

SECTOR-03

Pinar Oeste 01

NOMBRE:	Pinar Oeste 01		
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial - Servicios		
SUPERFICIE TOTAL. (m ²):	23.460,76		
CLASE Y CATEGORÍA SUELO:	Suelo Urbanizable No Ordenado	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	pp
EDIFICABILIDAD MEDIA. (m ² c / m ² s):	0,37	APROVECHAMIENTO MEDIO. (UdA/m ² s):	0,33
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. (m ²):	2.500,00	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. (m ²):	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público-Cooperación	SUPERFICIE EDIFICABLE MÍNIMA VPP. (m ²):	3.830,00
DENSIDAD. (m ² c/m ² s):	0,37	DENSIDAD. (viv/ha):	36
PLAZOS:	Los establecidos en el Reglamento de Gestión y Ejecución		

FOTOGRAFÍA



DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- _ La delimitación de este sector, junto con el adyacente Oeste 02, tiene por objeto colmatar el núcleo de El Pinar en su zona centro (por el oeste), que permita la ampliación del Conjunto de Sistemas Generales de El Pinar y el desarrollo residencial destinado en un porcentaje a la vivienda de protección pública.
- _ Por otro lado, el desarrollo de estos sectores permitirá mejorar el funcionamiento de la trama viaria, posibilitando un viario longitudinal alternativo a la calle de José Padrón Machín. Se establece, como criterio básico de ordenación, el desarrollo de un trazado viario longitudinal, que partiendo de la carretera de las Casas, articule ambos sectores de norte a sur, hasta la calle Las Paradejas. La ejecución de esta vía logrará dotar de continuidad la trama viaria existente, actualmente inconexa.
- _ Las parcelas destinadas a uso público se ubicarán colindantes a los Sistemas Generales consolidados. Las parcelas destinadas al uso residencial se plantearán preferentemente, como colmatación de las existentes localizadas al norte del sector.
- _ La ordenación deberá contemplar la ubicación de un Sistema General de Espacio Libre de superficie no menor a 2.500 m².
- _ Se establecen las tipologías edificatorias de Ciudad Jardín y Edificación Abierta como remate hacia el suelo rústico, cuyos parámetros se indican en el Título II de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, Capítulos 4 y 5.
- _ Se destinará al menos un 45 % de la superficie edificable a viviendas de protección pública.
- _ Se debe garantizar que no se podrá verter caudales de agua a la red de carreteras ya que ello mermaría la capacidad de drenaje de la propia carretera.
- _ Las parcelas se situarán por detrás de la línea de servidumbre de la carretera (63-h RCC).
- _ Debe tenerse en cuenta las disposiciones de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias (65-1 RCC) en cuanto a diseño de los desarrollos urbanísticos.
- _ Cualquier actuación en zona de influencia de la carretera deberá ser previamente informada o autorizada por el titular de la misma.

MEDIDAS AMBIENTALES

- _ Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas preventivas y correctoras en suelos urbanos y urbanizables contenidos en la Memoria Ambiental y en la Normativa Estructural, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.
- _ El plan parcial priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización los barrancos o redes de drenaje natural, los cantiles o las zonas de elevada pendiente, manteniendo sus características dándoles funcionalidad.
- _ La edificación se adaptará al perfil del terreno, a través de bancales y/o zócalos de piedra del lugar.
- _ Se respetará preferentemente la tipología edificatoria establecida como borde de núcleo, o similar, de modo que la nueva ordenación planteada sea continua al suelo urbano colindante.
- _ Los proyectos deberán contemplar el tratamiento de borde del ámbito, incluir un análisis de implantación paisajística y proponer las medidas adecuadas de protección y corrección de carácter ambiental, especialmente en el contacto con el suelo rústico.
- _ Del mismo modo, se procurará dejar un frente viario con vegetación en aquellos tramos viarios en contacto con el suelo rústico.
- _ Las edificaciones o nuevas actuaciones deberán, en cuestiones de alturas y acabados, procurar una efectiva integración con su entorno natural y urbano. Las medidas de integración paisajísticas deberán atender tanto a las formas, como a los colores y texturas de tal forma que se consiga una mayor integración con el fondo escénico.

- _ Durante la fase de construcción se tendrá la conservación o recuperación de la capa de suelo fértil bien reutilizándola en las zonas ajardinadas, bien reutilizándola como suelos alóctonos para el cultivo.
- _ Se prohíbe dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso, mediante sistemas de integración paisajística.
- _ Durante la fase de construcción se deberá tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
- _ Si en el momento de desarrollo del Plan Parcial, no está desarrollada de manera completa la red de saneamiento municipal, el plan parcial incorporará su propia red de saneamiento y sistema de depuración asociado, quedando prohibido la realización de pozos negros o fosas sépticas.
- _ Para los elementos de interés patrimonial se atenderá, en su caso, a lo dispuesto en la Normativa estructural, en el apartado de Protección del Patrimonio, así como al régimen transitorio hasta la aprobación del Catálogo.
- _ La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
- _ En todo caso, la evaluación ambiental de los Planes Parciales deberán determinar las medidas ambientales específicas en función de los efectos negativos que, en su caso, se detecten.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN: Que la hago yo, el Secretario-Interventor, a los efectos de lo establecido en el art. 39.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, para hacer constar que el presente documento denominado FICHAS_Suelo_Urbanizable_No_Ordenado_Residencial_Servicios que consta de 6 páginas, forma parte del Documento del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro, aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento en sesión ordinario de fecha 31 de mayo de 2022, acordando, entre otros extremos someterlo a los trámites de publicación, publicitación y notificación.

