o privado.
 - Viario.
3. El resto de los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa a los usos preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo. La compatibilidad de los usos más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.



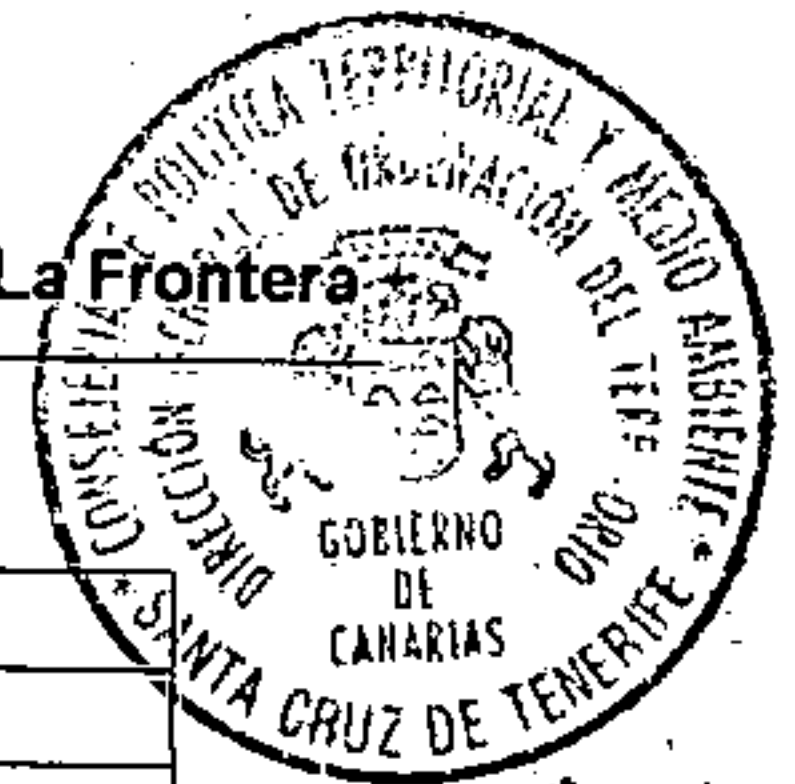


USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS INDUSTRIALES
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA	
Preservación estricta	≈
Conservación activa	□
Mejora ambiental	□
Actividades científicas	□
Actividades educativas	□
OCIO Y ESPARCIMIENTO	
Senderismo, paseo y baño	□
Caza	x
Pesca	≈
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados.	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	x
Áreas de Recreo	■
Instalaciones recreativas	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
Recolección de especies vegetales silvestres	■
Repoblación bosques producto y aprovechamientos forestales	≈
Agricultura extensiva tradicional de secano	■
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	■
Ganadería extensiva. Pastos	x
Ganadería estabulada	x
Actividades extractivas	x
Pesca y marisqueo	≈
Acuicultura	≈
INFRAESTRUCTURAS	
Infraestructuras hidráulicas	■
Infraestructuras de saneamiento	■
Infraestructuras energéticas	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	■
Infraestructuras viarias y de transporte terrestre (de nueva construcción)	■
Infraestructuras portuarias	≈
USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS INDUSTRIALES
TURISTICOS	EN SESIÓN DE 25 SET. 2002
Establecimientos alojativos convencionales	XEL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo de PLENO del Ayuntamiento de La Frontera de aprobación PROVISIONAL.



Complejos turísticos	<input checked="" type="checkbox"/>
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	<input checked="" type="checkbox"/>
Establecimientos de turismo rural	<input checked="" type="checkbox"/>
Campamento de turismo	<input checked="" type="checkbox"/>
Complejos de ocio y recreo -no alojativo-	<input checked="" type="checkbox"/>
RESIDENCIALES	
Residencia unifamiliar	<input type="checkbox"/>
Residencia colectiva	<input checked="" type="checkbox"/>
Residencia comunitaria	<input checked="" type="checkbox"/>
INDUSTRIALES	
Industria ligada o derivada del sector primario	<input type="checkbox"/>
Industria ligera	<input type="checkbox"/>
Talleres mecánicos	<input type="checkbox"/>
Artesanía y oficios	<input type="checkbox"/>
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	<input type="checkbox"/>
TERCIARIOS	
Comercio	<input type="checkbox"/>
Hostelería	<input type="checkbox"/>
Oficinas	<input type="checkbox"/>
DOTACIONALES	
Culturales	<input type="checkbox"/>
Educativos	<input type="checkbox"/>
Sanitarios y asistenciales	<input checked="" type="checkbox"/>
Recreativos y deportivos	<input type="checkbox"/>
Administración Pública	<input type="checkbox"/>
Seguridad, Defensa y Protección Civil	<input checked="" type="checkbox"/>

USOS PERMITIDOS, atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial y a las condiciones de compatibilidad de la presente normativa.....

