

UA-05**Restinga Oeste**

NOMBRE:	Restinga Oeste	
USO CARACTERÍSTICO:	Turístico	
SUPERFICIE TOTAL. (m ²):	25.051,83	
CLASE Y CATEGORÍA SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado	INSTRUMENTO DE DESARROLLO: pp
EDIFICABILIDAD MEDIA. (m ² c / m ² s):	0,27	APROVECHAMIENTO MEDIO. (UdA/m ² s): 0,39
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. (m ²):	0,00	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. (m ²): 0,00
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	SUPERFICIE EDIFICABLE MÍNIMA VPP. (m ²): 0,00
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 125 plazas alojativas a razón de 200 m²s/plaza del PIOH.
- _ Debe cumplir con las reservas mínimas de sistemas locales exigidas por el PIOH. Se localizará, preferentemente, un equipamiento colindante al campo de fútbol y nuevo equipamiento propuesto por el PGO, con una superficie aproximada de 2.800 m²
- _ La superficie mínima estimada de parcelas lucrativas resultantes destinadas a albergar el hotel de 4 estrellas es de 7.200 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 pomenorizada, 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.
- _ Las zonas ocupadas por laljal que no se encuentren antropizadas, deben quedar excluidas de los procesos urbanizadores, debiendo mantenerse sus condiciones naturales actuales.
- _ 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 plan parcial priorizará las zonas ocupadas por laljal que no se encuentren antropizadas deben quedar excluidas de los procesos urbanizadores, debiendo mantenerse sus condiciones naturales actuales.
- _ 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 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 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 prohibida 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 Título 7, Capítulo II 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_Urbano_No_Consolidado_No_Ordenado_Turistico que consta de 3 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.



- ### ZONAS DE ORDENACIÓN
- RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL
 - RESIDENCIAL CASAS HUERTO
 - RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN
 - RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA
 - INDUSTRIAL
 - INDUSTRIAL DE SUSTITUCIÓN (CONDICIONES ART. 46 NORMATIVA PORMENORIZADA)
 - EQUIPAMIENTO
 - DOTACIÓN
 - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
 - ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN
 - ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO
 - VIARIO RODADO
 - VIARIO RODONAL (DE COMPATIBILIDAD PEATONAL Y RODADO)
 - VIARIO PEATONAL

- LÍMITE DE SUELO URBANO
 - LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE
 - LÍMITE DE SUBÁMBITO DE ORDENACIÓN
- ALINEACIÓN
 COTA DE RASANTE
- T1 SECCIÓN VIARIA TIPO
- VPP VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA
- La materialización de los derechos otorgados por este PGO quedan supeditados a la previa canalización del barranquillo que desagua directamente sobre esta parcela. Todo ello derivado de los posibles riesgos de avenidas

- ### LÍMITES
- TÉRMINO MUNICIPAL
 - ESPACIO NATURAL PROTEGIDO
- ### COSTAS
- Zona de Influencia
 - Límite de Servidumbre de Protección
 - Límite de Servidumbre de Tránsito
 - Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
 - Límite exterior de la Ribera del Mar

- ### ESPCIO NATURAL PROTEGIDO
- PARQUE RURAL DE FRONTERA**
Ordenado por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Frontera (BOC 108/06, de 6 de junio de 2006)
 - MONUMENTO NATURAL DE LAS PLAYAS**
Ordenado por las Normas de Conservación del Monumento Natural de Las Playas (BOC 034/06, de 17 de febrero de 2006)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PINAR DE EL HIERRO		FECHA: ABRIL 2022
APROBACIÓN DEFINITIVA		ESCALA: 1:1.500
MAPA / PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA		DIN.A3 MAPA / PLANO: -
ZONAS DE ORDENACIÓN. UA-05 Restinga Oeste		HOJA: 1/1
REDACTOR: EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN		