

EST. ARQUITECTOS DE LA FRONTERA

Tracer García, que sobre este terreno ha sido designado del P.L. E.N.O. como zona de conservación arquitectónica.



ZONC ARQUITECTOS

ESTUDIO ARQUITECTONICO

NOG

Plano: 01

ORDENACION DETALLADA

Ambio: SUR - EL PINAR

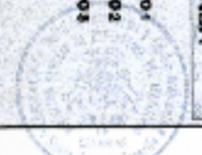
Area: PATRICIO CABRERA LUCIA MANCHINA P-5

Escala: 1/2000

Fecha: Sept 2002

LEYENDA

RESIDENCIAL	RESERVA
URBANO GRUPO 1	RESERVA
URBANO GRUPO 2	RESERVA
URBANO GRUPO 3	RESERVA
AGRIADA	RESERVA
ORINADA	RESERVA
TERCERADO	RESERVA
ESPACIOS LIBRES	RESERVA
PRIVADO	RESERVA
PUBLICO	RESERVA
ZONA DE PROTECCION	RESERVA
EQUIPAMIENTOS	RESERVA
PUBLICO	RESERVA
PRIVADO	RESERVA
VIAJOS	RESERVA
RECOLECCION	RESERVA
RENTAL	RESERVA
APARCAMIENTO	RESERVA
SISTEMAS GENERALES	RESERVA
REPER	RESERVA
S. CLIMO VENTA	RESERVA
TIBERADO	RESERVA
PM. CAYALOGADO	RESERVA
LIBRE	RESERVA
DESARROLLO DE AREA	RESERVA
USO AGRIADA	RESERVA
USO RESIDENCIAL	RESERVA
USO INDUSTRIAL	RESERVA
USO TURISTICO	RESERVA
USO COMERCIAL	RESERVA
USO EDUCATIVO	RESERVA
USO CULTURAL	RESERVA
USO RECREATIVO	RESERVA
USO DE CONSERVACION	RESERVA
USO DE PROTECCION	RESERVA
USO DE RESTAURACION	RESERVA



ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

• Clase de suelo	Urbano
• Categoría	Urbano consolidado
• Instrumento de ordenación	Plan General de Ordenación
• Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer las bases para el futuro desarrollo del área . • Homogeneizar el ámbito , dando una organización coherente , en prolongación del nuevo nexo de unión entre Taibique y Las Casas . • Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona . • Dar las pautas para la configuración de la calle Patricio Cabrera como elemento estructurante de la unión Taibique - Las Casas , • Dotar de accesibilidad rodada y peatonal de carácter público a los conjuntos edificados . • Adaptación de las tipologías existentes en el área a la morfología del territorio .
<ul style="list-style-type: none"> • Propuestas de la ordenación 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, 	<p>El área se ha delimitado , tomando como base las actuales edificaciones en torno a la calle Lucía Machina y su prolongación como calle La Era del Pueblo , creando un anillo de circunvalación que deja en su interior un sector de suelo urbanizable como ámbito último de la materialización real de la unión entre Taibique y Las Casas .</p> <p>La ordenación propuesta , se basa en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 . • La gradación de la densidad edificatoria como transición desde esta vía principal hacia Lucía Machina , y paralela por arriba a Patricio Cabrera resolviendo la transición tipológica a través de espacios libres obligatorios de carácter privado , y regulación de la altura en los enfrentamientos entre construcciones ladera arriba y ladera abajo . • A través de la permisibilidad de usos , implantar actividades que puedan servir de motor a la zona , configurando la calle Patricio Cabrera como eje de servicios terciarios y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales . <p>Los parámetros urbanísticos dados a los terrenos " ladera abajo " persiguen el mantener las vistas , como una manera de garantizar las relaciones territoriales .</p>

CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

• Uso característico	residencial
• Usos compatibles	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 , en prolongación del 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 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

EDIFICABILIDAD	<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

CONDICIONES DE VOLUMEN	
<ul style="list-style-type: none"> • Altura 	<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. En las construcciones ladera abajo, que dan a la calle Lucía Machina, la altura se regulará por las condiciones ya establecidas para la zona 3, permitiéndose una sólo planta hacia el frente a dicha vía.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones por encima de la altura 	<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>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Salto de pendiente, diferencias de cota en fachada 	<p>En el caso de edificaciones mixtas y aisladas, las diferencias de cota en fachada afectarán al tratamiento previo de la parcela, que habrá de hacerse de acuerdo a las Condiciones Generales. La arm se medirá en estos casos a partir de la plataforma niveladora de pendientes en el interior de la parcela.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Cuerpos volados 	<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"> - que en el espacio al que se vuela se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

<p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fondo edificable <p>PROVISIONAL</p> <p>EN SESIÓN DE 30 ENE. 2003</p>	<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 la edificación aislada, definidas a lo largo de la calle Patricio Cabrera, el fondo edificable máximo será aquel 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, partiendo los volúmenes.</p>
---	--



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



<ul style="list-style-type: none"> • saltos de pendiente , diferencias de cota en fachada . 	<p>En el caso de edificaciones mixtas y aisladas , las diferencias de cota en fachada afectarán al tratamiento previo de la parcela , que habrá de hacerse de acuerdo a las Condiciones Generales . La arm se medirá en estos casos a partir de la plataforma niveladora de pendientes en el interior de la parcela .</p>
--	---