USOS AUTORIZABLES, atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico y a lo establecido en la legislación Sectorial, y a las condiciones de compatibilidad de la presente normativa.

USOS PROHIBIDOS

NO CORRESPONDE.....

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:

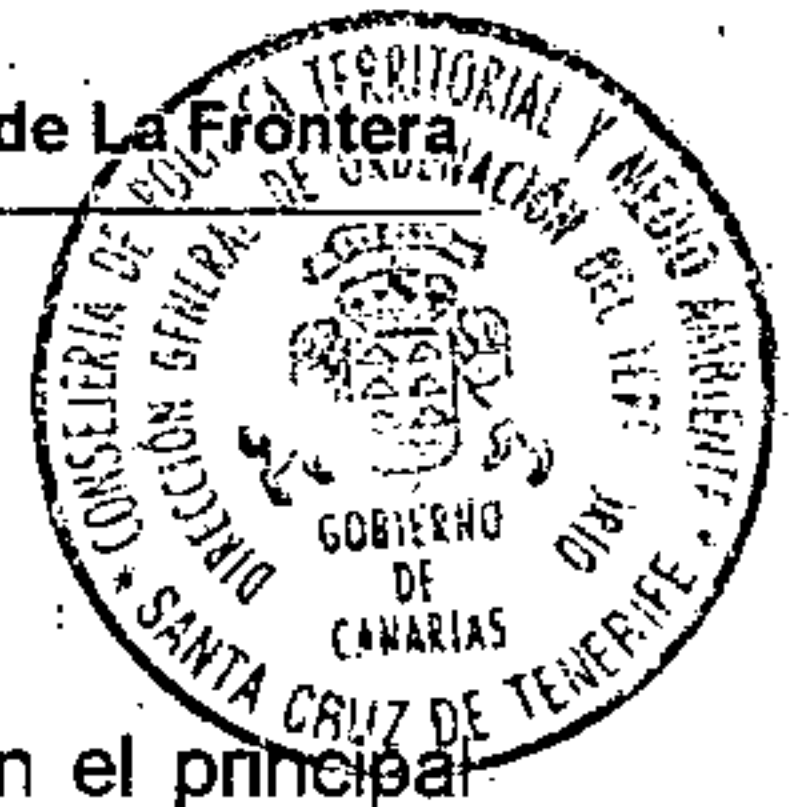
PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]



8.6 Condiciones de compatibilidad de usos

1. Se establecen las siguientes condiciones de compatibilidad con el principal para los usos permitidos:
 - a) Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial.
 - La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - b) Servicios terciarios: Cuando lo permitan las condiciones particulares del área o sector, se admitirá el uso de servicios terciarios en su clase de oficinas, comercio y hostelería, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean servicios complementarios a la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
 - c) Dotacional: El uso dotacional se considera compatible en todas su clases, salvo los sanitarios y asistenciales, en régimen de edificio exclusivo.
 - d) Usos infraestructurales: Compatible en las clases señaladas en situación de edificio exclusivo.

8.7 Condiciones de edificación

1. Los edificios de nueva planta se permitirán en suelo urbano conforme a las condiciones de la ficha de ordenación detallada y en suelo urbanizable no sectorizado estratégico donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares señaladas en los artículos siguientes del presente capítulo.

8.8 Condiciones de parcela:

1. Sólo serán edificables las parcelas que cumplan las condiciones de urbanización mínima siguientes:
 - a) Acceso rodado desde vial pavimentado.
 - b) Acceso peatonal y encintado de aceras.
 - c) Abastecimiento de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, desde una red municipal o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.
 - d) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.
 - e) Suministro de energía eléctrica.

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

95

Septiembre 2002



f) Alumbrado público.-

2. La superficie mínima de las parcelas edificables será la siguiente:

Industrial.....	1.000 m ² s
Equipamientos.....	No se limita
Espacios libres.....	No admite edificación
Viario.....	No admite edificación

3. El frente mínimo de las parcelas edificables será el siguiente:

- Veinte (20) metros
- Forma de la parcela: la que permita inscribir un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
- Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

8.9 Condiciones de posición:

1. El retranqueo de la edificación en el frente de fachada y la separación a los restantes linderos será de cinco (5) metros.

2. Se autorizará el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes respetando la separación a los restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes adosándose a la medianera. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250 x 250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo por los elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

DELEGACIÓN: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de autorización PROVISIONAL



8.10 Condiciones de ocupación:

1. La ocupación máxima global será del 60 %, la limitación anterior se aplicará al conjunto de parcelas donde se haga uso de la autorización de adosamiento como si de una sola parcela se tratase.