SECTOR-04**Pinar Oeste 02**

NOMBRE:	Pinar Oeste 02		
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial - Servicios		
SUPERFICIE TOTAL. (m ²):	30.800,78		
CLASE Y CATEGORÍA SUELO:	Suelo Urbanizable No Ordenado	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	pp
EDIFICABILIDAD MEDIA. (m ² c / m ² s):	0,38	APROVECHAMIENTO MEDIO. (UdA/m ² s):	0,34
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. (m ²):	3.000,00	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. (m ²):	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público-Cooperación	SUPERFICIE EDIFICABLE MÍNIMA VPP. (m ²):	5.142,00
DENSIDAD. (m ² c/m ² s):	0,38	DENSIDAD. (viv/ha):	34
PLAZOS:	Los establecidos en el Reglamento de Gestión y Ejecución		

FOTOGRAFÍA**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- _ La delimitación de este sector, junto con el adyacente Oeste 01, tiene por objeto colmatar el núcleo de El Pinar en su zona centro (por el oeste), que permita la ampliación del Conjunto de Sistemas Generales de El Pinar y el desarrollo residencial destinado en un porcentaje a la vivienda de protección pública
- _ Por otro lado, el desarrollo de estos sectores permitirá mejorar el funcionamiento de la trama viaria, posibilitando un viario longitudinal alternativo a la calle de José Padrón Machín. Se establece, como criterio básico de ordenación, el desarrollo de un trazado viario longitudinal, que partiendo de la carretera de las Casas, articule ambos sectores de norte a sur, hasta la calle Las Paradejas. La ejecución de esta vía logrará dotar de continuidad la trama viaria existente, actualmente inconexa.
- _ Las parcelas destinadas a uso público se ubicarán colindantes a los Sistemas Generales consolidados. Las parcelas destinadas al uso residencial se plantearán preferentemente, como colmatación de las existentes localizadas al sur del sector.
- _ La ordenación deberá contemplar la ubicación de un Sistema General de Espacio Libre de superficie no menor a 3.000 m².
- _ Se establecen las tipologías edificatorias de Ciudad Jardín y Edificación Abierta como remate hacia el suelo rústico, cuyos parámetros se indican en el Título II de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, Capítulos 4 y 5.
- _ Se destinará al menos un 45 % de la superficie edificable a viviendas de protección pública.

MEDIDAS AMBIENTALES

- _ Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas preventivas y correctoras en suelos urbanos y urbanizables contenidos en la Memoria Ambiental y en la Normativa Estructural, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.
- _ El plan parcial priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización los barrancos o redes de drenaje natural, los cantiles o las zonas de elevada pendiente, manteniendo sus características dándoles funcionalidad, tal y como se indica en la ficha.
- _ La edificación se adaptará al perfil del terreno, a través de bancales y/o zócalos de piedra del lugar.
- _ Se respetará preferentemente la tipología edificatoria establecida como borde de núcleo, o similar, de modo que la nueva ordenación planteada sea continua al suelo urbano colindante.
- _ Los proyectos deberán contemplar el tratamiento de borde del ámbito, incluir un análisis de implantación paisajística y proponer las medidas adecuadas de protección y corrección de carácter ambiental, especialmente en el contacto con el suelo rústico.
- _ Del mismo modo, se procurará dejar un frente viario con vegetación en aquellos tramos viarios en contacto con el suelo rústico.
- _ Las edificaciones o nuevas actuaciones deberán en cuestiones de alturas y acabados, procurar una efectiva integración con su entorno natural y urbano. Las medidas de integración paisajísticas deberán atender tanto a las formas, como a los colores y texturas de tal forma que se consiga una mayor integración con el fondo escénico.
- _ Durante la fase de construcción se tendrá la conservación o recuperación de la capa de suelo fértil bien reutilizándola en las zonas ajardinadas, bien reutilizándola como suelos alóctonos para el cultivo.
- _ Se prohíbe dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso, mediante sistemas de integración paisajística.

- _ Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
- _ Si en el momento de desarrollo del Plan Parcial, no está desarrollada de manera completa la red de saneamiento municipal, el plan parcial incorporará su propia red de saneamiento y sistema de depuración asociado, quedando prohibido la realización de pozos negros o fosas sépticas.
- _ Para los elementos de interés patrimonial se atenderá, en su caso, a lo dispuesto en la Normativa estructural, en el apartado de Protección del Patrimonio, así como al régimen transitorio hasta la aprobación del Catálogo.
- _ La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
- _ En todo caso, la evaluación ambiental de los Planes Parciales deberán determinar las medidas ambientales específicas en función de los efectos negativos que, en su caso, se detecten.