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

<ul style="list-style-type: none"> • Alineaciones y separaciones a linderos 	<p>Según Condiciones Generales y alineaciones fijadas en el fichero de ordenación detallada .</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones de los espacios libres 	<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"> • Paramentos exteriores 	<p>Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Abancalamientos 	<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"> • Cerramientos de parcela 	<p>El vallado perimetral será traslúcido o con un zocalo ciego de 1,2 metros de altura máxima.</p>

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)

<ul style="list-style-type: none"> • Medidas durante la fase de ejecución de obras <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL</p> <p>EN SESIÓN DE 30 ENE. 2003</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra. • Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal. • Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable. • Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas. • Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado. • El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras. • Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos. • Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB. • Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.
--	--



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante obras públicas ordinarias	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.
---	--



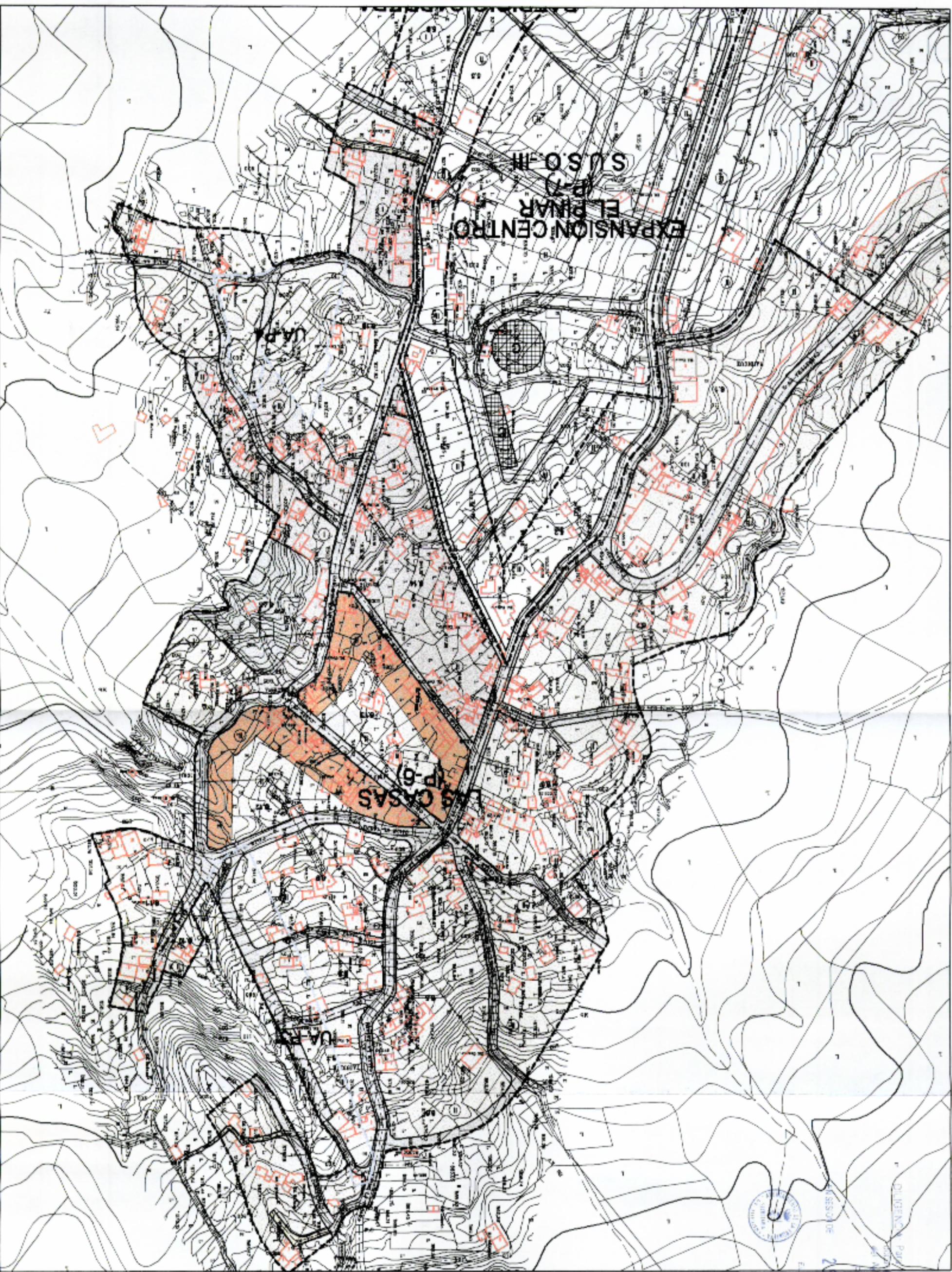
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO.





LIB. AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO COMITÉ DE PLANEACIÓN URBANA 20 SET. 2002 ESCRIBANÍA		NOA INGENIEROS EN ARQUITECTURA	
ZOC. ARQUITECTOS Plano: 01		ORDENACION DETALLADA Ambito: SUR - EL PINAR Area: LAS CASAS P-6	
LEYENDA RESIDENCIAL CUARTA GRUPO 1 CUARTA GRUPO 2 CUARTA GRUPO 3 AYUDA CERAMICA TERCIARIO ESPACIOS LIMES PRIVADO EL PUEBLO ZONA DE PROTECCION EQUIPAMENTOS PUEBLO PRIVADO VARIOS RECOLECCION PASADIZO AP. APARCAMIENTO SISTEMAS GENERALES S. C. RING VARIAS TUBERIA HNA. CANTALDOADO LINEAS DE ALTA TENSION LINEAS DE MEDIA TENSION LINEAS DE BAJA TENSION LINEAS DE ALTA TENSION LINEAS DE BAJA TENSION LINEAS DE ALTA TENSION LINEAS DE BAJA TENSION LINEAS DE ALTA TENSION LINEAS DE BAJA TENSION		Escala: 1/2000 Fecha: Sept 2002 FEB 2003	

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

• Clase de suelo	Urbano
• Categoría	Urbano consolidado . urbano no consolidado en el ámbito de la UA-3
• Instrumento de ordenación	Plan General de Ordenación
• Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer las bases para el futuro desarrollo del área . • Homogeneizar el ámbito , dando una organización coherente , basada en las directrices del sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual . • Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona • Dotar de accesibilidad rodada y peatonal de carácter público a los conjuntos edificados. • Adaptación de las tipologías existentes en el área a la morfología del territorio .
• Propuestas de la ordenación	<p>El área se ha delimitado , tomando como base las actuales edificaciones que hoy en día configuran el núcleo de Las Casas , ampliándose de la actual delimitación de suelo urbano , en aquellos núcleos que reunían las condiciones de consolidación de suelo previstas en la ordenación urbanística vigente .</p> <p>La ordenación propuesta intenta formar vínculos con la masa edificada con el espacio exterior a través de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La conformación de un núcleo central de mayor densidad interior a las calles los Dolores y el Vardito , de manera que se consiga una gradación de la edificación hacia el suelo rústico . • La gradación de la densidad edificatoria como transición desde esta vía principal hacia Lucía Machina, y paralela por arriba a Patricio Cabrera resolviendo la transición tipológica a través de espacios libres obligatorios de carácter privado , y regulación de la altura en los enfrentamientos entre construcciones ladera arriba y ladera abajo . • 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 .

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

30 ENE. 2003

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

<p>EDIFICABILIDAD</p>	<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

CONDICIONES DE VOLUMEN	
<ul style="list-style-type: none"> • Altura 	<p>La altura permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas, para todas las tipologías coexistentes, a excepción de las que dan frente a Lucía Machina, ladera abajo, en las que se permitirá una planta 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 construídas preexistentes, siempre que estas hayan alcanzado la altura máxima permitida, a efectos de lograr una continuidad visual a lo largo de la calle.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones por encima de la altura 	<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>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Salto de pendiente, diferencias de cota en fachada 	<p>En el caso de edificaciones mixtas y aisladas, las diferencias de cota en fachada, afectarán al tratamiento previo de la parcela, que habrá de hacerse de acuerdo a las Condiciones Generales. La arm se medirá en estos casos a partir de la plataforma niveladora de pendientes en el interior de la parcela.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Cuerpos volados 	<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"> - que en el espacio al que se vuela se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro. - En los casos de edificación cerrada el vuelo no será superior a un metro.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