8.11 Condiciones de edificabilidad:

1. La edificabilidad máxima global sobre rasante será de uno como dos metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela (1,2 m²/m²):

8.12 Condiciones de volumen y forma:

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de nueve (9) metros, salvo que se autorice en las condiciones del sector, ni de la señalada para éste cuando se trate de edificación cerrada.
2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de las instalaciones indispensables al proceso industrial. Cuando no contradigan otras limitaciones específicas.
3. La altura se medirá siempre en el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado. La cota final del terreno urbanizado no podrá diferir más de un metro y medio ($\pm 1,5$ m) de la del terreno natural.
4. La altura libre mínima de pisos se establece en tres (3) metros.

8.13 Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas.
2. Las parcelas de la zona Industrial se cerrarán con vallado perimetral, que podrá ser totalmente traslúcido o con un zócalo ciego de un metro (1 m) de altura máxima. El cerramiento se acompañará con la plantación de al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.
3. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.
4. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

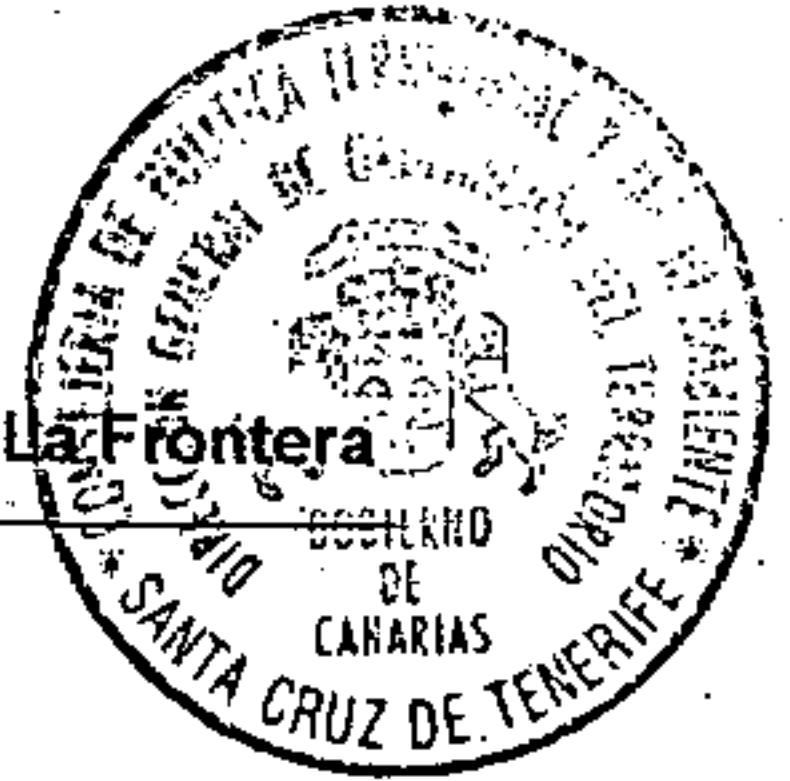
Este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





9 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

9.1. Delimitación

1. Las zonas de protección de Infraestructuras (SRPI) se encuentran delimitadas en los planos de Categorías de suelo rústico, Los Sistemas Generales de equipamiento se encuentran delimitados en los planos de ordenación escala 1:2.000 y a escala 1:5.000, comprende, así mismo, la red básica de otras infraestructuras: energéticas o de telecomunicaciones, aunque no se encuentre su localización detallada expresamente en los planos de ordenación.

9.2. Ámbito

1. Se consideran dentro de la categoría de *zonas de protección de infraestructuras* a los espacios de reserva en torno a las infraestructuras de interés regional, insular o municipal, que se han de preservar de todo tipo de actuación que dificulte su funcionalidad: de transporte, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento o saneamiento, etc. Se aplican en principio para permitir la ejecución racional de las mismas si bien implican mayores cautelas y medidas de protección del medio natural circundante en orden de evitar impactos ambientales y/o pasajísticos negativos.
2. Se consideran dentro de la categoría de *sistemas generales* de equipamiento los señalados como tales en el presente Plan General, comprende los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento

9.3. Calificación urbanística y clases

2. Dentro del Plan General se consideran los siguientes sistemas generales, a efectos de su pomenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído el acuse recibo de la Ude C.A. de Santa Cruz de Tenerife, el día 25 de Septiembre de 2002.

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

99

Zoc Arquitectos S.L.

EL SECRETARIO, Septiembre 2002



condiciones particulares:

Espacios Libres (SGEL)
Servicios Públicos (SGSP)
Docente (SGDoc)
Deportivo (SGDep)
Comunitario (SGEC)
Cultural (SGCult)
Ocio Costero (SGOC)
Infraestructura abastecimiento (SGIA)
Infraestructura portuaria (SGIP)
Infraestructura viaria (SGIV)
Otras infraestructuras (SGIO)



9.4 Instrumentos de desarrollo

1. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y, en su caso, proyectos de actuación territorial (DL 25) o calificaciones territoriales, conforme a la legislación urbanística.
2. La regulación y localización específica en materia de infraestructuras de Telecomunicación se remite al desarrollo del correspondiente Plan Territorial Especial de ámbito Insular, previsto en el PIOH.

