



LA FRONTERA



PROVINCIA DE CÁDIZ



ZOC ARQUITECTOS

Plano: 01

ORDENACION DETALLADA

EEB. 2003

Ambito: EL GOLFO - EL MATORRAL -

Area: LA COOPERATIVA II (M-2)

Escala: 1/2000

Fecha: Sept 2002

LEYENDA

RESIDENCIAL

MIXTA GRADO 1

MIXTA GRADO 2

MIXTA GRADO 3

ASFLADA

CERRADA

TENCADO

ESPACIOS LIBRES

PRIVADO PUBLICO

ZONA DE PROTECCION

EQUIPAMENTOS

PUBLICO PRIVADO

VAARIOS

PROBADO PEATONAL

APARCAMIENTO

SISTEMAS GENERALES

S.G. RED VIVIENDA

TURISMO

REAL CATASTRAL

LIMITES

LINEA DE AVISOS

LINEA DE ACTUACION

LINEA DE PROTECCION

LINEA DE RESERVA

LINEA DE PROTECCION

LINEA DE PROTECCION

LINEA DE PROTECCION

LINEA DE PROTECCION

**LA FRONTERA  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: LA COOPERATIVA II (M-2)**

**ÁMBITO: EL GOLFO - EL MATORRAL**

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTIC**

- Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para el área de la Cooperativa II, ámbito El Matorral, quedan supeditadas a la compatibilidad con las correspondientes determinaciones del Plan Territorial Parcial al que se encuentra sometida la zona por remisión del Plan Insular de Ordenación de Hierro. En el caso de que dichas determinaciones, de rango superior, impliquen la necesidad de modificación sustancial de la propuesta de ordenación, se redactará oportuna modificación del Plan General para su adaptación a los términos que contenga el P.T.P.

• Clase de suelo	• URBANIZABLE
• Categoría	• NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO (S.U.N.S.E.)
• Superficie del sector	• 81.716 m <sup>2</sup>
• Instrumento de ordenación	• PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. PLAN TERRITORIAL PARCIAL (P.T.P) POR REMISIÓN DEL P.I.O. DE EL MATORRAL. Planeamiento de desarrollo, al que se remite la ordenación detallada: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (P.P.)

**OBJETIVOS, PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

• Objetivos de la ordenación	• Habilitación de suelo, en condiciones adecuadas de topografía y de accesibilidad, para cubrir el déficit existente y albergar la demanda de terrenos que sirvan de soporte a la actividad económica, predominantemente, agroindustrial en el ámbito de El Golfo.
• Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delimitación del ámbito urbanizable, de carácter estratégico y capacidad suficiente, sobre los suelos adyacentes en los que se encuentra consolidada la edificación industrial preexistente a la actividad de la Cooperativa Agrícola.</li> <li>• Apoyar la delimitación en trazas preexistentes, dejando un espacio natural entre el Sector y la carretera a La Macetá, que permita la visión inmediata de este tipo de construcciones desde el interior de la costa.</li> <li>• Requerir a las futuras actuaciones ejemplaridad en la forma de implantación y tratamiento del borde, en contacto con el entorno rústico inmediato, como espacio libre.</li> </ul>

DILIGENCIA: Para haber constatado 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]*

**LA FRONTERA  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: LA COOPERATIVA II (M-2)  
ÁMBITO: EL GOLFO - EL MATORRAL**

**HOJA  
4/4**

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"><li>• Paramentos exteriores</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada. Su composición y tratamiento será libre, cuidando el empleo de materiales y texturas en relación al entorno.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Abanalamientos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cerramientos de parcela</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima.</li></ul>

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO : EJECUCIÓN PRIVADA**

<ul style="list-style-type: none"><li>• Ejecución mediante Unidades de Actuación</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dentro del suelo Urbanizable No Sectorizado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de la iniciativa privada, en un único sector o de las Unidades de Actuación que pueda establecer el Planeamiento Parcial de Desarrollo.</li></ul>
--	--



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.





## ASENTAMIENTOS RURALES – EL GOLFO

### 1) RURALES – EL GOLFO:

- LOS LLANILLOS – EL CHISGO (A.R.G-1)
- SABINOSA (A.R.G-2)
- LAS LAPAS (A.R.G-3)
- LOS MOCANES (A.R.G-4)
- EL HOYO – LA CARRERA (A.R.G-5)

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.



