

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

- Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para el área de Las Puntas (C-2) (, 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 (P.I.O.) 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.

• Clase de suelo	Urbano
• Categoría	Suelo urbano consolidado y no consolidado en el ámbito de la UA-PT-3 y la UA-PT-4
• Instrumento de ordenación	Plan General de Ordenación (PGO) y Plan Territorial Parcial al que se encuentra sometido por remisión al PIO.
• Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Establecer las bases de la ordenación para el futuro desarrollo del área .• Potenciar a través del desarrollo urbanístico propuesto los valores medioambientales y peculiares de la zona .• Plantear a través del tratamiento de los sectores adyacentes la articulación del crecimiento tradicional y turístico , cuya organización se plantea con modelos estructurales diferentes .• Evitar que el núcleo turístico existente se constituya como un hecho aislado en la parte baja de la Carretera de las Puntas , e integrar los terrenos del nacimiento de la ladera como parte del núcleo .• Optimizar la percepción y disfrute de la costa y de sus valores singulares .• Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico .• Minimizar los impactos ambientales directos en el área del litoral .

- **Propuestas de la ordenación**

El área se ha delimitado , partiendo de la consideración morfológica que le dan las actuaciones ya ejecutadas de carácter turístico existentes en el área y el trazado de la actual Carretera de Las Puntas , incorporando un nuevo espacio que hará de transición con lo que hemos delimitado como núcleo tradicional .El límite de servidumbre de costas y el Suelo Rústico de Protección de Entornos son igualmente barreras ineludibles.

La ordenación se basa en lograr una transgresión tipológica desde la ladera al mar y en sentido longitudinal hacia el núcleo tradicional, a través del desarrollo de los siguientes parámetros :

- Determinación de una sección tipo teórica trasversal al asentamiento de manera que se consiga una gradación de las alturas hacia el mar .
- Establecimiento de nuevas tipologías edificatorias cuyo posicionamiento en el ámbito sea capaz de crear estructuras cerradas , entendiéndolo como conjunto arquitectónico .
- Recuperación del espacio central interno a las edificaciones preexistentes ,dándole un tratamiento peatonal y acompañándolo de una pieza de equipamiento comunitario vinculado a actividades de ocio como pieza , que pueda ser soporte de un proyecto de renovación del área . La dotación de aparcamiento público se prevé bajo esta pieza , a efectos de minimizar el impacto del tráfico
- A través de las tipologías implantadas y la sección del viario en el tramo final de la Carretera a las Puntas , configurarlo como eje soporte de actividades terciarias.
- Se mantienen las piscinas existentes como equipamiento ocio - recreativo , siendo exigible un Proyecto de Adaptación Medioambiental con carácter previo a su puesta en uso definitiva .

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 .

INSTRUCCIONES PARTICULARES

- Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se desarrollarán conforme a las determinaciones básicas que establece este Plan General y a las directrices del Plan Territorial Parcial por remisión del PIOH.
- El desarrollo de la ordenación pormenorizada del ámbito, los proyectos de urbanización y las actuaciones que se lleven a cabo en el interior de la UA PT-3 y UA PT-4, urbanización y edificatorias, en desarrollo del P.T.P y del Plan General. 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, sometida a las determinaciones que se establezcan por el P.T.P., a la que se encuentra remitido el ámbito.

CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

• Uso característico	turístico
• 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 turísticas</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 turísticas</i> , de las Normas Urbanísticas de este Plan General

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD	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 por las nuevas construcciones será de dos plantas, regulándose su medición para el caso de la edificación aislada por las Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas de este Plan General . En el caso de la edificación definida como turística , la altura será de dos plantas medidas siempre sobre la rasante de la Carretera a las Puntas ,