9.5. Condiciones de los usos

1. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.
2. En su defecto, los usos preferentes serán:
 - En las zonas de dominio público y en las ocupadas por el sistema general, o el propio del mismo.
 - En zonas de servidumbre y afección, los de la zona de ordenanza homogénea afectada.

9.6. Condiciones de edificación

1. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se estará a lo siguiente:

Este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

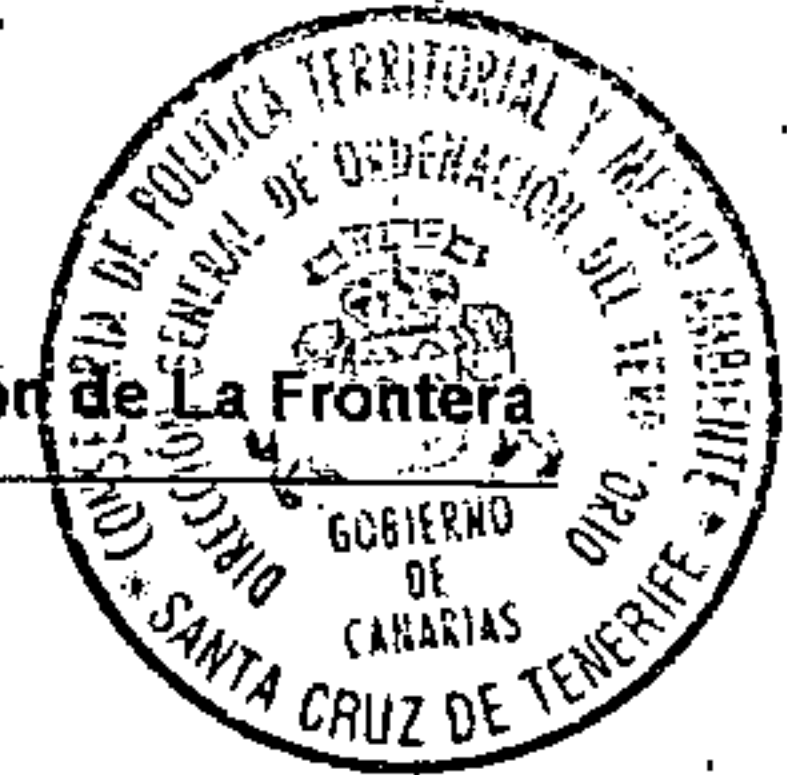
25 SET. 2002

100

Zac Arquitectos S.L.

EL SECRETARIO, Septiembre 2002





- Las zonas de infraestructura viaria no admiten edificación.
 - En los espacios libres adscritos a suelo residencial e industrial y terciario se aplicará la normativa particular de estas zonas.
 - En las dotaciones, equipamientos y servicios adscritos a suelo residencial e industrial y terciario se aplicará la normativa particular de estas zonas.
 - En las zonas de servidumbre y afección de sistemas e infraestructuras se aplicará la normativa particular de la zona de ordenanza homogénea afectada.
2. En los ámbitos afectados por el trazado de infraestructuras y sus servidumbres de protección sólo se permitirán usos y actividades (en su caso, con sus correspondientes construcciones e instalaciones) de carácter provisional y realizadas con elementos y materiales fácilmente desmontables. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o de desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. El otorgamiento de estas licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante (DL 63.1.c y 63.2.b).

9.7. Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas en el artículo 1.17 sobre medidas correctoras de carácter ambiental de la presente normativa del Plan General.
2. En todos los nodos de infraestructura, incluso los existentes, se resolverá el tratamiento estético y paisajístico de la edificación, las instalaciones y su entorno mediante la plantación de pantallas vegetales, siempre que sea adecuado al entorno natural.
3. La Localización de infraestructuras que por sus características puedan generar impacto visual importante, tales como áreas de explotación de áridos, plantas de tratamientos, vertederos, líneas de alta tensión, antenas, repetidores, etc., deberán tener en cuenta el impacto paisajístico e implementar las medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar el posible impacto.

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

101

EL SECRETARIO.

Septiembre 2002



10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TURÍSTICA



10.1 Aplicación de la normativa general

1. En las zonas turísticas se cumplirán los estándares, las normas generales y ordenanzas aplicables, conforme a la normativa sectorial, urbanística y ambiental correspondiente. 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.
2. El suelo turístico del municipio se ha dividido en las siguientes subzonas de acuerdo a la clasificación y categoría del suelo, en relación a la aplicación del correspondiente régimen urbanístico:

Suelo urbano consolidado turístico.
Suelo urbano no consolidado turístico.
Suelo urbanizable no sectorizado turístico.

10.2 Condiciones de los usos

1. El uso característico es el turístico. Los otros usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.
2. Los usos permitidos, compatibles y prohibidos más habituales se determinará utilizando las tablas adjuntas al presente título, para su definición y clasificación se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial.

10.3 Condiciones adicionales de los usos turísticos

1. Los estándares de densidad de uso turístico en el municipio de Frontera, se fijan sobre la base de los establecidos normativamente por el Plan Insular. El estándar fijado prevalecerá sobre cualquier otro parámetro o índice de aprovechamiento de las parcelas.
2. La capacidad alojativa máxima será de una cama por cada sesenta metros cuadrados de parcela neta (1/60 m²s) en los establecimientos hoteleros y extrahoteleros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PL.L.I.V.O. del Ayuntamiento de La Frontera de la Diputación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

102

EL SECRETARIO, Septiembre 2002



[Handwritten signature]



USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS TURÍSTICAS
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA	
Preservación estricta	=
Conservación activa	■
Mejora ambiental	■
Actividades científicas	■
Actividades educativas	■
OCIO Y ESPARCIMIENTO	
Senderismo, paseo y baño	■
Caza	X
Pesca	■
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X
Áreas de recreo	■
Instalaciones recreativas	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
Recolección de especies vegetales silvestres	■
Repoblación bosques producto y aprovechamientos forestales	=
Agricultura extensiva tradicional de secano	X
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X
Ganadería extensiva. Pastos	X
Ganadería estabulada	X
Actividades extractivas	X
Pesca y marisqueo	X
Acuicultura	X
INFRAESTRUCTURAS	
Infraestructuras hidráulicas	■
Infraestructuras de saneamiento	■
Infraestructuras energéticas	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	X
Infraestructuras viarias y de transporte terrestre (de nueva construcción)	■
Infraestructuras portuarias	■
TURÍSTICOS	
Establecimientos alojativos convencionales	□
Complejos turísticos	■
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	□
Establecimientos de turismo rural	□
Campamento de turismo	□
Complejos de ocio y recreo -no alojativo-	□

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

103

Septiembre 2002



EL SECRETARIO



USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS TURÍSTICAS
RESIDENCIALES	
Residencia unifamiliar	X
Residencia colectiva	X
Residencia comunitaria	X
INDUSTRIALES	
Industria ligada o derivada del sector primario	X
Industria ligera	X
Talleres mecánicos	X
Artesanía y oficios/ Talleres domésticos	X
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X
TERCIARIOS	
Comercio	<input type="checkbox"/>
Hostelería	<input type="checkbox"/>
Oficinas	<input checked="" type="checkbox"/>
DOTACIONALES	
Culturales	<input type="checkbox"/>
Educativos	<input type="checkbox"/>
Sanitarios y asistenciales	<input type="checkbox"/>
Recreativos y deportivos	<input type="checkbox"/>
Administración Pública	<input type="checkbox"/>
Seguridad, Defensa y Protección Civil	<input type="checkbox"/>
<p>USOS PERMITIDOS, atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial y a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico correspondiente <input type="checkbox"/></p> <p>USOS AUTORIZABLES, atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico, a lo establecido en la legislación sectorial y a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico correspondiente <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>USOS PROHIBIDOS X</p> <p>NO CORRESPONDE <input type="checkbox"/></p> <p>CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.</p>	

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002 Septiembre 2002

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]



10.4 Techos alojativos, para los nuevos desarrollos turísticos:

Ámbito	Techo nº camas	Sector/ clasificación
El Golfo	780	
Las Puntas	202	Sector C-3, Urbanizable Turístico / PTP / PP
	177	Suelo Urbano Turístico /PTP
El Pozo	50	Suelo Urbano Turístico PTP/
El Matorral	156	Suelo Rústico /Plan Territorial / área agrícola intensiva y enclaves según PIOH
Tigaday	60	Suelo Urbano, Unidad de Actuación UA F-23, Turístico Hotelero
Frontera y medianías	135	Turismo rural.
El Sur	570	
La Restinga	252	Sector R-2, Urbanizable / Plan territorial / PP
	64	Unidad UA. R-1, Suelo urbano no consolidado
El Pinar	154	Turismo rural
El Cascajo - Los Llanos	100	Asentamiento Agrícola / Plan Territorial Parcial según PIOH
TOTAL MUNICIPIO	1.350	

ESTÁNDARES	M2 suelo /cama	Supf. m2 constr/cama	Índice de edificabilidad	Nº camas /alojamiento	nºcamas/m2 de parcela neta
Alojamiento Hotelero	200	40	0,2	--	60
Alojamiento extrahotelero	100	20-25*	0,2-0,3	4	60

* 20 metros cuadrados construido / cama en suelo rústico, incluidos los asentamientos, y 25 metros cuadrados construidos / cama en suelo urbano y urbanizable.

