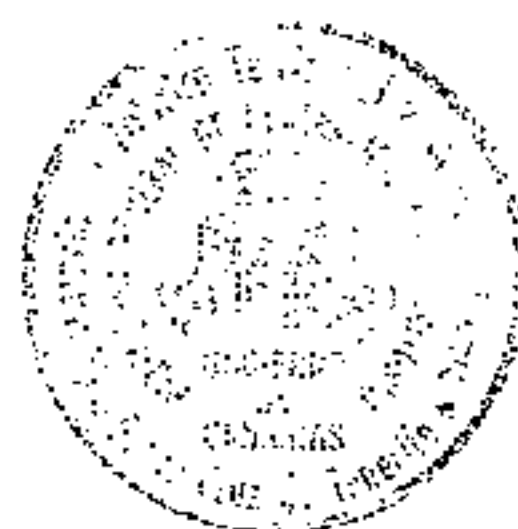
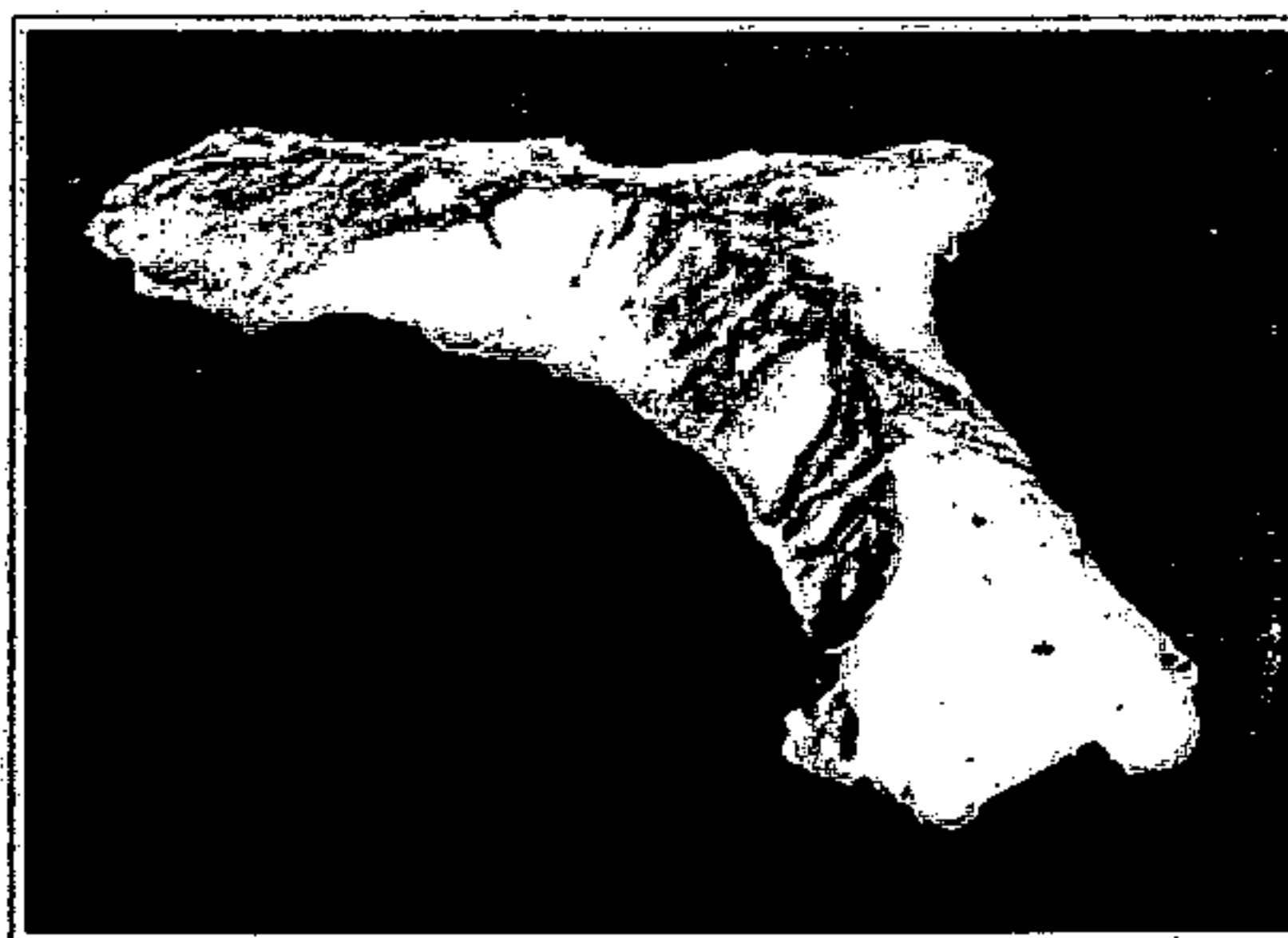


# PGO. LA FRONTERA



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: **4 FEB. 2003**

DOCUMENTO 9

FICHERO DE ORDENACIÓN  
DETALLADA ÁMBITO EL SUR



AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA

SEPTIEMBRE 2002

# INDICE - FICHERO DE ORDENACIÓN DETALLADA ÁMBITO EL SUR



## ÁMBITO SUR

### A) SUELO URBANO

#### 1) EI PINAR

- TAIBIQUE ALTO P-1
- TAIBIQUE BAJO P-2
- TRAVESÍA DEL PINO P-3
- PATRICIO CABRERA - EL PINO LAS CASAS P-4
- PATRICIO CABRERA - LUCÍA MACHÍN P-5
- LAS CASAS P-6