	<p>siguiendo el criterio de medición definido en las Condiciones Generales para la edificación alineada a vial .</p> <p>En la manzana delimitada exteriormente por la Carretera a Las Puntas , se deberán nivelar las parcelas a los peatonales interiores , pudiendo variar la altura de la edificación en su fachada interior a la parcela , hasta un máximo de tres plantas .</p> <p>El edificio con carácter dotacional definido en el frente , tendrá un máximo de una planta .</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones por encima de la altura 	<p>Sólo se admiten cubiertas transitables ,en el caso de la edificación aislada, cuando , por diferencias de pendiente , y , según instrucciones de fondo edificable, , se produzca un salto de la edificación ,se admitirán cubiertas transitables sobre el cuerpo de cota más baja , de manera que el acceso a dicha cubierta, sea a través del cuerpo edificado de mayor cota . Este cuerpo debe entenderse como parte del volumen principal de la edificación , por lo que deberá presentar fachada a vías y retranqueos y ocupar al menos el 40 % de la superficie total de la edificación .</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 las edificaciones que den a la Carretera de Las Puntas , no podrán sobrepasar el espacio libre privado así definido .

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 , cuando la edificación sea “ ladera arriba “.</p> <p>Para le edificación calificada como hotelera , definida interiormente a la Carretera de Las Puntas , el fondo edificable máximo será el que permita desarrollar en el punto más bajo de la parcela , una altura máxima de tres 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"> • Alineaciones y separaciones a linderos 	<p>Según Condiciones Generales en la edificación aislada , situada en la parte alta y bajo la Carretera de Las Puntas , permitiéndose el adosamiento .</p> <p>La edificación a desarrollar dentro de la categoría hotelera abierta , se situará con carácter preferente en la alineación al vial , dando frente a la Carretera de Las Puntas , dejando las instalaciones de ocio vinculadas , en el interior de la parcela.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones de los espacios libres 	<p>Los espacios libres señalados en la Ficha de Ordenación detallada , definen las áreas de movimiento de la edificación , no pudiendo ser ocupados por módulos residenciales , pero sí por elementos ligeros vinculados a actividades de ocio que se definan en la parcela .</p>

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none">• Condiciones de las Dotaciones y Equipamientos	<p>El equipamiento existente , definido como Sistema General de Equipamiento Comunitario , necesitará proyecto de adaptación ambiental con carácter previo a su puesta en funcionamiento definitiva . El equipamiento situado en la manzana hotelera entre la Carretera de Las Puntas y el peatonal deberá componer sus volúmenes de manera que garantice la máxima permeabilidad de vistas a través de la fragmentación del volumen o de la diafanidad de la planta baja . Se requerirá Estudio de Detalle con carácter previo a la redacción del proyecto .</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	<ul style="list-style-type: none">• Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.• Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.• Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizará en plataforma hormigonada e impermeable.• Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas. • Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.• El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.• Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.• Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB.• Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.
--	---

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante obras públicas ordinarias	<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">• UA. PT-3	<p>Se delimita al objeto de la obtención y urbanización de viario definido como peatonales en el interior de la manzana de uso hotelero . La capacidad alojativa dentro de la Unidad se limita a 64 camas. Dentro del espacio libre previsto , se podrá ocupar un 10% de la superficie con dotación o equipamiento comunitario , según las indicaciones municipales en su momento. Se requerirá Estudio de detalle con carácter previo a la redacción del proyecto . Sistema de actuación : privado . Plazo para su desarrollo : 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">• UA PT-4	<p>Se delimita al objeto de la obtención y urbanización de viario definido como peatonal y prolongación de la calle Los Cantos. Asimismo se deberá ejecutar con carácter previo o simultáneo a la edificación el Equipamiento previsto , , debiéndose ubicar dentro de la Unidad aparcamientos subterráneos con una capacidad mínima de 200 plazas .Sobre dicha parcela se habrán de compatibilizar los usos de Espacios libres y Dotaciones de manera que se cumplan los estándares mínimos exigidos en el artículo 36 del TRLOTENC. Se requerirá Estudio de Detalle con carácter previo a la redacción del proyecto. Se limita la capacidad alojativa a 58 camas. Sistema de actuación : privado Plazo para su desarrollo : cuatro años , a partir de la aprobación definitiva del Plan .</p>