I. Disposiciones generales

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

130 *DECRETO 123/2013, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el "Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (municipio de Tías, Lanzarote)."*

Mediante el Decreto 58/2011, de 4 de marzo (BOC nº 61, de 24 de marzo), se aprobó el "Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote", con el objeto de ordenar dicho núcleo turístico de forma integral e integrada con el entorno, mejorando su calidad ambiental, incrementando la fluidez de las comunicaciones entre las diferentes zonas de Puerto del Carmen, potenciando los espacios públicos y áreas de esparcimiento, e incorporando una serie de proyectos de sustitución, reforma y rehabilitación de determinados establecimientos turísticos.

En dicho contexto, diversas empresas del sector y el Ayuntamiento de Tías han propuesto la ampliación de las actuaciones contempladas en dicho instrumento. Así, y en la línea del citado plan, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial ha formulado el segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (en adelante, PMMI) de Puerto del Carmen, que a través de la previsión de diversas intervenciones públicas y privadas persigue el objeto de establecer un sistema integrado de áreas verdes o zonas de esparcimiento, de zonas diferenciadas tematizadas generadoras de actividad y atractivo, potenciando el esparcimiento y los puntos de encuentro, creando espacios abiertos a actividades y dinamizando el entorno. Se genera así la oportunidad para desarrollar una trama operativa que dote de una mayor flexibilidad a la actual trama urbana y viaria de Puerto del Carmen, estableciendo una definición del espacio más dinámica y con múltiples posibilidades.

Concretamente, el documento de este segundo PMMI de Puerto del Carmen incluye las siguientes actuaciones:

a) Intervenciones públicas:

• IV-01 Bulevares.
• IV-02 Eje longitudinal.
• IV-03 Vías de conexión interior de dos sentidos.
• IV-04 Vías de conexión interior de un sentido.
• IV-05 Vía rodonal de acceso libre.
• IV-06 Vía rodonal de acceso restringido.
• IV-07 Vía rodonal sin salida.
• IV-08 Vía peatonal.
• IE-01 Espacio libre con talasoterapia y centro de interpretación de las Salinas de Matagorda.
• IE-02 Espacio libre Canal de los Pocillos.
• IE-03 Acondicionamiento Plaza Centro Cívico El Fondeadero.

b) Intervenciones privadas:

• Intervenciones en establecimientos de alojamiento turístico (IT):

- IT-01. Balcón del Mar.
- IT-02. Apartamentos Harimaguada.
- IT-03. Apartamentos Hotel Los Fariones.
- IT-04. Apartamentos Hyde Park Lane.
- IT-05. Apartamentos Don Paco Castilla.
- IT-06. Hotel Floresta.
- IT-07. Apartamentos Club Ízaro.
- IT-08. Villas Alondra.
- IT-09. Villas Guataca.
- IT-10. Vista del Mar.
- IT-11. Hotel San Antonio y Marina Bay.
- IT-12. Lago Verde.

• Intervenciones en espacios comerciales (IC):

- IC-01. Centro Comercial Costa Mar.
- IC-02. Potabilizadora Hotel San Antonio.

• Intervenciones en equipamiento complementario (IET):

- IET-01. Equipamiento Avenida Juan Carlos I.
- IET-02. Centro deportivo Los Fariones.
- IET-03. Equipamiento turístico Avenida de las Playas 41.
- IET-04. Equipamiento turístico Reina Sofía.
- IET-05. Equipamiento turístico Avenida de las Playas 51.

• Actuaciones privadas en suelo rústico (ISR):

- ISR-01 Rancho Texas.

Dicha iniciativa se fundamenta en el artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que establece que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en el citado texto legal. Asimismo, el artículo 8.5 de dicha Ley establece que corresponde al Gobierno la competencia para la aprobación de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

El expediente ha sido sometido a los trámites de información pública, cooperación interadministrativa y consulta a las organizaciones y asociaciones representativas de los intereses sociales y económicos afectados.