#### 2) LA RESTINGA

- LA RESTINGA R-1

### B) SUELO URBANIZABLE

#### 1) EL PINAR

- EXPANSIÓN ESTE EL PINAR P-8/9
- EXPANSIÓN CENTRO EL PINAR P-7

#### 2) LA RESTINGA

- LA RESTINGA II R-2

### C) ASENTAMIENTOS

#### 1) AGR. - EL PINAR

- EL CASCAJO - LOS LLANOS AAP-1

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

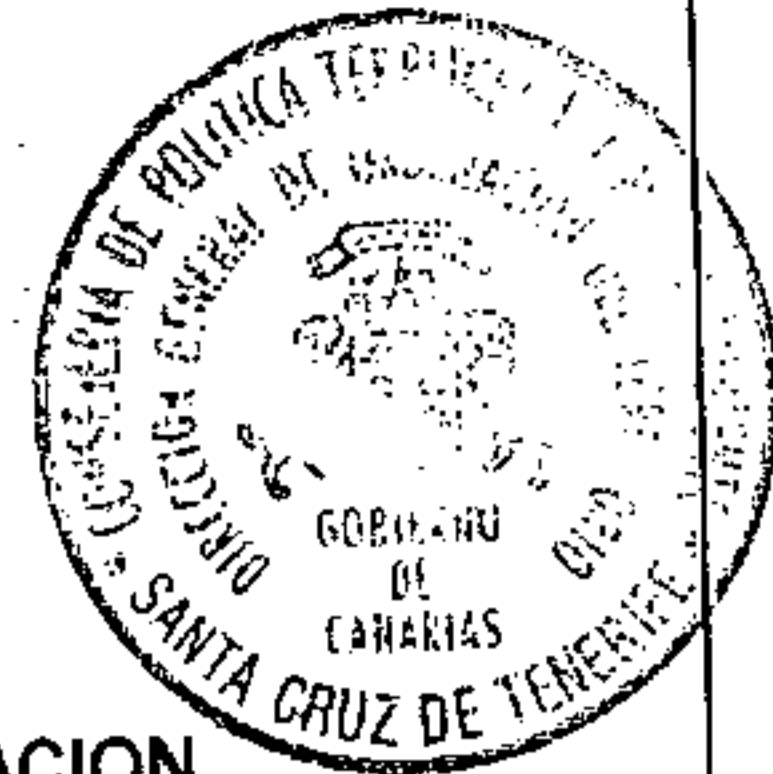
PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002



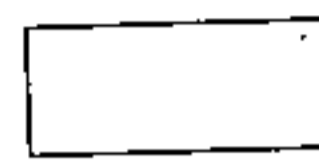


EL SECRETARIO.









# LEYENDA GENERAL





## RESIDENCIAL

-  MIXTA GRADO 1
-  MIXTA GRADO 2
-  MIXTA GRADO 3
-  AISLADA
-  CERRADA

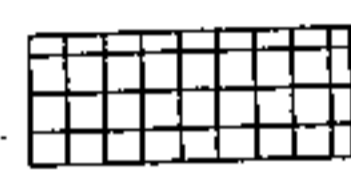

## LIMITES

-  LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACION
-  LIMITE DE PLAN ESPECIAL
-  LIMITE DE ESPACIO NATURAL
-  LIMITE MUNICIPAL
-  LIMITE DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO - TERRESTRE
-  LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION


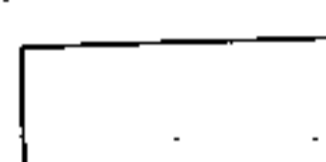
## ESPACIOS LIBRES

-  PRIVADO
-  PUBLICO.  
P.U. = PARQUE URBANO

## DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

-  PUBLICO
-  PRIVADO
- DOC. = DOCENTE
- C. = COMUNITARIO
- DEP. = DEPORTIVO

## VIARIO

-  RODADO
-  PEATONAL - DOMICILIARIO

## CATALOGACIONES

-  INMUEBLE CATALOGADO

## SISTEMAS GENERALES

- S.G.S.P. = SERVICIOS PUBLICOS
- S.G.DOC. = DOCENTE
- S.G.DEP. = DEPORTIVO
- S.G.E.C. = COMUNITARIO
- S.G.CULT. = CULTURAL

- S.G.O.C. = OCIO COSTERO
- S.G.I.P. = INFRAESTRUCTURA PORTUARIA
- S.G.I.A. = INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO
- S.G.I.O. = OTRAS INFRAESTRUCTURAS
- S.G.I.V. = INFRAESTRUCTURA VIARIA

## PLANEAMIENTO REMITIDO

- P.R.H. = PLAN ESPECIAL DE RESERVAS HISTORICAS
- P.E.C.A. = PLAN ESPECIAL DE CONJUNTOS ARQUITECTONICOS
- P.E.R.U. = PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA
- P.E.M. = PLAN ESPECIAL DE CONSERVACION Y MEJORA DEL MEDIO
- P.P. = PLAN PARCIAL
- P.T.P. = PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- P.R.U.G. = PLAN RECTOR DE USO Y GESTION

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

PROVISIONAL

25 SET. 2002

EL SECRETARIO



## AMBITOS Y SECTORES

U.A. = UNIDAD DE ACTUACION

## NOMENCLATURAS

S.U.C. = SUELO URBANO CONSOLIDADO  
S.U.N.C. = SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
S.U.S.O. = SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO  
S.U.S.N.O. = SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO  
S.U.N.S.T. = SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURISTICO  
S.U.N.S.E. = SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ESTRATEGICO

A.R.G. = ASENTAMIENTO RURAL AMBITO DEL GOLFO  
A.R.P. = ASENTAMIENTO RURAL AMBITO DEL PINAR  
A.A.G. = ASENTAMIENTO AGRICOLA AMBITO DEL GOLFO  
A.A.P. = ASENTAMIENTO AGRICOLA AMBITO DEL PINAR