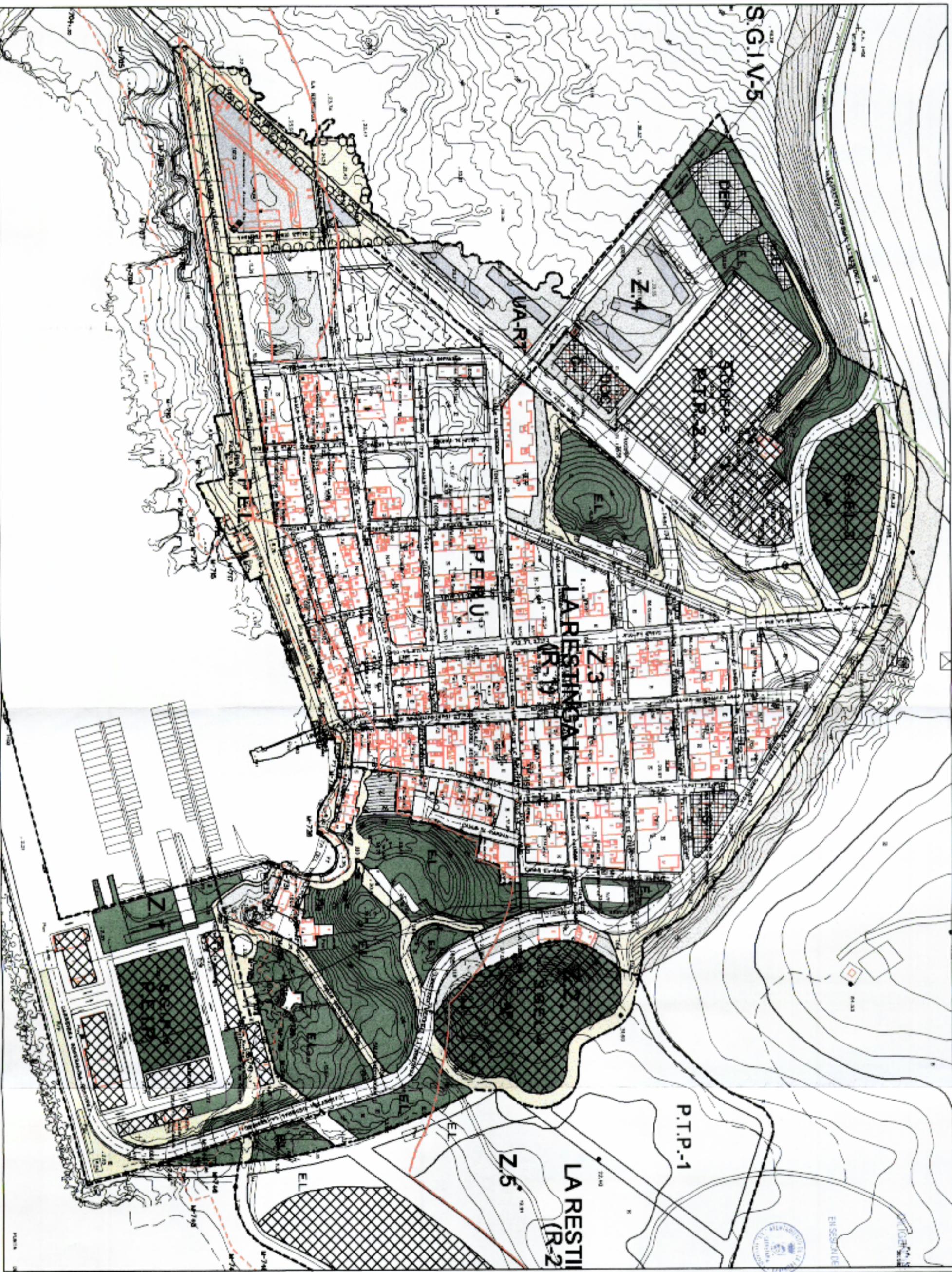
Este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

<p>PROVISIONAL</p> <p>• Fondo edificable</p> <p>EN SESIÓN DE 30 ENE. 2003</p> <p>EL SECRETARIO</p>	<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 ".</p> <p>Para le edificación mixta grado 2 y aislada, definidas a lo largo de la calle Lucía Machina, Ladera abajo, el fondo edificable máximo se regulará por las condiciones ya establecidas para la zona 3.</p>
--	--



[Handwritten signature]





LIBRO AVANCEADO DE
LA FRONTERA

Para saber más sobre este proyecto, visite el sitio web de la Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal de San Germán, Puerto Rico.



ZOCC ARQUITECTOS

Plano: 01

ORDENACION DETALLADA

Ambito:
EL SUR - LA RESTINGA -

Area:
LA RESTINGA I (R-1)

Escala: 1/2000
Fecha: Set 2002

FEB. 2003

LEYENDA

	RESIDENCIAL - MIXTA GRUPO 1
	MIXTA GRUPO 2
	MIXTA GRUPO 3
	ASALADA
	SERVIDA
	TENCIBANDO
	ESPACIOS LIBRES - PRIVADO
	ESPACIOS LIBRES - PUBLICO
	ZONA DE PROTECCION
	ESQUEMATICOS
	PUBLICO
	PRIVADO
	VARIOS
	REDOJO
	PERIURBANO
	APARCAMIENTO
	SISTEMAS GENERALES
	SISTEMA VIAL
	TIBERADO
	MAL CANTONADO
	LIMITES
	LINEA DE AVANCE
	LINEA DE ACTIVACION
	LINEA DE PROTECCION
	LINEA DE SENSIBILIDAD
	CONTORNEO Y CALIBRE
	LINEA DE SENSIBILIDAD
	LINEA DE SENSIBILIDAD

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

<ul style="list-style-type: none"> • Alineaciones y separaciones a linderos 	Según Condiciones Generales y alineaciones fijadas en el fichero de ordenación detallada.
<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones de los espacios libres 	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, hacia el vial. La edificación deberá presentar fachada hacia este espacio libre.
<ul style="list-style-type: none"> • Accesibilidad 	El establecimiento de crujeas de edificación secundarias con respecto a la vía, en las manzanas 6.2, 6.3, y 6.5 quedarán supeditadas, en cualquier caso a la garantía de la existencia de accesos privados a la edificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Paramentos exteriores 	Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada
<ul style="list-style-type: none"> • Abancalamientos 	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
<ul style="list-style-type: none"> • Cerramientos de parcela 	El vallado perimetral será traslúcido o con un zocalo ciego de 1,2 metros de altura máxima

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)

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

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]



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante obras públicas ordinarias	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">• UA-P3	Se delimita al objeto de la obtención de viario para garantizar la accesibilidad. Sistema de actuación : privado Plazo para su desarrollo : ocho años , a partir de la aprobación definitiva del Plan . 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.



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.



ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

- Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para la zona Z-4 del área de La Restinga I (R-1), ámbito El SUR, quedan supeditadas a su compatibilidad con las correspondientes determinaciones del Plan Territorial Parcial (P.T.P), al que se encuentra sometida la zona por remisión del Plan Insular de Ordenación de El Hierro. En el caso de que dichas determinaciones, de rango superior, impliquen la necesidad de modificación sustancial de la propuesta de ordenación, se redactará la oportuna modificación del Plan General para su adaptación a los términos que contenga el P.T.P.

<ul style="list-style-type: none"> • Clase de suelo 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano
<ul style="list-style-type: none"> • Categoría 	<ul style="list-style-type: none"> • El ámbito de las unidad de actuación UA R-1, delimitada en la zona Oeste, se considera suelo urbano no consolidado (SUNC). El resto del área es suelo urbano consolidado (SUC). Los terrenos incluidos en el ámbito de la zona Z.3, sometidos a Plan Especial, tienen la categoría complementaria de suelo de rehabilitación urbana (RU). En el ámbito de protección delimitado como entorno precatalogado, tiene la categoría complementaria de Protección Cultural (PC)
<ul style="list-style-type: none"> • Instrumento de ordenación 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan General de Ordenación (PGO). • Plan Especial de Rehabilitación Urbana en la Zona Z.3 (P.E.R.U.). • Plan Especial de Ordenación del Litoral (P.E.L.) en la zona Z.2, • Plan Especial de Ordenación de la actividad Portuaria (P.E.I.P.) en la Zona Z.1. • Plan Territorial Parcial (PTP) por remisión del PIO y Estudio de detalle (E.D) en la Zona Z.4 según instrucciones particulares.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> • Objetivos de la ordenación <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Resolver la situación de creciente deterioro ambiental que presenta La Restinga, frente a las potencialidades que ofrece su costa, con la posibilidad de convertirse en el polo turístico alternativo de calidad del territorio Sur de la isla. • Complementar la actividad turística con los potenciales recursos que ofrece su localización en un entorno natural de gran singularidad, inmediata al Parque Rural y a la Reserva Marina del Mar de Las Calmas, como fuente de atracción turística, apoyada en actividades de pesca, buceo y ocio costero. • Habilitar los soportes necesarios para compatibilizar el enclave turístico con la incipiente industria de transformación y enlatado de productos de mar. • Corregir el impacto visual de las traseras del núcleo que se ofrece al visitante a su llegada desde la carretera, la cual actúa a modo de mirador.
--	--

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]



• **Propuestas de la ordenación**

- Remisión de las Zonas 1 y 2, a Planes Especiales de Ordenación (P.E.L. y P.E.I.P.) con el objetivo de la Regeneración del Frente Marítimo, como eje soporte de equipamientos costeros de ocio y potenciación del Puerto de la Restinga, adecuación y prolongación a lo largo de la costa del peatonal de borde relacionándolo con los sectores de expansión colindantes.
- Rehabilitación del casco urbano a través de un Plan Especial de Rehabilitación Urbana (PERU) capaz de transformarlo en una oferta de mayor calidad, que resuelva el deterioro ambiental que sufre, lo articule con relación a los espacios vacantes y resuelva la transición hacia los nuevos crecimientos.
- Situación estratégica y ampliación de la red de espacios libres y equipamientos en los bordes y zonas de transición del núcleo.
- En la zona Oeste Z.4, control de la relación edificación espacios libres, regenerando la imagen y fachada de la Restinga hacia el mar de lavas y persiguiendo la creación de un conjunto turístico selectivo, de alta calidad.



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.



INSTRUCCIONES

- Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán para la distintas zonas conforme a las Condiciones Particulares del área, en su caso, por remisión a las determinaciones de los correspondientes Planes Especiales de Ordenación (Z.1, Z.2 y Z.3) y Plan Territorial Parcial (Z.4) y en lo no regulado por éstos se estará a lo establecido por la Normativa Urbanística del Plan General.
- Los Planes Especiales de Ordenación de las Z.2 y Z.3, podrán refundirse en único documento que asuma los objetivos de ambos e integre en una única actuación la intervención en el Litoral.
- En la zona 4, el uso concreto para la nueva dotación deportiva será preferentemente la instalación de una piscina de carácter local.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento. Aplicación de la Ley de Costas:
- Los usos en la servidumbre de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamientos de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.



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.



• **Instrucciones particulares para la Zona 4, UA-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

30 ENE. 2003

EL SECRETARIO.