- La distribución de los techos alojativos entre los asentamientos rurales se realiza en función de la capacidad de cada uno de los ámbitos territoriales ordenados, resultando la siguiente asignación:

Asentamiento rural	Nº camas
Los Llanillos - El Chisgo (ARG-1)	49
Sabinosa (ARG-2)	18
Las Lapas (ARG-3)	26
Los Mocanes (ARG-4)	19
El Hoyo - La Carrera (ARG-5)	23

Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

105

30 Septiembre 2003

EL SECRETARIO



Totales	135
----------------	------------

10.5 Condiciones de edificación

1. En cuanto a regulación de las condiciones de parcela, de posición, de volumen, forma y otras, se estará a lo dispuesto en las fichas de ordenación detallada de las áreas y sectores correspondientes y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo urbanístico y/o Territorial correspondiente cuando se encuentren remitidas a los mismos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002** 106

Septiembre 2002

EL SECRETARIO.

Zoc Arquitectos S.L.



11. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN MINERA

(Suelo rústico de protección minera)



11.1. Delimitación

1. El suelo rústico de protección minera, se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, 1/10.000 y 1/25.000.

11.2. Ámbito

1. Se trata de los ámbitos delimitados de conformidad con el Plan Insular de El Hierro en los que se podrá desarrollar la actividad extractiva, con este tipo de protección se trata de acotar con claridad hasta la redacción del Plan de Actividades Extractivas, en desarrollo de PIOH, las áreas que pueden ser dedicadas a la extracción de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico.
2. En concreto en Frontera se delimita como de protección minera el ámbito denominado "Cantera las Venticotas", artículo 10.1.1., del volumen III del PIO.

11.3. Instrumentos de ordenación

1. Plan Insular de Ordenación de El Hierro, Plan General de Ordenación, Plan Territorial Especial de Actividades Extractivas y Plan Territorial Parcial en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de El Hierro

11.4 Condiciones particulares e los usos

1. Para la regulación de las actividades extractivas se estará a lo dispuesto El PIO de El Hierro, Capítulo III sobre "Ordenación Territorial de la Actividad Extractiva" y lo que disponga el Plan Territorial Especial de la Actividad Extractiva y, en su caso, en los instrumentos de desarrollo aplicables en cada uno de los ámbitos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

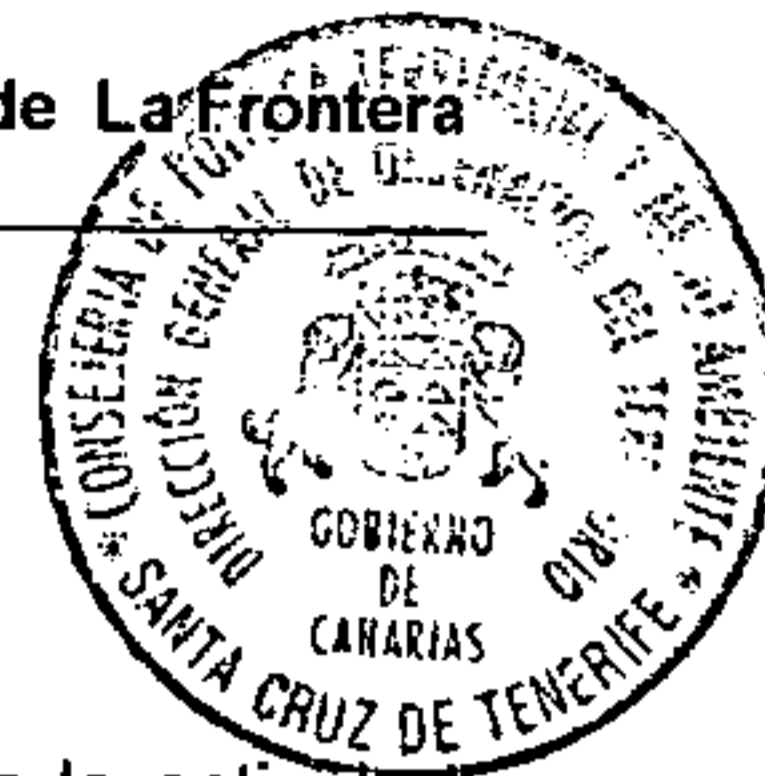
106

EL SECRETARIO.

Septiembre 2002

Zoc Arquitectos S.L.