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

PROVISIONAL

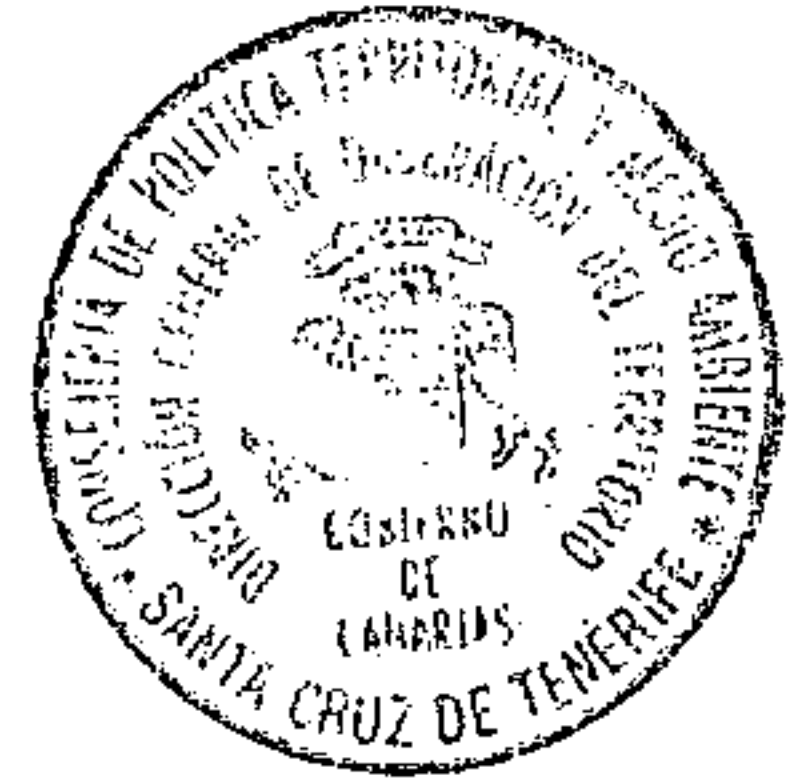
EN SESION DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO.



SUELO URBANO - EL SUR



1) EL PINAR:

- TAIBIQUE ALTO (P-1)
- TAIBIQUE BAJO (P-2)
- TRAVESÍA DEL PINO (P-3)
- PATRICIO CABRERA - TRAVESÍA DEL PINO (P-4)
- PATRICIO CABRERA - LUCIA MACHÍN (P-5)
- LAS CASAS (P-6)

2) LA RESTINGA:

- LA RESTINGA I (R-1)

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.





**LA FRONTERA  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: TAIBIQUE ALTO (P-1)**

**HOJA**

**ÁMBITO: SUR EL PINAR**

**1/3**

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

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

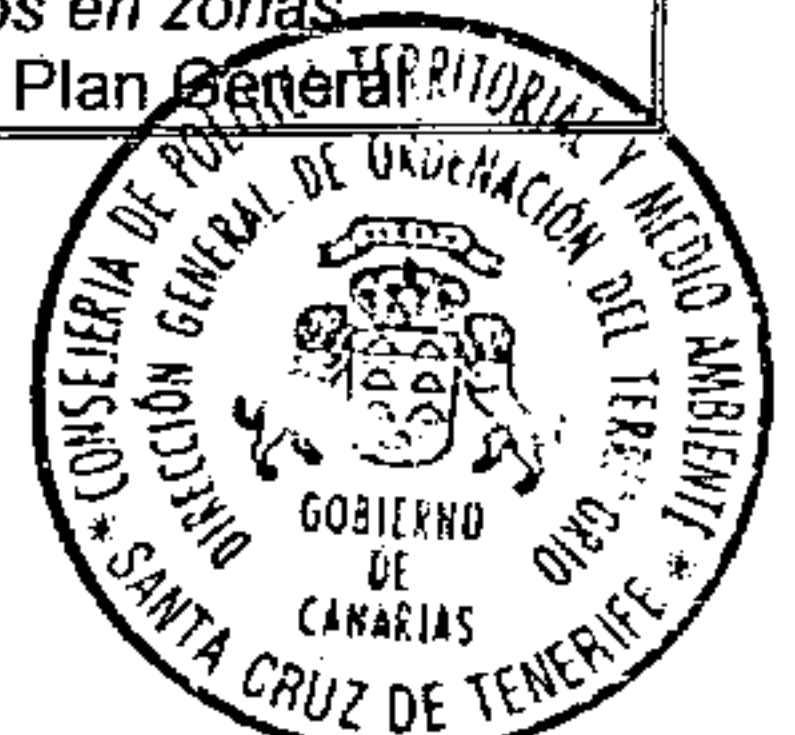
**25 SET. 2002**

SECRETARIO.

• <b>Clase de suelo</b>	urbano
• <b>Categoría</b>	Urbano consolidado
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación y Plan Especial en la manzana delimitada por las calles La Paz y Chamorro
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<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>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona</li> <li>• Conseguir un equilibrio entre espacio interior y exterior al ámbito .</li> <li>• Dar las pautas para la conservación de los valores patrimoniales existentes.</li> </ul>
• <b>Propuestas de la ordenación</b>	<p>El área se ha delimitado , partiendo de la consideración morfológica que le dan sus propios límites físicos , por un lado, un límite interno que es la propia carretera Travesía del Pino , en su cota superior ,el encuentro de la nueva carretera y la propia travesía , y limitando lateralmente accidentes topográficos en sentido este - oeste .</p> <p>La ordenación propuesta , intenta formar vínculos de la masa edificada con el espacio exterior a través de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La diversificación tipológica como transición desde el núcleo central hacia los bordes del área de manera que se consiga una gradación de la edificación hacia el suelo rústico .</li> <li>• Determinación de una sección tipo teórica transversal a las calles principales, consiguiendo un equilibrio entre espacio exterior e interior del ámbito .</li> <li>• Recuperación del espacio central interno , como pieza , que pueda ser soporte de un proyecto de renovación urbana , integrado en la red de espacios libres con carácter privado en una posición privilegiada y la regeneración de los actuales espacios intersticiales de las edificaciones .</li> <li>• A través de la permisibilidad de usos , implantar actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales .</li> <li>• Se propone , en el extremo Norte del ámbito un equipamiento con carácter cultural , que aunque se deja libertad para su uso concreto , pudiera ser Centro de Visitantes que sirviera de antesala , al Parque que se delimita en el área contigua .</li> </ul>