Se debe consultar que sobre este plano los recibidos de la Comisión de Ordenamiento Urbano de la Frontera de la Provincia de Tucumán



ZOC ARQUITECTOS  
NOS

Plano: 01  
ORDENACION DETALLADA  
Ambito: FRONTERA  
Avea: LOS LLANILLOS (A.R.G.1)

Escala: 1/2000  
Fecha: Sept 2002

RESIDENCIAL	MIXTA GRUPO 1
	MIXTA GRUPO 2
	MIXTA GRUPO 3
	ASILADA
	CERRADA
	TERRAZADO
ESPACIOS LIBRES	PREVIADO PUBLICO
	ZONA DE PROTECCION
EQUIPAMIENTOS	PUBLICO
	PRIVADO
VARIOS	REDOJO
	PERFORADO
	AMARCAMIENTO
	SISTEMAS GENERALES
	S. RED VENTANA
	TURISMO
	INM. CATA. DOMINIO
LIMITES	DELIMITACION DE LINDEROS
	DELIMITACION DE FINCA
	DELIMITACION DE CANTONALES
	DELIMITACION DE CASEROS
	DELIMITACION DE ZONAS DE PROTECCION Y RECONSTRUCCION
	LIMITE DE ENTORNAMIENTO Y PROTECCION
	LIMITE DE ORDENACION

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clase de suelo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rústico</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Categoría</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asentamiento Rural (S.R.A.R.). Parte del área se adscribe, así mismo, a la categoría complementaria de Protección Cultural (P.C), conforme al ámbito delimitado en los planos de Ordenación "Categorías del Suelo Rústico" y "Clasificación y Categorías del Suelo".</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrumento de ordenación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan General y Plan Especial de Mejora del Medio en el ámbito señalado en la ficha de ordenación detallada (PEM)</li> </ul>

**OBJETIVOS, PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objetivos de la ordenación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación y potenciación de sus valores como conjunto arquitectónico y hábitat rural.</li> <li>• Regulación urbanística del crecimiento natural del núcleo dotándolos de un sistema ordenado que relacione los modos de ocupación de la edificación tradicional, preexistente, con los intersticios potencialmente integrables en el futuro proceso edificatorio.</li> <li>• Ordenar el futuro crecimiento en los bordes, como transición al suelo rústico colindante.</li> <li>• Reserva de suelo para ampliación de los espacios libres entorno al centro social y deportivos.</li> <li>• Establecimiento de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de usos, en los terrenos en ladera.</li> <li>• Exclusión de los suelos manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios y su incorporación a la red de espacios libres privados, permitiendo abrir perspectivas visuales.</li> <li>• Diversificación tipológica por zonas ajustada en lo posible a la edificación preexistente.</li> </ul>
--	---



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,



• **Propuestas de la ordenación**

- Delimitación estricta del ámbito del asentamiento en que se concentra la edificación para la preservación del entorno agrícola próximo. Como reserva residencial de carácter aislado, se establece la bolsa intersticial colindante al camino de bajada a El Charco.
- Apoyo de la ordenación en la trama de accesibilidad preexistente.
- Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres intersticiales, que se abran el espacio visual inmediato. Control de los crecimientos y la relación edificación - espacios.
- Control de la disposición, ocupación y alturas de la edificación en ladera para mantener las perspectivas sobre el paisaje.
- Estructurar la ordenación, en el sentido de los bancales, de la forma más acorde con las condiciones topográficas.

**INSTRUCCIONES**

• **Instrucciones generales**

- Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán para cada zona y subzona conforme a las Condiciones Particulares del área y, en lo no regulado por estas, se estará a lo establecido por la Normativa Urbanística del Plan General.
- La red peatonal, tradicional, recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, se considera compatible con el acceso rodado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden ser públicos o mantener su carácter privado.
- Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las siguientes:
  - Encontrarse explanada, disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior, se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime oportunas.

• **Instrucciones para protección del patrimonio y adaptación ambiental**

- Los proyectos deberán acreditar su adecuación a las circunstancias especiales del terreno y al paisaje en general, en atención a la perspectiva que ofrece la zona desde diversos ángulos del territorio.
- Se protege además de forma generalizada toda edificación tradicional existente en el asentamiento, como parte del conjunto arquitectónico, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por lo previsto, en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento (RD2159/1978).

PROVISIONAL



EN SESIÓN DE

**25 SET. 2002**



EL SECRETARIO.