- En la zona Z.4, UA-R1, el aprovechamiento urbanístico se destina íntegramente a establecimientos hoteleros en categoría de cuatro estrellas o superior y servicios complementarios.
- El nº de plazas alojativas máximo asignado para la Zona 4 asciende a la cifra de 64 camas.
- El desarrollo de la ordenación pormenorizada del ámbito y las actuaciones que se lleven a cabo, urbanización y edificatorias, en desarrollo del P.T.P. cumplirán los estándares, las normas generales y ordenanzas aplicables, conforme a la normativa sectorial, territorial, urbanística y ambiental, correspondiente, en concreto:
 - ⇒ 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.
 - ⇒ La ordenación pormenorizada del ámbito, que establezca: la concreción del destino urbanístico y la edificabilidad concreta de los terrenos, en desarrollo del P.T.P., deberá prever la reserva mínima establecida en el artículo 36, del Texto Refundido de las Leyes del Territorio y de los Espacios Naturales Canarias, para el suelo turístico.
- La calificación concreta de los terrenos con la asignación del destino final: establecimiento de alojamiento turístico, equipamiento complementario, o reserva dotacional, en cada una de las manzanas, queda supeditada a las determinaciones del PTE como instrumento de rango superior o, en su caso, a lo que establezca el instrumento de desarrollo del mismo. En consecuencia, la ordenación interna grafiada de cada una de las manzanas en los planos de ordenación se considera, así mismo, indicativa, sometida a las determinaciones que se establezcan por el P.T.P., a la que se encuentra remitido el ámbito.
- La ejecución del planeamiento dentro de la Zona 4, UA R-1, no podrá iniciarse en tanto no se desarrolle el Plan Especial de la Zona 3.
- La categoría hotelera habrá de acreditarse en dos momentos de la tramitación del expediente: Inicialmente en los proyectos, cumpliendo en ellos la reglamentación específica de Turismo. En segundo lugar, antes de obtener la licencia municipal de primera ocupación, mediante la certificación oficial de calificación Turística. No se admitirán, por lo tanto, otras variedades de instalaciones que las que cumplan dicha normativa.
- En relación al objetivo de integración paisajística: No se admitirán soluciones en las que las cubiertas, los patios, los banales, etc. aparezcan como meros espacios sirvientes del resto de la edificación. A estos efectos se considerará que todas las vistas posibles del edificio, en particular desde los senderos peatonales y la carretera de llegada a La Restinga, son fachadas principales, y se diseñarán consecuentemente.
- La ordenación se desarrollará en bancal con fondos edificables moderados y con la disposición de la dimensión predominante de los cuerpos edificados adaptada al terreno natural.
- Cada instalación hotelera deberá ser autosuficiente, y habrá de resolver internamente las necesidades de aparcamiento del personal de servicios y usuarios.

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<ul style="list-style-type: none"> • Uso característico 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en la zona 3; Turístico en la zona 4, UA R-1; En el resto Dotacional y espacios libres.
<ul style="list-style-type: none"> • Usos compatibles 	<ul style="list-style-type: none"> • Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de <i>Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales o, en su caso, Zonas Turísticas, de las Normas Urbanísticas del Plan General.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Usos prohibidos 	<ul style="list-style-type: none"> • Los establecidos como prohibidos en el cuadro de <i>Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales o, en su caso Zonas Turísticas, de las Normas Urbanísticas del Plan General</i>

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

<p>EDIFICABILIDAD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad máxima asignada a cada ámbito señalado en los planos de ordenación detallada, se obtendrá por conjunción de los parámetros de aprovechamiento urbanístico, en su caso, por remisión a las determinaciones de los correspondientes Planes Especiales de Ordenación (Z.1, Z.2 y Z.3) y Plan Territorial Parcial (Z.4) y en lo no regulado por éstos se estará a lo establecido por las condiciones particulares del área y por 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

<ul style="list-style-type: none"> • Nº máximo de plantas 	<ul style="list-style-type: none"> • Dos plantas en la UA R-1 (Z-4), en el resto de las zonas según los Planes Especiales de Ordenación.
<ul style="list-style-type: none"> • Altura máxima <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La resultante de las condiciones de altura reguladora máxima según los Planes Especiales de Ordenación o Plan Territorial Parcial correspondiente y en lo no regulado por estos de acuerdo a la Normativa Urbanística del Plan General para la subzona correspondiente y para el nº máximo de plantas.

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

30 ENE. 2003

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]



<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones por encima de la altura 	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibidas. Excepto las instalaciones imprescindibles en razón de su uso, chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, las cuales se permitirán con las alturas imprescindibles para su funcionamiento, deberán quedar ocultas a la vista y no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
---	---

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

<p>Ocupación máxima</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En la UA-R1 (Z-4), la recogida gráficamente en los planos de ordenación y cuantificada en la presente ficha del área. • En el resto, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares para la subzona correspondiente, según las condiciones particulares del área o, en su caso, del correspondiente Plan Especial o Plan Parcial Territorial y en lo no regulado por estos en la Normativa Urbanística del Plan General.
--------------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

<ul style="list-style-type: none"> • Alineaciones y rasantes exteriores 	<ul style="list-style-type: none"> • Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establecen en los planos de ordenación detallada de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. • Las rasantes del nuevo viario se fijarán a través de los correspondiente estudios de detalle o proyectos de urbanización.
---	---

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Paramentos exteriores 	<ul style="list-style-type: none"> • Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada. • Los muros de contiguidad resultantes de obras nueva planta que hallan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.
<ul style="list-style-type: none"> • Abancalamientos 	<ul style="list-style-type: none"> • Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1 metro de altura máxima y formando bancal de tres metros de 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</p> <p>PROVISIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cerramientos de parcela <p>EN SESIÓN DE 30 ENE. 2003</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El vallado perimetral hacia espacios libres privados o públicos y al viario será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima.



EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]



<ul style="list-style-type: none"> • Salones 	<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o salón en planta baja. • 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. • En la aplicación del apartado anterior, no podrán incluirse en la excepción los espacios destinados a almacén ni los garajes.
<ul style="list-style-type: none"> • Cubiertas 	<ul style="list-style-type: none"> • Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional. ⇒ Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a cuerpos superiores, situados, en cualquier caso, por debajo de la cota de la altura máxima de cornisa. • En la UA-R1, se desarrollarán cubiertas planas-ajardinadas, con terrazas jardín.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)

<ul style="list-style-type: none"> • Medidas durante la fase de ejecución de obras <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación PROVISIONAL</p> <p>EN SESIÓN DE: 30 ENE. 2003</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra. • Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal. • Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable. • Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas. • Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado. • El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras. • Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos. • Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB. <p>Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.</p>
---	--



EL SECRETARIO.



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- En la zona Z.3 , según Plan Especial de Rehabilitación Urbana (PERU)



EJECUCIÓN PÚBLICA

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante obras públicas ordinarias.	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del suelo urbano consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.• El suelo preciso para viario, espacios libres y dotaciones previstas se llevará a cabo por alguno de los mecanismos establecidos en el artículo 145 del D.L. 1/2000, T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
<ul style="list-style-type: none">• Ejecución de los Sistemas Generales	<ul style="list-style-type: none">• El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.• La expropiación u ocupación directa referida deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación definitiva de este Plan General.

EJECUCIÓN PRIVADA

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante Unidades de Actuación	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del suelo urbano no consolidado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de Unidades de Actuación.• A efectos de su gestión y ejecución la UAR-1, delimitada, se considera un sólo ámbito de gestión privada. Plazo cuatro años a partir de la aprobación definitiva del 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 **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO.





SUELO URBANIZABLE – EL SUR

1) EL PINAR:

- EXPANSIÓN CENTRO EL PINAR (P-7)
- EXPANSIÓN ESTE EL PINAR (P-8)
- EXPANSIÓN ESTE EL PINAR (P-9)

2) LA RESTINGA:

- LA RESTINGA II (R-2)

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

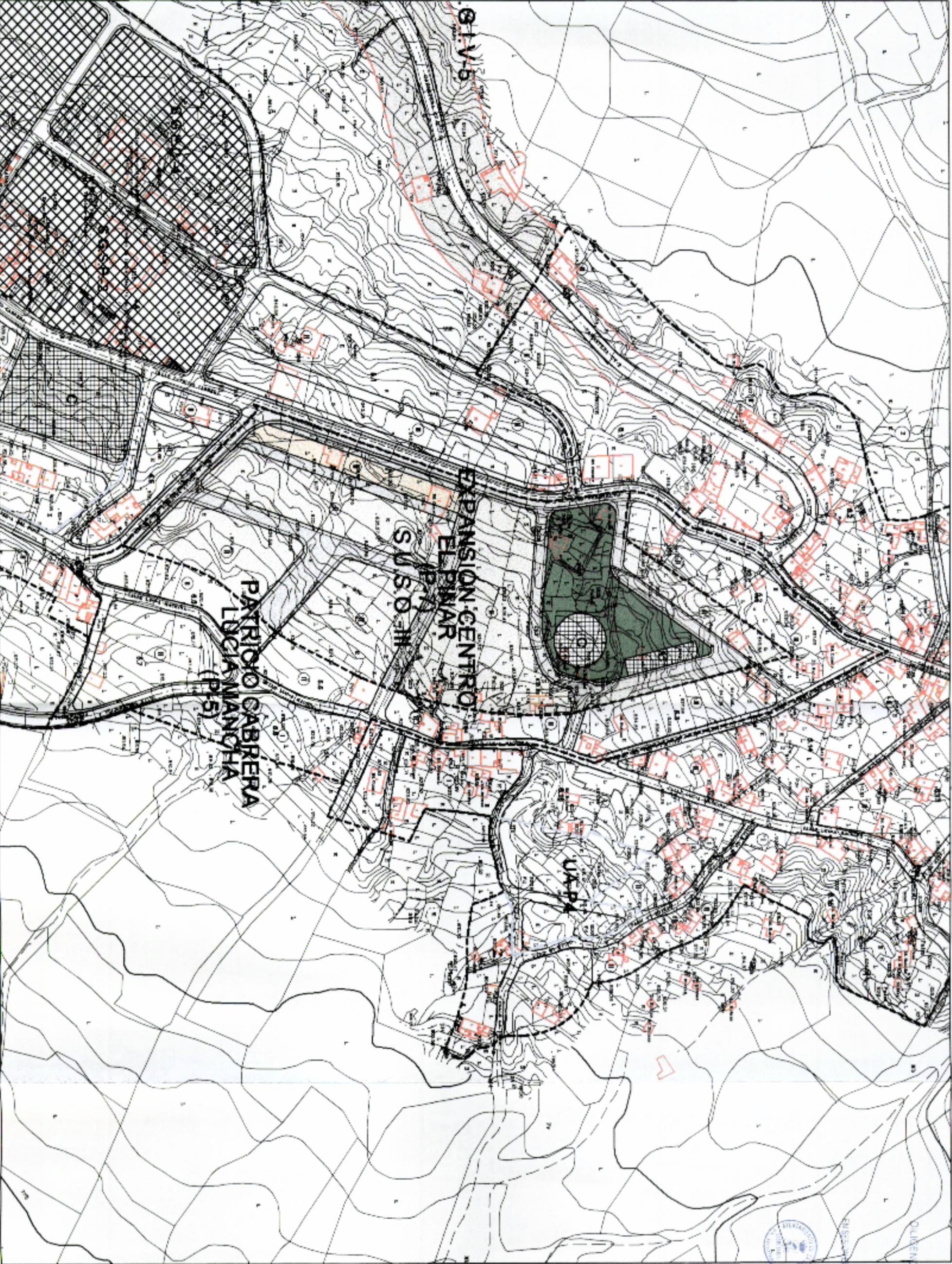
PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





EL T. AYUNTAMIENTO DE
LA FRONTERA

Para tener en cuenta que este documento es una copia de la información de PLANO de PROVISIÓN.