**INSTRUCCIONES PARTICULARES**

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



<b>EDIFICABILIDAD</b>	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
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Altura</b></li> </ul>	<p>La altura 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.</p> <p>En el caso de la edificación cerrada las nuevas construcciones deberán adaptarse a las construidas preexistentes, siempre que estas hayan alcanzado la altura máxima permitida, a efectos de lograr una continuidad visual a lo largo de la calle.</p> <p>En el caso de la edificación mixta grado 1, 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> <p>En el caso de la edificación mixta grado 2, en el ámbito de la calle El Gusano, la altura sobre la rasante de la calle, en los casos ladera abajo, será de una planta, pudiendo llegar a dos plantas, en el punto más bajo de la parcela.</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 edificación cerrada y mixta grado 1.</p> <p>Sólo se admiten cubiertas transitables, en el caso de la edificación aislada y mixta grado 2, cuando, por diferencias de pendiente, y, según instrucciones de fondo edificable, se produzca un salto de la edificación, de manera que el acceso a la misma, sea a través del cuerpo edificado de mayor cota. Este cuerpo debe entenderse como tal, por lo que deberá presentar fachada a vías y retranqueos y ocupar al menos el 50 % 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>

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]*



<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo edificable</li> </ul>	<p>El fondo edificable se regulará según las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para los casos de edificación aislada y mixta grado 2, cuando la edificación sea "ladera arriba". En los casos de edificación cerrada y 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 inedicables. Al objeto de regularizar colindancias con las situaciones preexistentes, estas parcelas no están obligadas al límite de fondo edificable de 12m. establecido con carácter general.</p> <p>Para la edificación mixta grado 2, definidas en el ámbito de la calle el Gusano, 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 esquema.</p>
--	--

**CONDICIONES DE RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LOS ESPACIOS LIBRES**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Alineaciones y separaciones a linderos</li> </ul>	<p>Según Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para cada una de las zonas.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Condiciones de los espacios libres</li> </ul>	<p>Los espacios libres de manzana detallados en los planos de ordenación tienen carácter indicativo, con la obligatoriedad de definir arquitectónicamente la alineación señalada en los planos de ordenación, al vial. La edificación deberá presentar fachada hacia este espacio libre.</p>

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejecución mediante obras públicas ordinarias</li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejecución de los Sistemas Generales</li> </ul>	<p>El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. La expropiación u ocupación directa referida deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación definitiva de este Plan General.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Especial de Mejora Medioambiental</li> </ul>	<p>El Plan especial deberá determinar las condiciones de edificabilidad, relaciones medioambientales y accesibilidad interna y de borde del ámbito. Los recorridos dentro del espacio señalado, tendrán carácter público, pudiéndose delimitar áreas libres con carácter público vinculadas a estos recorridos en un 10 % de la superficie total del ámbito. El resto tendrá carácter privado.</p> <p>Gestión : pública  Plazo : dos años a partir de la aprobación definitiva de ste Plan General.</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.



*[Handwritten signature]*



ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

• <b>Clase de suelo</b>	urbano
• <b>Categoría</b>	Urbano consolidado
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación y Plan Especial de Rehabilitación urbana (Conjuntos Arquitectónicos) en la manzana delimitada por las calles La Paz y Chamorro
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<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>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona</li> <li>• Conseguir un equilibrio entre espacio interior y exterior al ámbito .</li> <li>• Dar las pautas para la conservación de los valores patrimoniales existentes.</li> <li>• Dotar de accesibilidad rodada y peatonal de carácter público a los conjuntos edificados .</li> </ul>
• <b>Propuestas de la ordenación</b>	<p>El área se ha delimitado , tomando como límites , la travesía del Pino y el asentamiento surgido en torno a la calle La Hoya , como límites Este-Oeste ; tomamos como referencia el asentamiento surgido en torno a la calle El Roque y el Barranco de La Vieja , que se intenta integrar en la conformación urbana , a través de su tratamiento como espacio libre público. En el área , en concreto esta relación se materializa a través de la creación de un peatonal de borde como prolongación de la calle La Vereda .</p> <p>La ordenación propuesta , al igual que en el área adyacente, intenta formar vínculos de la masa edificada con el espacio exterior a través de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La diversificación tipológica como transición desde el núcleo central hacia los bordes del área de manera que se consiga una gradación de la edificación hacia el suelo rústico .</li> <li>• Determinación de una sección tipo teórica transversal a las calles principales, consiguiendo un equilibrio entre espacio exterior e interior del ámbito .</li> <li>• Recuperación del espacio central interno , como pieza , que pueda ser soporte de un proyecto de renovación urbana , integrado en la red de espacios libres con carácter privado en una posición privilegiada y la regeneración de los actuales espacios intersticiales de las edificaciones . en este caso se plantean conexiones reales con el suelo rústico a través de la organización en ramales transversales al asentamiento de los propios espacios libres privados y públicos .</li> <li>• A través de la permisibilidad de usos , implantar actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales .</li> <li>• Se proponen como equipamientos , los existentes en el área , puesto que la zona se complementa con las delimitadas en áreas adyacentes .</li> <li>• El núcleo conformado a partir de la plaza y la calle S. Antón tiene su identidad morfológica propia caracterizado por la edificación compacta tradicional de su parte central y la edificación disgregada que la bordea . la ordenación de esta zona persigue el mantener las vistas que caracterizan a las organizaciones " ladera abajo " .</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.



