

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

- Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para el área El Pozo C-5 , 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.

<ul style="list-style-type: none"> Clase de suelo 	Urbano
<ul style="list-style-type: none"> Categoría 	Suelo urbano consolidado
<ul style="list-style-type: none"> Instrumento de ordenación 	Plan General de Ordenación (PGO) y Plan territorial Parcial (PTP)por remisión del PIO
<ul style="list-style-type: none"> 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 propuesto los valores medioambientales y peculiares de la zona . Plantear a través de la propia ordenación la articulación del crecimiento tradicional y turístico , cuya organización se plantea con modelos estructurales diferentes . Optimizar la percepción y disfrute de la Costa , a través de la creación de un paseo de costa , que se regulará por las determinaciones de un Plan Especial del Litoral , a desarrollar . Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico y los impactos directos en las edificaciones próximas al litoral .
<ul style="list-style-type: none"> Propuestas de la ordenación 	<p>El área se ha delimitado partiendo de la base de las edificaciones existentes en el área y el trazado existente.</p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar dos áreas de crecimiento cuya charnela es la Carretera de conexión con Sabinosa . Creación de una bolsa de suelo de Protección territorial que responde a las necesidades del enclave turístico . Delimitación de una bolsa de crecimiento agrícola vinculado a actividades turísticas pero cuyo principio conformador es distinto del anterior .

CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

<ul style="list-style-type: none"> Uso característico 	<p>Turístico .</p> <p>El aprovechamiento Urbanístico se destina , a excepción del Balneario existente , a establecimientos extrahoteleros apartamentos turísticos con un mínimo de tres llaves compuestos por pequeñas unidades alojativas, entre dos y cuatro plazas . No obstante , la regulación específica de esta modalidad se determinará en el PTP, que desarrollará esta área , conjuntamente con la Breña , cuya ordenación se excluye del Plan General , al ser competencia del PRUG.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Usos compatibles 	<p>Los definidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos actuales o potenciales del medio físico . <i>Compatibilidad de usos en zonas turísticas</i> , de las Normas Urbanísticas de este Plan General.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Por Usos prohibidos 	<p>Los definidos como prohibidos en el cuadro de Usos actuales o potenciales del medio físico . <i>Compatibilidad de usos en zonas turísticas</i> , de las Normas Urbanísticas de este Plan General</p>

INSTRUCCIONES PARTICULARES

- 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, sometida a las determinaciones que se establezcan por el P.T.P., a la que se encuentra remitido el ámbito.

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	
• Altura	<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 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.</p> <p>En el caso de la edificación aislada, 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>
• Construcciones por encima de la altura	<p>Las cubiertas a utilizar serán planas y habrán de ser intransitables prohibiéndose cualquier construcción por encima de la altura de cornisa. 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</p>

<ul style="list-style-type: none">• Cuerpos volados	<p>40 % de la superficie total de la edificación .</p> <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 la edificación mixta con jardín delantero obligatorio se podrá volar no superando la distancia del jardín delantero .
--	--

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

<ul style="list-style-type: none">• Fondo edificable	<p>En los casos de edificación mixta grado 1 , cuya alineación exterior se adapta a la pendiente de la calle , no se define alineación interior , pero no se permite , en parcelas pasantes, dejar restos de parcela , de manera que se constituyan como inedificables .</p> <p>Para le edificación aislada ladera abajo , el fondo edificable máximo será el que permita desarrollar en el punto más bajo de la parcela , una altura máxima de dos plantas , ya sea en prolongación del forjado techo de la primera planta o, partiendo los volúmenes .</p>
---	--

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

<ul style="list-style-type: none">• Alineaciones y separaciones a linderos	<p>Según Condiciones Generales definidas en las Normas Urbanísticas para cada una de las zonas .</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 de nueva creación paralela a la Carretera de Las Puntas , tiene carácter vinculante.</p>

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none">• Abancalamientos	<p>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 en mampostería de piedra del lugar</p>
--	---

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

<p>Medidas durante la fase de ejecución de obras</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.
---	--

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. 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"> • Plan especial del litoral 	<p>El Plan Especial deberá determinar las relaciones medioambientales y accesibilidad a la costa , según condiciones establecidas en estas fichas . Gestión : pública Plazo : dos años , a partir de la aprobación definitiva de este Plan General</p>