

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

NORMATIVA PARTICULAR

- Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para el área de la Cooperativa I, ámbito El Matorral, 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.

Clase de suelo	<ul style="list-style-type: none">• URBANO
Categoría	<ul style="list-style-type: none">• CONSOLIDADO.
Instrumento de ordenación	<ul style="list-style-type: none">• PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. PLAN TERRITORIAL PARCIAL (P.T.P) POR REMISIÓN DEL P.I.O. DE EL HIERRO

OBJETIVOS, PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Consolidar los usos industriales preexistentes, entorno a la actividad de la Cooperativa Agrícola, como conexión a las nuevas necesidades de habilitación de suelo, en condiciones adecuadas de aptitud topográfica y de accesibilidad, para cubrir el déficit manifiesto y albergar la demanda de terrenos que sirvan de soporte a la actividad económica, predominantemente, agroindustrial en el Ámbito de El Golfo.
Propuestas de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• Delimitación estricta del ámbito urbano sobre los suelos en que se encuentra consolidada la edificación industrial.

INSTRUCCIONES

Instrucciones generales	<ul style="list-style-type: none">• Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán conforme a las Condiciones Particulares del área y, en lo no regulado por estas, se estará a lo establecido por la Normativa Urbanística del Plan General.• Se admitirán todas las obras o instalaciones necesarias, que se acrediten, para el buen funcionamiento de la industria, de acuerdo con la normativa sectorial y ambiental.
--------------------------------	---

TIPOLOGÍA

Tipología	<ul style="list-style-type: none">• Edificación abierta.
------------------	--

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

- Uso característico	<ul style="list-style-type: none">INDUSTRIAL
- Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none">Los establecidos como permitidos y autorizables para la zona Industrial de las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Ordenación.
- Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none">Los establecidos como prohibidos para la Zona Industrial conforme a las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

- Edificabilidad	<ul style="list-style-type: none">La edificabilidad máxima en caso de ampliación, remodelación o sustitución de la edificación preexistente, se fija en uno como dos (1,2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.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

- Nº máximo de plantas	<ul style="list-style-type: none">Dos (2) plantas
- Altura máxima	<ul style="list-style-type: none">Nueve (9) metros, se medirá independientemente en el punto medio de cada fachada, desde el intrados del último forjado o cercha hasta el punto de contacto con el terreno natural o urbanizado, pudiendo prolongarse hacia el interior o sobre el plano de fachada, mientras el posible suplemento obtenido, como consecuencia de la pendiente, no sobrepase en uno como veinte (1,2) metros la altura máxima permitida, en ningún punto de los paramentos exteriores o en la sección interior.
- Construcciones por encima de la altura	<ul style="list-style-type: none">Por encima de la altura máxima son admisibles los elementos indispensables al proceso industrial. Cuando no contradigan otras limitaciones específicas.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Ocupación máxima | <ul style="list-style-type: none">• Cuarenta por ciento de la superficie de parcela neta de la parcela |
|---|--|

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• | <ul style="list-style-type: none">• Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la zona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General. |
|---|--|

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. Su composición y tratamiento será libre, cuidando el empleo de materiales y texturas en relación al entorno.
<ul style="list-style-type: none">• Abancalamientos	<ul style="list-style-type: none">• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.
<ul style="list-style-type: none">• Cerramientos de parcela	<ul style="list-style-type: none">• El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima.

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

EJECUCIÓN PÚBLICA

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante obras públicas ordinarias. | <ul style="list-style-type: none">• Dentro del ámbito del área urbana la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias. |
|--|--|