**CONDICIONES PARTICULARES DE USOS**

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

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD**

<b>EDIFICABILIDAD</b>	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:
-----------------------	--

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

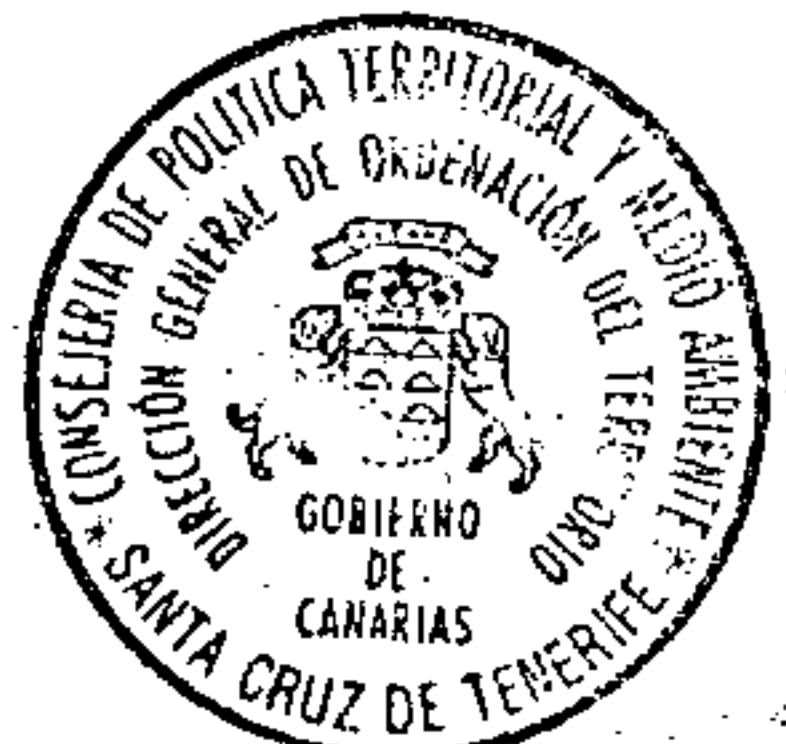
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
• <b>Altura</b>	La altura permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas, para todas las tipologías coexistentes, regulándose su medición, por las Condiciones Generales de cada una de las zonas definidas en las Normas urbanísticas de este Plan general. En el caso de la edificación cerrada 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. En el caso de la edificación mixta grado 1, 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 de la calle. En el caso de la edificación mixta grado 2, en las transversales a la calle La Paz, y aislada, en la manzana definida a la calle San Antón, la altura sobre la rasante de la calle, en los casos ladera abajo, será de una planta, pudiendo llegar a dos plantas, en el punto más bajo de la parcela.
• <b>Construcciones por encima de la altura</b>	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 edificación cerrada y mixta grado 1. En el caso de la edificación aislada y mixta grado 2, 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.

Este documento ha recaído acuerdo del Ayto. de La Frontera de **PROVISIONAL**  
EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*



<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 y mixta grado 2, cuando la edificación sea "ladera arriba". En los casos de edificación cerrada y 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 inedicables. Estas parcelas, al objeto de regularizar colindancias con las situaciones preexistentes, no están obligadas al límite de fondo edificable de 12 m. establecido en la Normativa general.</p> <p>Para la edificación mixta grado 2, definidas en las perpendiculares a la calle La Paz, 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>
---	--

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alineaciones y separaciones a linderos</b></li> </ul>	<p>Según Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para cada una de las zonas.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Condiciones de los espacios libres</b></li> </ul>	<p>Los espacios libres de manzana detallados en los planos de ordenación tienen carácter indicativo, con la obligatoriedad de definir arquitectónicamente la alineación señalada en los planos de ordenación, al vial. La edificación deberá presentar fachada hacia este espacio libre.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accesibilidad</b></li> </ul>	<p>El establecimiento de una segunda crujía de edificación aislada en la manzana 2.4, quedará supeditado en cualquier caso a la garantía de la existencia de accesos privados a la edificación.</p>

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Paramentos exteriores</b></li> </ul>	<p>Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abancalamientos</b></li> </ul>	<p>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</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cerramientos de parcela</b></li> </ul>	<p>El vallado perimetral será traslúcido o con un zocalo ciego de 3 metros de altura máxima</p>



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*



EN SESIÓN DE: 25 SET. 2002



**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.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Plan Especial de Rehabilitación Urbana ( Conjuntos Arquitectónicos )</b></li></ul>	Se define un Plan Especial dentro del recinto delimitado como de Interés Cultural por contar con elementos de patrimonio arquitectónico y etnográfico. el Plan Especial determinará con precisión los criterios de intervención en el conjunto a efectos de preservar la calidad medioambiental y cultural del Conjunto.  <b>Gestión</b> : pública. <b>Plazo para su desarrollo</b> : dos años , a partir de la Aprobación definitiva de este Plan General