En su virtud y de conformidad con las disposiciones de general aplicación, oídos el Cabildo Insular de Lanzarote y el Ayuntamiento de Tías, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 26 de diciembre de 2013,

D I S P O N G O:

Artículo 1.- Aprobar el «Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen (municipio de Tías, Lanzarote)».

Artículo 2.- Ordenar la publicación del presente Decreto y de su anexo, que incorpora la normativa del citado Plan, en el Boletín Oficial de Canarias.

Disposición Final Única.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Santa Cruz de Tenerife, a 26 de diciembre de 2013.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Paulino Rivero Baute.

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL,
Domingo Berriel Martínez.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de Actuación

Artículo 3. Alcance y vigencia

Artículo 4. Actuaciones de transformación urbanística

Artículo 5. Documentación

CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6. Régimen de los usos

Artículo 7. Tipos de usos

Artículo 8. Clases de usos

Artículo 9. Usos turísticos

Artículo 10. Usos terciarios

Artículo 11. Usos comunitarios

Artículo 12. Espacio libre

CAPÍTULO III PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 13. Parámetros de ordenación

Artículo 14. Incremento de edificabilidad y cambio de uso del Plan de Modernización

Artículo 15. Edificación bajo rasante

Artículo 16. Ocupación en suelo y subsuelo

Artículo 17. Estándar de densidad de parcelas

Artículo 18. Transformación de usos residenciales en villas

CAPÍTULO IV MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 19. Medidas genéricas de protección ambiental

Artículo 20. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo

Artículo 21. Medidas para la vegetación y la fauna

Artículo 22. Medidas para el patrimonio cultural

Artículo 23. Medidas para la mejora del paisaje

Artículo 24. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad

Artículo 25. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras

CAPÍTULO V EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 26. Plazos de ejecución

CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 27. Modificación de las determinaciones de planeamiento

Artículo 28. Modificación de la Zona Rhpc-4 y Rhpc-6

Artículo 29. Modificación de la Zona R-E-13-PC

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Puerto del Carmen, en adelante Plan de Modernización, tiene como objeto viabilizar la renovación urbana en los términos señalados en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante Ley 2/2013).

2. La finalidad de este segundo Plan de Modernización es desarrollar el modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a nuevas actuaciones públicas y privadas definidas en el artículo 3.1 de esta Normativa.

Artículo 2. Ámbito de Actuación.

1. En este Segundo Plan de Modernización se delimita un ámbito discontinuo que comprende un conjunto de actuaciones de renovación urbana, en las que, con la máxima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se pretende lograr una adecuada regeneración del espacio público, a la par que la urgente modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria y la reactivación de la actividad económica, con nuevos equipamientos.

   El ámbito que incluye las Actuaciones de Renovación Urbana del Plan de Modernización, queda delimitado de manera gráfica en el plano de ordenación PO-01 “Ámbito de actuación” junto al Ámbito de estudio el cual comprende los cinco ámbitos establecidos por el Plan General de Ordenación del Municipio de Tías (A.O.I, A.O.II, A.OIII, A.O.IV y A.O.V) y el equipamiento turístico complementario Rancho Texas situado en las proximidades del A.O.IV.

Artículo 3. Alcance y vigencia.

1. El Plan de Modernización será de aplicación a las operaciones, públicas y privadas, que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución con o sin traslado, mejoras, incremento de la

competitividad del sector turístico, reactivación económica con creación de empleo, etc., incorporadas tanto en el primer Plan de Modernización como en este Segundo.

2. El Plan de Modernización es un instrumento de ordenación urbanística que complementa, y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes.

3. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.

4. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos.

Artículo 4. Actuaciones de transformación urbanística.

1. Conforme a la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuación de transformación urbanística. A estos efectos, conforme a lo regulado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificado, por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, les será de aplicación el régimen legal establecido para las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea el objeto.

2. Se contemplan diferentes actuaciones de transformación urbanística, cuya delimitación incluye las actuaciones a las que se refiere el artículo 3.1 de esta Normativa, a través de las cuales se identifican y promueven dichas operaciones de mejora de la planta de alojamiento y complementaria, y reactivación de la actividad económica, a la vez que se impulsa decididamente la renovación del espacio público del área de renovación, con la obtención de las plusvalías que generen dichas actuaciones.

3. Cada proyecto de iniciativa privada conformará una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción de los oportunos convenios de gestión. En

dicho convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos relativos a la obligación del pago de las plusvalías, así como el cumplimiento de los restantes deberes legales, establecidos en la normativa estatal y autonómica, cuando sea el caso.

Con la monetarización de los aprovechamientos resultantes de las actuaciones recogidas en el Plan, se impulsará por el Ayuntamiento de Tías, como órgano de gestión, las intervenciones públicas que induzcan la regeneración de la ciudad turística, conforme al programa de actuación que se define en el Plan, a cuyo logro deberá contribuir decididamente el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con el Cabildo Insular de Lanzarote y el Ayuntamiento de Tías, mediante la creación de programas plurianuales de gestión pública en las áreas turísticas que habilita y promueve la propia ley.

Artículo 5. Documentación

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:

   a) Memoria

   b) Normativa y Fichero de acciones específicas

   c) Anexo Cartográfico

   d) Estudio Económico y Cuadro de Presupuestos

   e) Informe de Sostenibilidad y Memoria Ambiental

2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría, y entre dos planos el de mayor escala de definición.

CAPÍTULO II
RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6. Régimen de los usos.

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, se le aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos turístico, terciario, comunitario y espacio libre, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento municipal vigente.

Artículo 7. Tipos de usos.

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos y el área donde se implantan.

2. A los efectos de las presentes Normas del Plan de Modernización, se establece la siguiente clasificación:

   a) Uso característico: es aquel uso que caracteriza una zona, parcela o edificación concreta, teniendo la consideración de uso de implantación prioritaria en estas, pudiendo servir de referencia para las condiciones de implantación de otros usos admisibles en base a la fijación de una fracción, relación o porcentaje de el.

   b) Uso asociado: es aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso característico, bien sea por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso. A los efectos de fijar los parámetros de su implantación, tendrá la consideración de uso tolerado compatible.

   c) Uso Tolerado: es aquel uso no obligado que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con los usos característicos,

pudiendo en determinadas circunstancias llegar a sustituirlos sin provocar distorsiones.

- Uso Tolerado compatible: se consideran como tales, aquellos usos, de implantación no obligatoria, que pueden coexistir con el característico sin llegar en ningún caso a sustituirlo. Se limita la implantación de los usos compatibles a un máximo del cincuenta (50) por ciento de la edificación y ocupación que corresponda a la parcela o edificio, exceptuando las edificaciones entre-medianeras que podrán destinar el 100 por cien de la planta baja.

- Uso Tolerado alternativo: se entienden como tales, aquellos usos de implantación no obligada, que en determinadas condiciones podría llegar a sustituir al característico sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución de uso, este pasará a tener carácter de uso característico a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.

  En los casos que no se especifique el tipo de uso tolerado, se considerará las dos posibilidades: compatible y alternativo.

d) Uso prohibido: es aquel uso no permitido.

Artículo 8. Clases de usos.

1. A efectos de este Plan de Modernización, se clasifican los siguientes usos, manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación.

Artículo 9. Usos turísticos.

1. El uso turístico comprende los espacios, las agrupaciones de unidades habitacionales y las instalaciones complementarias que se destinan, de forma habitual, al alojamiento temporal mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte la

estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

Dentro de este uso se distinguen las siguientes categorías:

- Alojamiento Turístico.
- Equipamientos Turísticos complementarios.
- Establecimiento de Turismo rural.

2. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial, y en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como de lo establecido por el Plan General.

Artículo 10. Usos terciarios.