11.5 Condiciones particulares de la actividad extractiva

1. En relación a las directrices encaminadas a regular el ejercicio de la actividad extractiva se estará a lo dispuesto en el capítulo 12, "Ordenación de la Actividad Extractiva", del Volumen III del PIO de El Hierro y al desarrollo de las mismas por el Plan Territorial Especial de la Actividad Extractiva. En tanto no se desarrolle dicho Plan, se establecen las siguientes condiciones de carácter subsidiario, complementarias a las del Plan Insular:
2. Sólo se admite el uso extractivo de carácter industrial dentro de los ámbitos de Protección minera delimitados por el Plan General de conformidad con el PIOH. Por tanto, se prohíbe el ejercicio de actividades extractivas industriales en cualquier punto del territorio municipal no incluido en algún ámbito extractivo, salvo, de un lado, en las explotaciones que tengan carácter artesanal o en "La Restinga", artículo 10.1.6 del volumen III del PIO, en las que se admite la actividad extractiva con carácter excepcional para exclusivamente abastecer, en su caso, de piedra la construcción del contradique de la Restinga, si bien, condicionada a su compatibilidad con las determinaciones del P.T.P. al que se encuentra sometida la zona.
3. A los efectos de la normativa considerada en el artículo anterior se considerarán actividades extractivas artesanales aquéllas que se desarrollen en canteras que cumplan las siguientes características:
 - Que estén destinadas a la extracción de piedras ornamentales o similares, y, en todo caso, que no estén destinadas a la extracción de ninguno de los recursos geológicos para los que se delimitan ámbitos extractivos en el PIOH.
 - Que su plan de explotación afecte a una superficie inferior a los 5.000 m² anuales.
 - Que su plan de explotación afecte a un volumen inferior a los 10.000 m³ anuales.
 - Que se desarrolle de acuerdo a una potencia de banco inferior a 2 metros.
 - Que se explote mediante el empleo de técnicas de carácter artesanal y sin empleo de maquinaria pesada.
4. Toda explotación contará con cerramiento perimetral y adecuado tratamiento de sus bordes para garantizar su seguridad. Asimismo, mediante los mecanismos más convenientes (por regla general, pantallas vegetales en sus bordes) se conseguirá la mayor integración paisajística y ocultación de la explotación y la limitación de los niveles sonoros, que no superarán los 50 dB en el predio habitado más próximo, ni los 40 dB en horario nocturno desde las 20 h hasta las 8 del día siguiente.
5. En el interior de la explotación sólo se levantarán las construcciones o instalaciones permanentes que sean imprescindibles para el ejercicio de los usos extractivos y de transformación del material extraído o bien las previstas en el Plan de restauración. Se prohíbe expresamente cualquier edificación, instalación o infraestructura (incluyendo tendidos eléctricos, viarios, etc.)

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento se han levantado las construcciones o instalaciones permanentes que sean imprescindibles para el ejercicio de los usos extractivos y de transformación del material extraído o bien las previstas en el Plan de restauración. Se prohíbe expresamente cualquier edificación, instalación o infraestructura (incluyendo tendidos eléctricos, viarios, etc.)





conducciones y similares) que sirva al exterior del ámbito extractivo, salvo las que el propio proyecto técnico minero prevea para solucionar servidumbres preexistentes o aquéllas señaladas en el Plan Especial de la actividad extractiva en los ámbitos en que esta figura se fomule.

6. La ocupación en planta de las construcciones e instalaciones no superará el 5% de la superficie de la cantera, y se situarán a una distancia de los lindes superior a su altura, con un mínimo de seis metros. La altura de cualquier edificación o instalación no superará los tres metros sobre la rasante de acceso.
7. No se ubicarán ningún tipo de instalaciones o edificaciones en cauces o lechos de inundación de barrancos funcionales, evitándose también su localización en zonas visibles desde el exterior de la explotación.

11.6. Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en los artículos 1.17 sobre medidas correctoras de carácter ambiental del Presente Plan General y con carácter particular a las determinaciones de los artículos 10.1.1.5 y 10.1.6.5 del Volumen III, del PIO de medidas correctoras sobre los ámbitos extractivos. Como medidas complementarias se establecen las siguientes:
2. La integración de la evaluación de impacto en el proyecto técnico debe ser total y tendrá por objeto demostrar que las soluciones adoptadas para el ejercicio de las extracciones y consiguientes restauraciones son las que producen los menores impactos posibles y las más coherentes con la restauración definitiva del ámbito extractivo. Por tanto, la evaluación no es posterior a la redacción del proyecto de explotación o del plan de restauración, sino que sus consideraciones específicas deben integrarse en un único proceso de formulación de la documentación objeto de autorización.
3. La evaluación de impacto contendrá todas las determinaciones necesarias para justificar la idoneidad de las soluciones y medidas adoptadas en el proyecto, y se referirá a la totalidad del ámbito territorial que pueda verse afectado de forma significativa por las actividades a desarrollar.
4. A todas las actuaciones se les exigirá un informe previo de la compatibilidad emitido por el organismo administrativo sectorial competente en la materia.

Restauración de las condiciones hidrológicas

5. La restauración, en cualquiera de sus niveles, asegurará el mantenimiento de las condiciones naturales de desagüe del territorio o, caso de que éstas hubieran sido modificadas, las nuevas garantizarán el desagüe calculado para un periodo de retorno de 500 años.