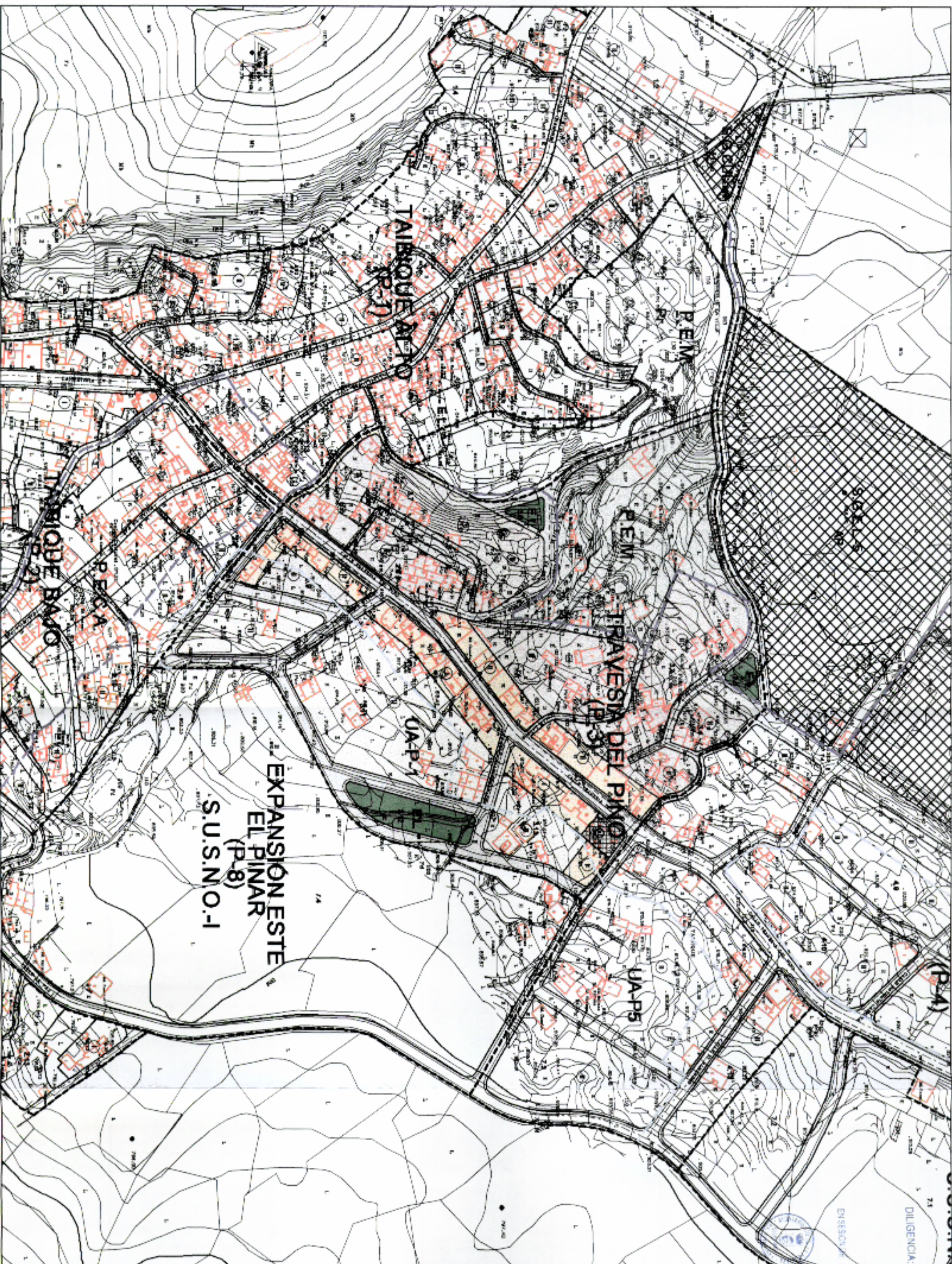
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO.





EL Sr. ASESORADO DE LA FRONTERA

esta hacer constar que sobre el presente documento se ha inscrito en el E.M.D. del Mpto. de La Frontera la presente de aprobación PROVISORIA.

25 SEPTIEMBRE 2002



ZOC ARQUITECTOS

Plano: 01

ORDENACION DETALLADA

Ámbito:

SUR - EL PINAR

Área:

TRAVESIA DEL PINO P-3

Escala:

1/2000

Fecha:

Sept 2002

4 FEB. 2003

LEYENDA

RESIDENCIAL	
[Color swatch]	QUINTA GRUPO 1
[Color swatch]	QUINTA GRUPO 2
[Color swatch]	QUINTA GRUPO 3
[Color swatch]	ACULADA
[Color swatch]	ORONADA
[Color swatch]	TIRACHANO
ESPACIOS LIBRES	
[Color swatch]	RESERVA
[Color swatch]	PUBLICO
ZONA DE PROTECCION	
[Color swatch]	RESERVADOS
[Color swatch]	PUBLICO
[Color swatch]	PRIVADO
VIARIOS	
[Color swatch]	RODADO
[Color swatch]	PONTONAL
[Color swatch]	AP
[Color swatch]	AVANZAMIENTO
[Color swatch]	SISTEMAS GENERALES
[Color swatch]	S.O. LINDA VIANA
[Color swatch]	TIBERONADO
[Color swatch]	INM. CANTONADO
[Color swatch]	LINERAS
[Color swatch]	SEÑALES DE ALERTE
[Color swatch]	SEÑALES DE PROHIBICION
[Color swatch]	SEÑALES DE OBLIGACION
[Color swatch]	SEÑALES DE INFORMACION
[Color swatch]	SEÑALES DE SERVICIO

**LA FRONTERA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**ÁREA: TRAVESÍA DEL PINO (P-3)**

**HOJA**

**ÁMBITO: SUR EL PINAR**

1/4

PROVISIONAL

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

**NORMATIVA PARTICULAR**

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

• <b>Clase de suelo</b>	Urbano consolidado
• <b>Categoría</b>	Urbano consolidado y urbano no consolidado en el ámbito de la UA-P1
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación y Plan Especial en el ámbito señalado
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<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>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona .</li> <li>• Dar las pautas para la configuración de la calle travesía del Pino como elemento estructurante de la unión Taibique – Las Casas .</li> <li>• Dotar de accesibilidad rodada y peatonal de carácter público a los conjuntos edificados .</li> <li>• Adaptación de las tipologías existentes en el área a la morfología del territorio .</li> </ul>
• <b>Propuestas de la ordenación</b>	<p>El área se ha delimitado , tomando como límites , la bifurcación de la nueva carretera hacia el barranco de la Vieja y hacia la calle colindante con el Sistema General propuesto, siendo el límite inferior la nueva vía que delimita el suelo urbano .</p> <p>La ordenación propuesta , se basa en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La conformación de un núcleo central de mayor densidad a lo largo de la travesía del Pino .</li> <li>• La diversificación tipológica como transición desde este núcleo central hacia los bordes del área de manera que se consiga una gradación de la edificación hacia el suelo rústico , en el sentido de la pendiente .</li> <li>• A través de la permisibilidad de usos , implantar actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales .</li> <li>• La ordenación dada a los terrenos por debajo de la travesía del Pino , a través de los parámetros de ocupación del suelo , persigue el mantener las vistas que caracterizan a las organizaciones " ladera abajo " .</li> <li>• Se delimita en la parte alta del área un Plan Especial de Rehabilitación urbana , cuya finalidad es la conservación de las edificaciones y caminos existentes , potenciando la calidad paisajística del ámbito delimitado . Este Plan Especial se realizará conjuntamente con el ámbito adyacente no urbano , de manera que se contemple como actuación unitaria .</li> </ul>