**Instrucciones para el Plan Especial de Mejora del Medio**

- Dentro del asentamiento se delimita un ámbito que se remite a un Plan Especial, con el objeto de estudiar y potenciar las relaciones entre las construcciones tradicionales preexistentes y los espacios vacantes entorno a las mismas, se valorarán como elementos singulares característicos del núcleo: los sistemas constructivos, composiciones volumétricas sencillas, la estructura de accesibilidad, recorridos, sistema de huertas, ....Este ámbito servirá de soporte para una propuesta de parque temático entorno a la cultura agrícola y valores etnográficos, que coadyuve, como actividad complementaria a la consolidación de un turismo rural entorno a las medianías del Golfo. A cuyos efectos, El Plan Especial podrá proponer la ubicación de un equipamiento museístico, centro de visitantes o actividad similar en alguno de las construcciones preexistentes o de nueva planta, así mismo definirá los inmuebles y espacios libres vinculados a conservar, condiciones de edificabilidad en caso de admitir ampliaciones o construcciones de nueva planta, compatibles con el proyecto. Así mismo, el Plan Especial analizará y propondrá las alternativas oportunas en torno a mantener la compatibilidad entre el posible carácter privado del equipamiento, la estructura de la propiedad preexistente y aquellos elementos, que se consideren imprescindibles incorporar al uso o servicio público.
- El Plan Especial podrá ampliar el ámbito definido en los planos de ordenación, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir sus finalidades. En su caso, sus determinaciones deberán coordinarse con las que establezca el Catálogo de Protección y atenderán a los edificios protegidos precatalogados señalados en la ficha de ordenación detallada del área.
- El Plan Especial de Mejora del Medio rural y agrícola (PEM), deberá formularse dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación.
- En tanto no se formule dicho Plan Especial, el ámbito se regirá por las condiciones particulares de la Subzona Mantenimiento de la Edificación de la Normativa Urbanística de este Plan General.

**TIPOLOGÍA**

- **Tipología**
  - La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada, para cada uno de los ámbitos señalados, que tienen la consideración de áreas de movimiento de la edificación.

**CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS**

- **Uso característico**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación:
  - En las zonas de uso característico residencial se admitirán los usos de hospedaje y hostelería, de acuerdo a la correspondiente normativa sectorial.
- **Usos compatibles**  
 EN SESIÓN DE 25 SET. 2002
  - Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico, Compatibilidad de Usos en zonas Residenciales. Asentamientos Rurales, de las Normas Urbanísticas del Plan General.



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*





**LA FRONTERA  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: LOS LLANILLOS (ARG-1)**

**HOJA**

**ÁMBITO: EL GOLFO - ASENTAMIENTO RURAL**

**4/6**

**Usos prohibidos**

- Los establecidos como prohibidos en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales. Asentamientos Rurales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD**

**Edificabilidad**

- La edificabilidad máxima será la correspondiente a la tipología asignada a cada ámbito edificatorio en los planos de ordenación detallada, por conjunción de los distintos parámetros de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a las condiciones particulares del área y, en lo no regulado por esta, a la Normativa Urbanística del Plan General.
- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

**Nº máximo de plantas**

- La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular del área.

**Altura máxima**

- La resultante de las condiciones de altura reguladora máxima conforme a la Normativa Urbanística del Plan General para la subzona correspondiente y para el nº máximo de plantas grafadas en los planos de ordenación detallada.

**Construcciones por encima de la altura**

- Prohibidas.

**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

- En las manzanas 1.4 con frente al camino a Sabinosa, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34 y 1.28 en las subzonas Mixta grado 3, que presentan contigüidad trasera a las zonas Mixta grado 1, la ocupación máxima por los cuerpos edificados, será del 40% entendida, exclusivamente, sobre el área de movimiento de la edificación señalada en los planos.
- En el resto se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.

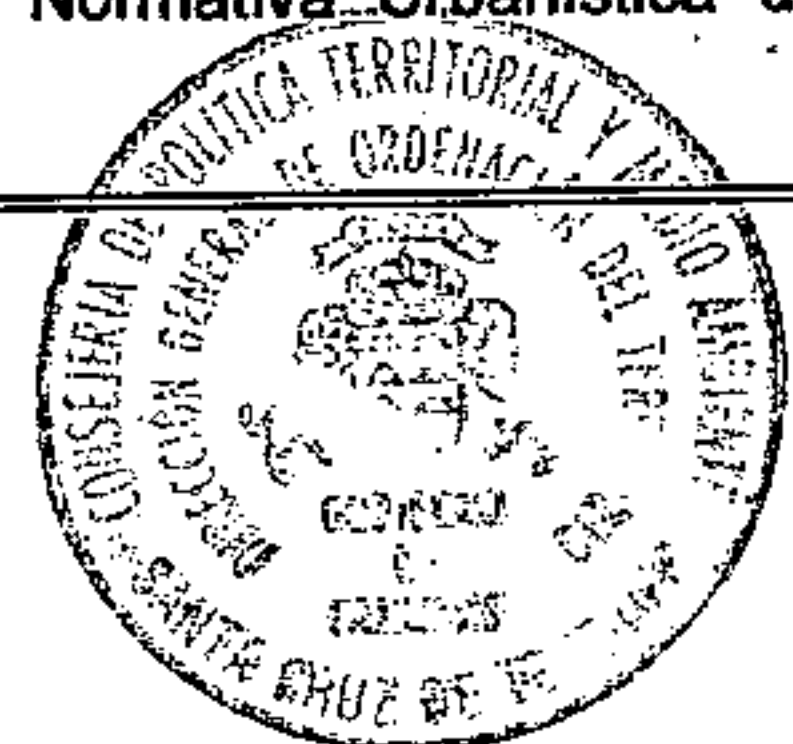
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

PROVISIONAL  
EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

- Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.

EL SECRETARIO.



**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paramentos exteriores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.</li> <li>• Los muros de contiguidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abanalamientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancales de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cerramientos de parcela</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o de salón en planta baja.</li> <li>• A cuyos efectos, la altura libre de la planta baja no podrá superar los 3,10 metros, a excepción, en las viviendas unifamiliares, de aquellos espacios internos integrados funcionalmente, dentro del programa de la misma, que se traten con el carácter de doble altura como relación espacial y visual, y cuyo resultado formal externo sea, inequívocamente, coherente con las pautas compositivas del inmueble como un único elemento vividero.</li> <li>• En la aplicación del apartado anterior, no podrán incluirse en la excepción los espacios destinados a almacén ni los garajes.</li> <li>• Cuando por aplicación de las condiciones de altura mínima a una actividad determinada, la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas, en otro caso, se considerará dicha actividad no autorizable.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cubiertas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.</li> <li>⇒ Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.</li> </ul> </li> </ul>

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

PROVISIONAL

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**EJECUCIÓN PÚBLICA**

EN SESIÓN DE

**25 SET. 2002**

EL SECRETARIO,



**LA FRONTERA  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: LOS LLANILLOS (ARG-1)**

**HOJA**

**ÁMBITO: EL GOLFO - ASENTAMIENTO RURAL**

**6/6**

- Ejecución mediante obras públicas ordinarias.

- Dentro del ámbito del asentamiento la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.
- El suelo preciso para viario, espacios libres y dotaciones previstas se llevará a cabo por alguno de los mecanismos establecidos en el artículo 145 del D.L. 1/2000, T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.



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.





DILIGENCIA para tener constancia de este documento en el registro de P. ENC. del Ayuntamiento de La Frontera de Sabinosa Coahuila de Zaragoza.  
 PROMISORIO  
 EN SEÑAL DE  
**30 ENE. 2003**  
 EL SECRETARIO



THE AYUNTAMIENTO DE  
**LA FRONTERA**



ZOC ARQUITECTOS

Plano: 01  
**ORDENACION DETALLADA**

Ambito:  
**EL GOLFO - FRONTERA -**

Area:  
**SABINOSA (A.R.G.-2)**

Escala: 1/2000  
 Fecha: Sept 2002

LEYENDA	
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
MIXTA GRUPO 1	MIXTA GRUPO 1
MIXTA GRUPO 2	MIXTA GRUPO 2
MIXTA GRUPO 3	MIXTA GRUPO 3
ASLUJA	ASLUJA
CERAMIDA	CERAMIDA
TERCIARIO	TERCIARIO
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
PREVIADO	PUBLICO
ZONA DE PROTECCION	ZONA DE PROTECCION
EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS
PUBLICO	PROVADO
VIARIOS	VIARIOS
ROOMADO	ROOMADO
APARCAMIENTO	APARCAMIENTO
SISTEMAS DE ENLACE	SISTEMAS DE ENLACE
S.O. MEDIO VAINA	S.O. MEDIO VAINA
TURBADO	TURBADO
INM. CATASTRADO	INM. CATASTRADO
LIMITES	LIMITES
SECCION DE SERVIDOR	SECCION DE SERVIDOR
P. DE PROTECCION	P. DE PROTECCION
SERVICIO URBANO	SERVICIO URBANO
TRAMADO SUBTERRANEO	TRAMADO SUBTERRANEO
CORTAJE Y CARRETERIA	CORTAJE Y CARRETERIA
LIMITES DOMINIO PUBLICO M.T.	LIMITES DOMINIO PUBLICO M.T.
ZONA DE PROTECCION Y PROTECCION	ZONA DE PROTECCION Y PROTECCION
LINIA DE DIBUJACION	LINIA DE DIBUJACION