25/09/2002



ZOC ARQUITECTOS

Plano: 01
ORDENACION DETALLADA

Ambito:
SUR - EL PINAR

Area:
EXPANSION CENTRO EL PINAR (P-7)

Escala: 1/2000
Fecha: Sept 2002
FEB. 2003

LEYENDA

	RESIDENCIAL
	URBANA GRUPO 1
	URBANA GRUPO 2
	URBANA GRUPO 3
	AGUA
	DESERVA
	TERMINO
	ESPACIOS LIBRES
	PARQUEO P. PUBLICO
	ZONA DE PROTECCION
	EQUIPAMIENTOS
	PUBLICO P. PRIVADO
	VARIOS
	RECIBIDO P. FISCAL
	AP. APROBACION
	SISTEMAS CONCRETO
	S.C. MED. VENTA
	TERRENO
	INA. CANTONADO
	LIMITES
	LINEA DE AGUA
	PLANTA DE AGUA
	TERMINO MUNICIPAL
	TERMINO MANCOMUNIDAD
	CONTORNEO Y CANTONADO
	LINEA DE PROTECCION
	ZONA DE PROTECCION
	LINEA DE PROTECCION

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

<ul style="list-style-type: none"> • Clase de suelo 	Urbanizable
<ul style="list-style-type: none"> • Categoría 	Suelo urbanizable sectorizado ordenado
<ul style="list-style-type: none"> • Instrumento de ordenación 	Plan General de Ordenación
<ul style="list-style-type: none"> • Objetivos de la ordenación 	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer las bases para el futuro desarrollo del área. • Homogeneizar el ámbito, dando una organización coherente, que sirva como nexo de unión entre Taibique y Las Casas. • Potenciar los valores medioambientales y peculiares de la zona. • Dar las pautas para la configuración de la calle Patricio Cabrera como elemento estructurante de la unión Taibique - Las Casas, así como la calle, sobre la que se apoyan actualmente los principales equipamientos del área.
<ul style="list-style-type: none"> • Propuestas de la ordenación <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p> <p style="text-align: center;">PROVISIONAL</p> <p>EN SESIÓN DE 30 ENE. 2003</p> <p style="text-align: center;">EL SECRETARIO,</p> 	<p>El área se ha delimitado, tomando como base el vacío existente entre los asentamientos de Taibique y Las Casas.</p> <p>La ordenación propuesta, se basa en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • La gradación de la densidad edificatoria como transición desde esta vía principal hacia la travesía del Pino, resolviendo la transición tipológica a través de la implantación de tipologías residenciales con carácter de edificación aislada. • 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. • Implantar en el núcleo central del ámbito y conectado a la calle Patricio Cabrera, un área de espacio libre y Equipamiento a nivel local. • Los parámetros urbanísticos dados a los terrenos "ladera abajo" persiguen el mantener las vistas, como una manera de garantizar las relaciones territoriales.

CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

<ul style="list-style-type: none"> • Uso característico 	Residencial
<ul style="list-style-type: none"> • Usos compatibles 	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.
<ul style="list-style-type: none"> • Usos prohibidos 	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

EDIFICABILIDAD	<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

CONDICIONES DE VOLUMEN	
<ul style="list-style-type: none"> • Altura 	<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. 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.</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones por encima de la altura 	<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>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"> • Cuerpos volados 	<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"> - que en el espacio al que se vuela se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> • Fondo edificable 	<p>El fondo edificable se regulará según las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para los casos de edificación aislada y mixta grado 1, cuando la edificación sea "ladera arriba".</p> <p>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>
---	---

EN SESIÓN DE

30 ENE. 2003

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]



CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

• Alineaciones y separaciones a linderos	Según Condiciones Generales y alineaciones fijadas en el Fichero de Ordenación Detallada.
• Condiciones de los espacios libres	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.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

• Paramentos exteriores	Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada
• Abancalamientos	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

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL EN CUMPLIMIENTO DEL ART.13 (DECRETO 35/95)

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

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]

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante sistema de ejecución privado	<p>A efectos de desarrollo del sector se considera una sólo Unidad de Actuación coincidente en su mismo ámbito. De acuerdo al artículo 100 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, se deberá establecer el concreto sistema de ejecución durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de este Plan General.</p> <p>El proyecto de equidistribución asignará expresamente las parcelas en que el destino prioritario corresponda a viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, con un 20% , como mínimo del nº total de viviendas , conforme al artículo 71.1 de la ley 1/2000.</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.