**CONDICIONES PARTICULARES DE USOS**

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





ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

• <b>Clase de suelo</b>	Urbano consolidado
• <b>Categoría</b>	Urbano consolidado y urbano no consolidado en el ámbito de la UA-P1
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación y Plan Especial en el ámbito señalado
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<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>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona .</li> <li>• Dar las pautas para la configuración de la calle travesía del Pino como elemento estructurante de la unión Taibique – Las Casas .</li> <li>• Dotar de accesibilidad rodada y peatonal de carácter público a los conjuntos edificados.</li> <li>• Adaptación de las tipologías existentes en el área a la morfología del territorio .</li> </ul>
• <b>Propuestas de la ordenación</b>	<p>El área se ha delimitado , tomando como límites , la bifurcación de la nueva carretera hacia el barranco de la Vieja y hacia la calle colindante con el Sistema General propuesto, siendo el límite inferior la nueva vía que delimita el suelo urbano .</p> <p>La ordenación propuesta , se basa en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La conformación de un núcleo central de mayor densidad a lo largo de la travesía del Pino .</li> <li>• La diversificación tipológica como transición desde este núcleo central hacia los bordes del área de manera que se consiga una gradación de la edificación hacia el suelo rústico , en el sentido de la pendiente .</li> <li>• A través de la permisibilidad de usos , implantar actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales .</li> <li>• La ordenación dada a los terrenos por debajo de la travesía del Pino , a través de los parámetros de ocupación del suelo , persigue el mantener las vistas que caracterizan a las organizaciones " ladera abajo " .</li> <li>• Se delimita en la parte alta del área un Plan Especial de Rehabilitación urbana , cuya finalidad es la conservación de las edificaciones y caminos existentes , potenciando la calidad paisajística del ámbito delimitado . Este Plan Especial se realizará conjuntamente con el ámbito adyacente no urbano , de manera que se contemple como actuación unitaria .</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 **30 ENE, 2003**

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

**CONDICIONES PARTICULARES DE USOS**

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



**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.</p> <p>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>
-----------------------	---

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Altura</b></li> </ul>	<p>La altura permitida para las nuevas construcciones será las que se especifican en la Ficha de Ordenación Detallada, regulándose por las Condiciones Generales para cada una de las zonas definidas en las Normas Urbanísticas de este Plan General. En los casos de edificación ladera arriba la altura será de dos plantas con las limitaciones de fondo edificable especificadas en las Condiciones Generales.</p> <p>En las construcciones ladera abajo, donde converjan las condiciones de edificación aislada y dos plantas de altura, la altura sobre la rasante de la calle, será de una planta, pudiendo llegar a dos plantas, en el punto más bajo de la parcela.</p> <p>En las construcciones ladera abajo, que den a la travesía del Pino se medirá la altura sobre la rasante de esta calle, debiendo mantenerse la cota de la calle en prolongación de la parcela, con oscilaciones permitidas de 50 cm. Los volúmenes deberán disponerse según instrucciones de fondo edificable.</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.</p> <p>Sólo se admiten cubiertas transitables, cuando, por diferencias de pendiente, y, según instrucciones de fondo edificable, se produzca un salto de la edificación, de manera que el acceso a dicha cubierta, sea a través del cuerpo edificado de mayor cota y esté situada sobre el de menor 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> </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 **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*



**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo edificable</li> </ul>	<p>El fondo edificable se regulará según las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para los casos de edificación aislada y mixta grados 1 y 2, cuando la edificación sea "ladera arriba". Para la edificación mixta grado 1, definidas a lo largo de la Travesía del Pino, el fondo edificable máximo será el que permita desarrollar en el punto más bajo de la parcela, una altura máxima de dos plantas, allí donde esté especificado en la Ficha de Ordenación detallada, o de una planta, ya sea en prolongación del forjado techo de la primera planta o, partiendo los volúmenes.</p> <p>Se establece un máximo de 12 m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ocupación</li> </ul>	<p>Con carácter general será la reflejada en las Condiciones Generales para cada una de las Zonas. en el caso de la edificación residencial mixta grado 1, tendrá en esta área la limitación del 60%.</p>

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Alineaciones y separaciones a linderos</li> </ul>	<p>Alineada a vial en el caso de la edificación mixta las edificaciones con frente a las transversales a la Travesía del Pino, habrán de retranquearse 3m de la alineación fijada en los planos hacia la vía.</p> <p>La disposición de jardín delantero será obligatoria donde esté reflejada en los planos de ordenación detallada.</p> <p>En las edificaciones "ladera debajo" de la Travesía del Pino, será obligatorio un retranqueo al lindero trasero de 3m. mínimo.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Condiciones de los espacios libres</li> </ul>	<p>La delimitación de las edificaciones en el ámbito del espacio libre privado a desarrollar por el Plan Especial tiene carácter vinculante. Sólo se permitirá aumentar la ocupación en aquellos casos en que la edificación existente no permita desarrollar un programa mínimo de vivienda.</p>

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Paramentos exteriores</li> </ul>	<p>Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abanalamientos</li> </ul>	<p>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</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 PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Medidas durante la fase de ejecución de obras</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.</li> <li>• Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.</li> <li>• Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable.</li> <li>• Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas.</li> <li>• Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.</li> <li>• El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.</li> <li>• Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.</li> <li>• Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB.</li> <li>• Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.</li> </ul>
--	--

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ejecución mediante obras públicas ordinarias</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UA-P1</b></li> </ul>	<p>Se delimita al objeto de la obtención de viario y espacios libres públicos.</p> <p><b>Sistema de actuación :</b> público , cooperación .</p> <p><b>Plazo para su desarrollo :</b> cuatro años , a partir de la aprobación definitiva del Plan .</p> <p>A efectos de agilizar su gestión , esta unidad se podrá subdividir en menores , siempre que se garantice el reparto equitativo de cargas , sin que ello suponga Modificación del Plan general.</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]*



ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

• <b>Clase de suelo</b>	urbano
• <b>Categoría</b>	urbano consolidado y urbano no consolidado en el ámbito de la UA-P2
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<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, que sirva como nexo de unión entre Taibique y Las Casas.</li> <li>• Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona.</li> <li>• Dar las pautas para la configuración de la calle travesía del Pino como elemento estructurante de la unión Taibique - Las Casas, así como la calle Patricio Cabrera, sobre la que se apoyan actualmente los principales equipamientos del área.</li> <li>• Dotar de accesibilidad rodada y peatonal de carácter público a los conjuntos edificados.</li> <li>• Adaptación de las tipologías existentes en el área a la morfología del territorio.</li> </ul>
• <b>Propuestas de la ordenación</b>	<p>El área se ha delimitado, tomando como base las actuales edificaciones en torno a la Travesía del Pino, bajo la delimitación que se propone como Sistema General de Equipamiento Comunitario, englobando en su límite inferior las parcelaciones existentes en torno a la calle El Almendro</p> <p>La ordenación propuesta, se basa en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La conformación de un núcleo central de mayor densidad a lo largo de la calle Patricio Cabrera, de manera que esta pase a ser elemento estructurante de la nueva conformación del núcleo, disponiéndose a lo largo de esta vía edificación mixta grado 1.</li> <li>• La gradación de la densidad edificatoria como transición desde esta vía principal hacia la travesía del Pino, resolviendo la transición tipológica a través de espacios libres obligatorios de carácter privado.</li> <li>• A través de la permisibilidad de usos, implantar actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales.</li> <li>• Los parámetros urbanísticos dados a los terrenos "ladera abajo", persiguen el mantener las vistas, como una manera de garantizar las relaciones territoriales.</li> <li>• Se amplía el ámbito de los actuales equipamientos existentes, configurándose como Sistema General de Equipamiento Comunitario, que se completa con un ámbito destinado a espacio libre de uso público, el cual deberá guardar relación, en cuanto a su organización interior con el P.E.M. adyacente.</li> </ul>

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

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*

**CONDICIONES PARTICULARES DE USOS**

• <b>Uso característico</b>	Residencial.
• <b>Usos compatibles</b>	Los definidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos actuales o potenciales del medio físico. Compatibilidad de usos en zonas residenciales, de las Normas Urbanísticas de este Plan General. En las edificaciones situadas en la calle Patricio Cabrera, con frente al Sistema General de Equipamiento Comunitario, será obligatoria la



	implantación de usos terciarios en planta baja .
• Usos prohibidos	Los definidos como prohibidos en el cuadro de <i>Usos actuales o potenciales del medio físico</i> . <i>Compatibilidad de usos en zonas residenciales</i> , de las Normas Urbanísticas de este Plan General

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD**

<b>EDIFICABILIDAD</b>	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
-----------------------	--

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

CONDICIONES DE VOLUMEN	
• Altura	La altura permitida para las nuevas construcciones será las que se especifican en la Ficha de Ordenación Detallada , regulándose por las Condiciones Generales para cada una de las zonas definidas en las Normas Urbanísticas de este Plan General . En los casos de edificación ladera arriba la altura será de dos plantas con las limitaciones de fondo edificable especificadas en las Condiciones Generales. En las construcciones ladera abajo , que dan a la travesía del Pino , la altura se regulará por las condiciones ya establecidas para la zona 3 . En las edificaciones , con frente a la calle Patricio Cabrera , la altura de dos plantas se medirá en la rasante de la calle , debiendo presentar dos plantas igualmente hacia el lindero trasero , según instrucciones de fondo edificable .
• Construcciones por encima de la altura	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 la edificación aislada y mixta grado 2 , 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 .
• Cuerpos volados	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: - que en el espacio al que se vuele se pueda inscribir un círculo de 4 m . de diámetro .

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 PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo edificable</li> </ul>	<p>El fondo edificable se regulará según las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para los casos de edificación aislada y mixta grados 1y 2 , cuando la edificación sea " ladera arriba " . Para le edificación mixta grado 1, definidas a lo largo de la Travesía del Pino , el fondo edificable. máximo se regulará por las condiciones ya establecidas para la zona 3 . En las parcelas con frente a la calle Patricio Cabrera será el definido en las fichas de ordenación detallada , con la siguiente configuración volumétrica .</p>
--	---

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Alineaciones y separaciones a linderos</li> </ul>	<p>Según Condiciones Generales y alineaciones fijadas en el fichero de ordenación detallada . Las parcelas ladera abajo , con frente a la Travesía del Pino se regularán por las condiciones de alineación fijadas para la zona 3 .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Condiciones de los espacios libres</li> </ul>	<p>La delimitación de espacios libres privados , en el ámbito de la calle Patricio Cabrera , tiene carácter vinculante , debiendo estar , el del frente de la calle , vinculado al uso terciario de la planta baja , y el trasero destinado a jardín a efectos de garantizar la transición tipológica con el área adyacente .</p>

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Paramentos exteriores</li> </ul>	<p>Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abancalamientos</li> </ul>	<p>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</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cerramientos de parcela</li> </ul>	<p>El vallado perimetral será traslúcido o con un zocalo ciego de .1,2 metros de altura máxima</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 PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)**



<ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas durante la fase de ejecución de obras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.</li> <li>Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.</li> <li>Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable.</li> <li>Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas.</li> <li>Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.</li> <li>El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.</li> <li>Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.</li> <li>Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB.</li> <li>Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.</li> </ul>
---	--

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejecución mediante obras públicas ordinarias</li> </ul>	<p>Dentro del suelo urbano consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>UA-P2</li> </ul>	<p>Se delimita al objeto de la obtención de viario, espacios libres públicos y rotacional comunitario.</p> <p><b>Sistema de actuación:</b> privada.</p> <p><b>Plazo para su desarrollo:</b> cuatro años, a partir de la aprobación definitiva del Plan.</p> <p>A efectos de agilizar su gestión, esta unidad se podrá subdividir en menores, siempre que se garantice el reparto equitativo de cargas, sin que ello suponga Modificación del Plan General.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejecución de los Sistemas Generales</li> </ul> <p>PROVISIONAL</p>	<p>El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.</p> <p>La expropiación u ocupación directa referida deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del Plan General.</p>

EN SESIÓN DE

**30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*