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO. 108



Septiembre 2002



6. La restauración, en cualquiera de sus niveles, asegurará un drenaje adecuado de los terrenos afectados, evitando la aparición de zonas encharcables, salvo que éstas tengan un uso específico dentro del Plan de Restauración.
7. La rasante del terreno resultante de cualquier restauración estará al menos tantos metros por encima del nivel freático estacionario, como la profundidad radicular de la revegetación propuesta más el 20%, y como mínimo 2 metros.

Erradicación de infraestructuras e instalaciones

8. Todas aquellas infraestructuras e instalaciones utilizadas en las labores mineras, tanto fijas como móviles, que no queden integradas dentro del Plan de restauración, deberán ser eliminadas del ámbito extractivo.

Rellenos

9. Los rellenos necesarios para las labores de restauración orográfica se realizarán con materiales de la propia explotación provenientes de las escombreras, de modo tal que éstas se eliminen (o pierdan tal carácter si se han ido disponiendo en los lugares adecuados durante la extracción) durante las restauraciones.
10. Cuando para lograr una adecuada restauración de una cantera se requiera mayor cantidad de relleno no disponible en las escombreras propias, el titular de la explotación habrá de conseguirlo a su costa, admitiéndose para tales finalidades sólo los siguientes materiales:
 - Tierras, arcillas, arenas y gravas y similares que provengan de excavaciones y movimientos de tierras.
 - Aquellos clasificados como escombros o inertes de construcción, entendiéndose como tales los procedentes de obras en edificios y/o construcciones, previa selección y separación de los productos que puedan sufrir alteraciones en el curso del tiempo.
 - Aquellos otros cuya idoneidad haya sido verificada en laboratorio.
11. Se considerarán rellenos no admisibles aquellos que contengan residuos sólidos urbanos o tipificados como peligrosos por la legislación vigente, o cualquier otra sustancia que pudiera dar lugar a la contaminación del suelo o del agua.

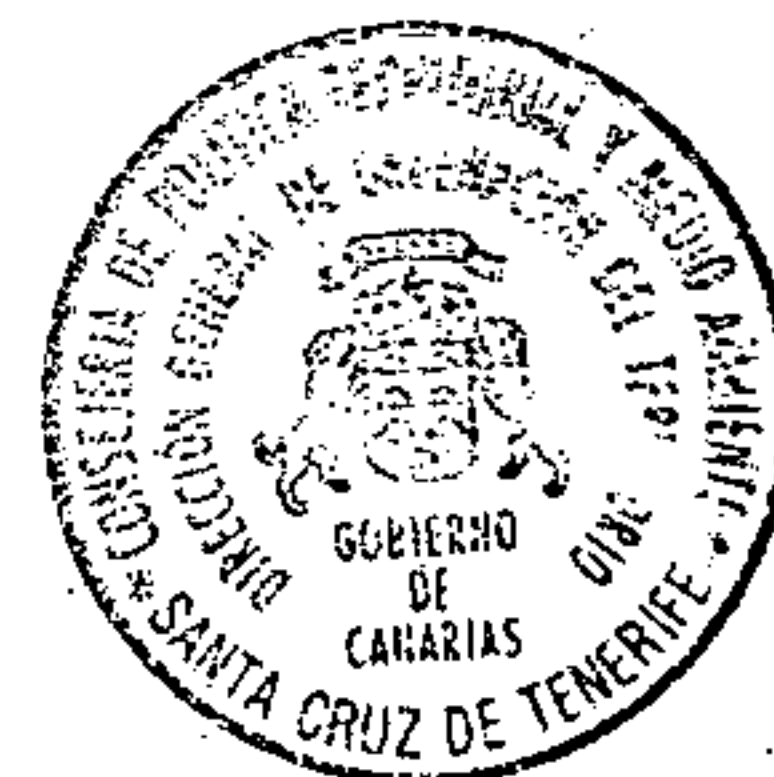
Restitución de la cubierta vegetal

12. Será obligado el restablecimiento de la cubierta vegetal natural sobre todas las superficies sin otro uso específico en el Plan de Restauración. Las características de la cubierta vegetal serán similares a las propias del entorno, en cuanto a densidad, composición en estratos y requerimientos climáticos.
13. Se aportará una nueva cubierta edáfica sólo en las áreas donde sea imprescindible para el desarrollo de la vegetación. La potencia de la capa



aportada se justificará en función de la del sistema radicular de las especies a implantar, y no será nunca inferior a 15 cm. En las áreas donde la cubierta edáfica sea prácticamente inexistente y la precipitación inferior a 400 mm/año, la aportación de tierra podrá realizarse por hoyos y ligada a la plantación.

14. La restauración incluirá las medidas de protección de la capa edáfica aportada que sean necesarias para garantizar su permanencia frente a los procesos de erosión eólica o hídrica.
15. Se considerarán incluidas dentro de las labores de restauración las operaciones de mantenimiento de la cubierta vegetal durante el tiempo necesario para asegurar su supervivencia, que no será inferior a tres años desde las siembras y plantaciones.



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.



110

Septiembre 2002