

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 II, 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">• URBANIZABLE
• Categoría	<ul style="list-style-type: none">• NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO (S.U.N.S.E.)
• Superficie del sector	<ul style="list-style-type: none">• 81.716 m²
- 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. Planeamiento de desarrollo, al que se remite la ordenación detallada: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (P.P.)

OBJETIVOS, PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

- Objetivos de la ordenación	<ul style="list-style-type: none">• 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 del ámbito urbanizable, de carácter estratégico, con capacidad suficiente, sobre los suelos adyacentes en que se encuentra consolidada la edificación industrial preexistente, entorno a la actividad de la Cooperativa Agrícola.• Apoyar la delimitación en trazas preexistentes, dejando un colchón natural entre el Sector y la carretera a La Maceta, que amortigue la visión inmediata de este tipo de construcciones desde el camino a la costa.• Requerir a las futuras actuaciones ejemplaridad en la forma de implantación y tratamiento del borde, en contacto con el suelo rústico inmediato, como espacio libre.

INSTRUCCIONES

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

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

	<ul style="list-style-type: none">• Espacio libre de protección de carreteras
--	---

DOTACIONES PÚBLICAS y ESPACIOS LIBRES

<ul style="list-style-type: none">• Superficies mínimas	<ul style="list-style-type: none">• La fijación por el Plan Parcial de los módulos mínimos para espacios libres de dominio y uso público, reserva de servicios de interés público y social y plazas de aparcamiento, estará a lo dispuesto en el R.D. 1/2000, así como en el Reglamento de Planeamiento que lo desarrolle, subsidiariamente se contemplarán los estándares mínimos para Planes Parciales que desarrollen suelos industriales establecidos en el R.D. 2159/1978.
--	---

TIPOLOGÍA

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

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

<ul style="list-style-type: none">• Uso característico	<ul style="list-style-type: none">• INDUSTRIAL
<ul style="list-style-type: none">• Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none">• Sólo se admiten las categorías de industria relacionada con los Sectores Primarios, Industria ligera, talleres Industriales y Almacenes, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que las desarrolle y en la legislación sectorial y ambiental que resulte de aplicación.

<ul style="list-style-type: none">- 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.
<ul style="list-style-type: none">- 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

<ul style="list-style-type: none">- Edificabilidad	<ul style="list-style-type: none">• Coeficiente de edificabilidad del Sector: 0,5 m²c/m²s• Uno como dos (1,2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta.• 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 (2) plantas
<ul style="list-style-type: none">- 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 coma veinte (1,2) metros la altura máxima permitida, en ningún punto de los paramentos exteriores o de la sección interior. En cuyo caso habrá de descomponerse la fachada y los cuerpos interiores, a efectos de medición, y producirse los saltos de altura necesarios para ajustarla a los límites establecidos.
<ul style="list-style-type: none">- 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 neta de parcela.
---	---

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

	<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">• Abanalamientos	<ul style="list-style-type: none">• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancales 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 PRIVADA

<ul style="list-style-type: none">• Ejecución mediante Unidades de Actuación	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del suelo Urbanizable No Sectorizado la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de la iniciativa privada, en un único sector o de las Unidades de Actuación que pueda establecer el Planeamiento Parcial de Desarrollo.
---	--