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como el comercio, información, administración, gestión financiera y otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen los siguientes usos:

- **Uso recreativo-ocio.**

  1. Se considera como uso recreativo aquel que comprende las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

  2. Según las características de la actividad se distinguen dos (2) categorías:
     - Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como discotecas, salas

de fiestas y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar. Estos establecimientos no podrán disponer de instalaciones de música y/o zonas destinadas al baile situadas en el exterior de los locales. En todo caso los locales deberán disponer de las medidas correctoras necesarias para el control de los niveles de ruidos exigidos por la legislación sectorial vigente y ordenanzas municipales.

- Salas de espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad del espectáculo propiamente dicho (cines, teatros, etc.), es decir aquellos en los que se configuren ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

3. Los recintos y locales que hayan de destinarse a usos recreativos, cumplirán con los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/82, de 27 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

4. Los usos recreativos deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

- **Comercial.**

a) Se consideran en este concepto las actividades productivas ligadas al comercio.
b) Se distinguen tres (3) categorías:

- Categoría I. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes que no superen los 200 m en superficie útil. La licencia de apertura, modificación o ampliación de locales corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto por legislación sectorial vigente.
- Categoría II. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes o agrupados, con una superficie de venta al público inferior a la mínima

exigida para ser considerada como" gran superficie", todo ello de acuerdo a la legislación sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura.

• Categoría III. Cuando la actividad comercial tiene lugar en "centros comerciales", entendiendo como tales al conjunto de puntos de venta situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial e independiente,

como actividades de ocio y restauración, así como locales independientes considerados grandes superficies, y requieran para su apertura de "licencia comercial específica" con arreglo a la legislación sectorial vigente.

c) Normativa de aplicación. Con carácter general, los edificios, locales e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades comerciales se regirán de acuerdo a la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura, y en especial, en todo lo que hace referencia a dotación de servicios, limitación de alturas, circulación interior, seguridad, niveles de emisión de ruidos y vibraciones, así como a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y Decreto 219/1994, de 28 de octubre, sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial en Canarias, o aquellas que las modifiquen o sustituyan. Asimismo la edificación se deberá adaptar a las necesidades funcionales, al paisaje y la morfología urbana de la zona en que se ubica.

d) Dotación de aparcamientos. Se dotarán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada, excepto para los de categoría III –Centros Comerciales que deberán dotarse de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta. En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotación exigidos para los establecimientos de Categoría I y II, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

e) Las condiciones de los locales serán las determinadas en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

- **Uso restauración y bares.**

1. Se consideran en este concepto las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares.

2. Se distinguen las siguientes categorías:
a) Categoría I. Aquellos locales que puedan tener asociadas otras actividades complementarias, siempre que estas sean inocuas.
b) Categoría II. Los anteriores que además tengan instalaciones de música, ocio, terrazas, etc. Cuando los establecimientos dispongan de instalaciones de música estas se limitarán al interior de los locales y en condiciones tales que quede garantizado el control de ruidos, de acuerdo a las ordenanzas municipales al respecto. En ningún caso estos establecimientos podrán disponer de instalaciones o espacios destinados al baile.

3. Se deberá reservar aparcamiento, a razón de una (1) plaza por cada 50 m de superficie útil de local. En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotación exigidos, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

- **Uso oficina.**

1. Se consideran como uso oficina aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a

las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que tengan carácter de dotacional.

2. En esta clase de uso, a efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres (3) categorías:

- Despacho doméstico. Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando para ello alguna de sus piezas. La superficie máxima destinada al despacho doméstico no rebasará el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda en la que se ejerce la actividad, manteniéndose en todo caso su cualidad residencial y condiciones exigidas para el resto de la vivienda.

- Local de oficina. Cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior, pudiendo situarse en edificios de uso compartido o exclusivo.

- Edificio de oficinas. Será autorizable solamente en los núcleos de Tías y Puerto del Carmen, debiendo respetar en todo caso las limitaciones superficiales y de localización que determine el Plan Insular.

3. Las condiciones del uso oficina serán las que establezcan las Ordenanzas Municipales.

4. Se deberá reservar aparcamiento, a razón de una (1) plaza por cada 50 m de superficie útil de local para las categorías de local de oficina y edificio de oficinas. . En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotación exigidos, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

Artículo 11. Usos comunitarios.