SECTOR-05

Restinga Este

NOMBRE:	Restinga Este	
USO CARACTERÍSTICO:	Turístico	
SUPERFICIE TOTAL. (m ²):	66.323,78	
CLASE Y CATEGORÍA SUELO:	Suelo Urbanizable No Ordenado	INSTRUMENTO DE DESARROLLO: pp
EDIFICABILIDAD MEDIA. (m ² c / m ² s):		APROVECHAMIENTO MEDIO. (UdA/m ² s):
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. (m ²):		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. (m ²):
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	SUPERFICIE EDIFICABLE MÍNIMA VPP. (m ²):
DENSIDAD. (m ² c/m ² s):		DENSIDAD. (viv/ha):
PLAZOS:	Los establecidos en el Reglamento de Gestión y Ejecución	

FOTOGRAFÍA



DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- _ Se fija un techo máximo de 220 plazas alojativas de acuerdo con la capacidad establecida por el PIOH para el ámbito Insular El Sur.
- _ No obstante, Respecto al número de plazas alojativas a asignar a este ámbito/sector , se tendrá en cuenta el art. 134. 4 del PIOH que establece que " Las camas excedentes anuales que no hayan sido objeto de solicitud de autorización, serán reasignadas, en los porcentajes anteriores correspondientes para cada ámbito insular, para el siguiente año, en la modalidad alojativa que el Cabildo Insular estime conveniente, pudiendo ser en función a la demanda por parte de los promotores."
- _ Debe cumplir con las reservas mínimas de sistemas locales exigidas por el PIOH. Los espacios libres se localizarán preferentemente en la zona afectada por servidumbre de costas.
- _ La superficie mínima estimada de parcelas lucrativas resultantes destinadas a albergar el hotel de 4 estrellas es de 13.200 m²s, a razón de un estándar de densidad de calidad turística de 60 m²s/plaza.
- _ Se establece una tipología edificatoria abierta cuyos parámetros de ordenación se indican en la normativa de ordenación pormenorizada, en el Título II, el capítulo denominado Turístico Edificación Abierta. Entre otros se define la altura máxima de la edificación en 3 plantas y una ocupación máxima del 40%.
- _ Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas preventivas y correctoras en suelos urbanos y urbanizables contenidos en la Memoria Ambiental y en la Normativa estructurante de este documento, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.
- _ Los proyectos deberán contemplar el tratamiento de borde del ámbito, incluir un análisis de implantación paisajística y proponer las medidas de protección y corrección de carácter ambiental, adecuadas.
- _ Las edificaciones o nuevas actuaciones deberán en cuestiones de alturas y acabados, procurar una efectiva integración con su entorno natural y urbano. La tipología edificatoria deberá ser acorde a las establecidas por el Plan Insular de Ordenación de El Hierro.

MEDIDAS AMBIENTALES

- _ Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas preventivas y correctoras en suelos urbanos y urbanizables contenidos en la Memoria Ambiental y en la Normativa Estructural, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.
- _ El alojamiento turístico dispondrá, en la medida de lo posible, de sistemas de autoabastecimiento y un diseño basado en los principios de la arquitectura bioclimática.
- _ La edificación se adaptará, en su caso, al perfil del terreno, a través de bancales y/o zócalos de piedra del lugar.
- _ Los proyectos deberán contemplar el tratamiento de borde del ámbito, incluir un análisis de implantación paisajística y proponer las medidas adecuadas de protección y corrección de carácter ambiental, especialmente en el contacto con el suelo rústico.
- _ Las edificaciones o nuevas actuaciones deberán, en cuestiones de alturas y acabados, procurar una efectiva integración con su entorno natural y urbano. Las medidas de integración paisajísticas deberán atender tanto a las formas, como a los colores y texturas de tal forma que se consiga una mayor integración con el fondo escénico.
- _ Se prohíbe dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso, mediante sistemas de integración paisajística.

_Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para minimizar la contaminación atmosférica de polvo y procurar reducir los ruidos emitidos por las máquinas.

_Si en el momento de desarrollo del Plan Parcial, no está desarrollada de manera completa la red de saneamiento municipal, el plan parcial incorporará su propia red de saneamiento y sistema de depuración asociado, quedando prohibida la realización de pozos negros o fosas sépticas.

_El abastecimiento responderá a los criterios fijados por el Consejo Insular de Aguas.

_Para los elementos de interés patrimonial se atenderá, en su caso, a lo dispuesto en la Normativa estructural, sobre la Protección del Patrimonio, así como al régimen transitorio hasta la aprobación del Catálogo.

_La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será, preferentemente, con especies autóctonas, y en todo caso adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.

_En todo caso, la evaluación ambiental de los Planes Parciales deberán determinar las medidas ambientales específicas en función de los efectos negativos que, en su caso, se detecten.