

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 II ( C-3 ) , ámbito El Golfo , 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 del 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 del Plan General para su adaptación a los términos que contenga el P.T.P.

• <b>Clase de suelo</b>	Urbanizable
• <b>Categoría</b>	Suelo urbanizable no sectorizado turístico
• <b>Instrumento de ordenación</b>	Plan General de Ordenación y Plan Parcial para su desarrollo De rango superior , Plan Territorial Parcial , por remisión al PIO .
• <b>Objetivos de la ordenación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer las bases de la ordenación para el futuro desarrollo del área .</li> <li>• Homogeneizar a través del desarrollo urbanístico propuesto los valores medioambientales y peculiares de la zona .</li> <li>• Implantación de actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales.</li> <li>• Desarrollar un modelo que permita a Las puntas , constituirse como motor turístico de la zona del Golfo , que permita desarrollar la actividad turística planteada a través de los siguientes factores :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- proximidad al núcleo turístico actual .</li> <li>- proximidad al núcleo tradicional</li> <li>- potenciación de las condiciones medioambientales que le dan su posicionamiento privilegiado .</li> <li>- adaptarse a la limitación física que le supone el asentamiento en torno a la Carretera de las Puntas.</li> <li>- El turístico inmediato</li> <li>- La limitación de servidumbre de costas .</li> <li>- Las condiciones Medioambientales del sitio</li> </ul> </li> </ul>
• <b>Instrucciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las condiciones particulares sobre uso , parcela , volumen , ocupación , posición y demás especificaciones se desarrollarán por el correspondiente Plan Parcial conforme a las determinaciones básicas que establece este Plan General y a las directrices del Plan Territorial Parcial por remisión del PIO .</li> <li>• Los usos en la servidumbre de protección y tránsito , zona de influencia y dominio público deberán estar a lo dispuesto en la Ley de Costas .</li> </ul>

### CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

• <b>Uso característico</b>	Turístico
• <b>Usos compatibles</b>	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
• <b>Usos prohibidos</b>	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

### CUADRO DE ESTÁNDARES SECTOR LAS PUNTAS II (C-3 ) SUNST

• <b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	46.526 m2 de suelo
• <b>EDIFICABILIDAD</b>	40 m2 construídos / cama
	9280 m2 construídos

	0,2 m2/m2
• <b>Nº MÁXIMO DE CAMAS</b>	232 camas
• <b>DENSIDAD</b>	200 m2 de suelo bruto / cama

**INSTRUCCIONES:**

- Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se desarrollarán por el correspondiente Plan Parcial 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 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.
  - ⇒ En cuanto a las condiciones de relación con la red viaria general se estará a lo dispuesto en el capítulo III, del mencionado texto legal.
  - ⇒ 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, queda supeditada a las determinaciones del PTP como instrumento de rango superior o, en su caso, a lo que establezca el instrumento de desarrollo del mismo. En consecuencia, la ordenación grafiada 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.

**DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

- **Se estará a lo que prevea el Plan Territorial Parcial y atenderá como mínimo a los estándares previstos en el R.D. 1/2000 y legislación sectorial de aplicación , en todo caso se considerará dentro de la estructura básica de ordenación del sector las dotaciones y equipamientos señalados en los planos de ordenación detallada, que se cuantifican en :**

dotación y equip. ocio-costero	34.939 m2 de suelo
Espacios libres de borde	10549 m2 de suelo
<b>TOTAL</b>	<b>45.553 m2 de suelo</b>

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Número máximo de plantas</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dos plantas, admitiéndose puntualmente tres , en segunda línea</li></ul>
---	--

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>gestión</b></li></ul>	Privada. 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 del Plan Parcial que desarrolle el ámbito .
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>plazo</b></li></ul>	Ocho años , a partir de la aprobación definitiva del Plan general .