acuerdo de fecha: - 4 FEB. 2003

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

• Clase de suelo	Rústico
• Categoría	Asentamiento rural
• Instrumento de ordenación	Plan General de Ordenación
• Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer las bases para el futuro desarrollo del área .</li> <li>• Homogeneizar el ámbito , dando una organización coherente , basada en las directrices del sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual .</li> <li>• Mantener las peculiaridades de cada una de las agrupaciones existentes en torno a la Carretera</li> <li>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona</li> <li>• Potenciación y jerarquización de la red viaria y peatonal .</li> </ul>
• Propuestas de la ordenación	<p>El asentamiento se delimita , en función de sus características de conformación . Las propuestas no irán encaminadas a la ampliación de grandes bolsas de suelo , sino más bien a la conservación de las existentes y a su colmatación a través de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adecuación de las tipologías genéricas a las condiciones particulares y regulación de los posibles adosamientos , alturas y ocupación máxima .</li> <li>• Implantación de equipamientos acordes con la densidad de viviendas existentes .</li> <li>• Resolución de los problemas de borde</li> </ul>

**CONDICIONES PARTICULARES DE USOS**

• Uso característico	Residencial
• Usos compatibles	Los definidos como permitidos y autorizables en el cuadro de <i>Usos actuales o potenciales del medio físico . Compatibilidad de usos en zonas residenciales , de las Normas Urbanísticas de este Plan General.</i>
• Usos prohibidos	Los definidos como prohibidos en el cuadro de <i>Usos actuales o potenciales del medio físico . Compatibilidad de usos en zonas residenciales , de las Normas Urbanísticas de este Plan General</i>

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD**

<b>EDIFICABILIDAD</b>	<p>La edificabilidad máxima será la obtenida de la conjunción del resto de los parámetros de aprovechamiento urbanístico , dependiendo en cada caso de la tipología asignada a cada manzana en el fichero de Ordenación Detallada y planos generales de calificación del suelo . Las condiciones sobre uso , volumen y demás determinaciones que afecten a las nuevas edificaciones se regularán por lo especificado para cada zona en las Condiciones Normativas de este Plan General , así como por las siguientes condiciones particulares</p>
-----------------------	---

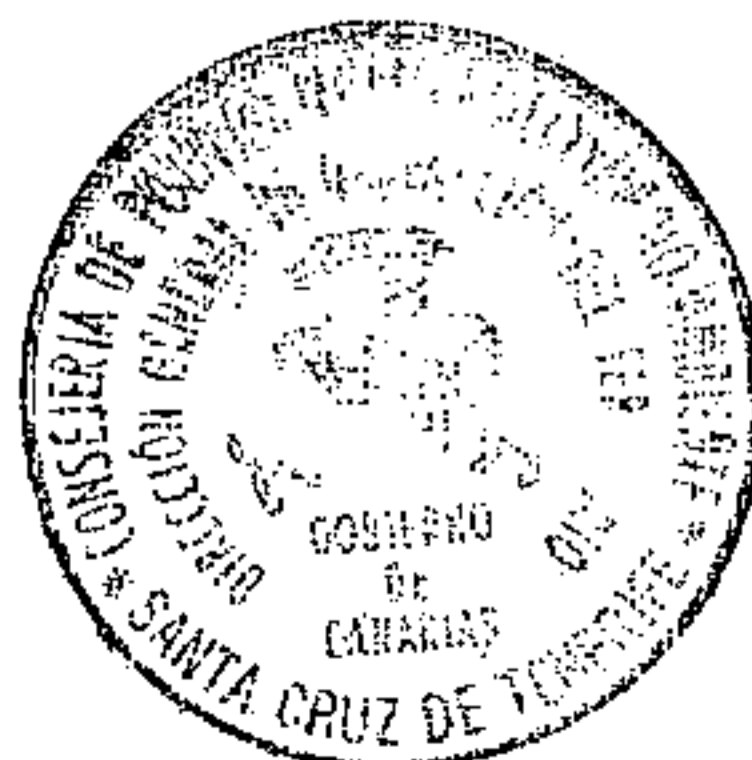
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

**25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.



**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

CONDICIONES DE VOLUMEN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Altura</b></li> </ul>	<p>La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas , para todas las tipologías coexistentes, regulándose su medición, por las Condiciones Generales de cada una de las zonas definidas en las Normas urbanísticas de este Plan general y por lo especificado en este fichero de ordenación detallada .</p> <p>En el caso de la edificación mixta las nuevas construcciones ,deberán adaptarse a las construidas contiguas preexistentes , siempre que estas hayan alcanzado la altura máxima permitida ,admitiéndose en estos casos , aumentar la ARM en 50cm. a efectos de lograr una continuidad visual a lo largo de la calle .</p> <p>En este caso , prevalecerán los criterios de medición establecidos para la edificación cerrada , aún cuando no se agote el máximo de ocupación establecido , y presenten jardines u otros espacios libres en la alineación al vial , limitándose como cota máxima de nivelación de la parcela la de 1,5 m , medidos en el punto de menor cota.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Construcciones por encima de la altura</b></li> </ul>	<p>Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas. Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional . si son planas habrán de ser intransitables prohibiéndose cualquier construcción por encima de la altura de cornisa, en el caso de las mixta grado 1.</p> <p>Sólo se admiten cubiertas transitables , en el caso de la edificación aislada, cuando , por diferencias de pendiente , y , según instrucciones de fondo edificable, se produzca un salto de la edificación , se admitirán cubiertas transitables sobre el cuerpo de cota más baja , de manera que el acceso a dicha cubierta, sea a través del cuerpo edificado de mayor cota . Este cuerpo debe entenderse como parte del volumen principal de la edificación , por lo que deberá presentar fachada a vías y retranqueos y ocupar al menos el 40 % de la superficie total de la edificación.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cuerpos volados</b></li> </ul>	<p>Sólo se permiten cuerpos volados a los espacios libres interiores privados, ya sean producto de la aplicación de las condiciones numéricas de aplicación de la parcela o los señalados expresamente en el Fichero de Ordenación Detallada , y jardines delanteros de acuerdo a las siguientes condiciones dimensionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que en el espacio al que se vuela se pueda inscribir un círculo de 4 m . de diámetro .</li> <li>- En los casos de edificación cerrada el vuelo no será superior a un metro .</li> </ul>

**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fondo edificable</b></li> </ul>	<p>El fondo edificable se regulará según las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para los casos de edificación aislada cuando la edificación sea " ladera arriba " .</p> <p>En los casos de edificación mixta grado 1 , situados en el núcleo central del ámbito ,no se define alineación interior , pero no se permite , en parcelas pasantes, dejar restos de parcela , de manera que se constituyan como ineducables .</p> <p>Para la edificación aislada ladera abajo , el fondo edificable máximo será el que permita desarrollar en el punto más bajo de la parcela , una altura máxima de dos plantas , ya sea en prolongación del forjado techo de la primera planta o, partiendo los volúmenes , de acuerdo al siguiente esquema .</p> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLEN del Ayto. de La Frontera de aprobación</p>
---	--

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Alineaciones y separaciones a linderos</b></li></ul>	Según Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para cada una de las zonas .
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Condiciones de los espacios libres</b></li></ul>	Los espacios libres privados detallados en los planos de ordenación tienen carácter obligatorio , definiendo las áreas de movimiento de la edificación en cada una de las manzanas .
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Condiciones de accesibilidad</b></li></ul>	El sistema peatonal señalado en planos , podrá mantener su carácter privado , cuando así sea el caso , limitándose la concesión de licencias a la garantía de el mantenimiento de la accesibilidad .

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Paramentos exteriores</b></li></ul>	• Todos los paramentos exteriores deberán tratarse como fachada
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Abancalamientos</b></li></ul>	• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima y fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.  • Los muros de contención para la adaptación al terreno en los casos de edificación aislada se construirán escalonados y no sobrepasarán la altura de 1,5 m. definida en las Condiciones Generales de altura. Su cara aparente se acabará igualmente en piedra del lugar

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias</b></li></ul>	Dentro del suelo urbano consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias. El suelo preciso para viario y dotaciones previstas se llevará por alguno de los mecanismos previstos en el artículo 145 de la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
---	--



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.