1. Usos comunitarios son aquellos que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

2. A efectos de su pormenorización, con independencia de su posible carácter como dotación o equipamiento, y de los regulados por el Plan General de ordenación en vigor, en esta norma se desarrollan las siguientes categorías:

   - Deportivo (código D).

     1. Comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en la modalidad de recreo y ocio, educación física y exhibición de especialidades deportivas.

     2. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como sanitarias, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.

     3. Los establecimientos que conlleven asistencia de público deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

     4. Son usos asociados los aparcamientos y los espacios libres, y usos tolerados compatibles el terciario.

     5. Son usos prohibidos los industriales, los comercios de categoría II y III, y las oficinas en edificio exclusivo.

3. Salvo indicación expresa en la zona tipológica y por las disposiciones que regulen los distintos usos pormenorizados, con carácter general deberán estar dotados de las plazas de aparcamientos exigibles, de acuerdo a la legislación de aplicación en función de su naturaleza.

Artículo 12. Espacio libre.

1. Se considera como uso espacio libre aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

2. Se incluyen las siguientes categorías diferenciadas:

- Parque urbano y áreas recreativas: corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, tanto en el sistema urbano como en el rural.

- Plazas: corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población.

- Parque: corresponde a las áreas o espacios con prados, jardines y arbolado para el recreo y ornato.

- Área de juegos: corresponde a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños, y equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

- Zonas verdes y áreas ajardinadas: corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamiento para el reposo de los peatones, y en ocasiones, el acompañamiento del viario, y a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero, destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos.

3. Son usos asociados los aparcamientos, y tolerados compatibles el cultural, los servicios públicos propios del espacio libre, el uso deportivo abierto y el terciario.

4. Son usos prohibidos, los restantes.

CAPÍTULO III
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 13. Parámetros de ordenación.

1. En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, se le aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas

particulares que este Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas de este Plan.

2. El Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas, cambios en sus parámetros de ordenación necesarios para llevar a cabo la renovación urbana en la que están incluidas.

Artículo 14. Incremento de edificabilidad y cambio de uso del Plan de Modernización.

1. La edificabilidad asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente Plan, puede complementarse con los coeficientes de edificabilidad previstos en el artículo 11.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, o en la legislación que la sustituya, como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta normativa.

2. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, la propiedad estará obligada a la cesión correspondiente del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad que materialice el nuevo proyecto con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

3. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, a las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con licencias de obra, aunque dicha edificabilidad supere la establecida por el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponderá realizar la cesión correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia.

4. A efectos del cálculo de las citadas plusvalías se computarán los incrementos de aprovechamiento bajo rasante.

~~5.~~ En parcelas que se encuentren en manzanas que tengan linderos opuestos con rasantes a distinto nivel, podrá ser destinada la totalidad de los niveles y plantas resultantes sobre el nivel

inferior a cualquiera de los usos permitidos según la ficha de aplicación, computándose la superficie construida sobre rasante de la parcela con respecto a la vía o paseo del nivel inferior, salvo la parte que, hasta un máximo del cincuenta por ciento, sea destinada a aparcamientos y no exceda más de un metro sobre la rasante del nivel superior.

6. En los establecimientos turísticos de alojamiento se permitirán plantas bajo rasante que cumplan las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya. Esta planta se podrá destinar tanto a unidades de alojamiento como a usos complementarios y no computará a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas.

7. En caso de que el incremento de edificabilidad permitido por este Plan de Modernización suponga un aumento global del número de plazas de alojamiento, se estará al cumplimiento del del TRLOTC, exigiéndose un mínimo de 5 m^2/plaza de espacios libres con carácter de sistema general que será contemplado en la Revisión del Plan General de Tías en su adaptación a Directrices o en una Revisión específica a tal fin.

Artículo 15. Edificación bajo rasante.

1. En los sótanos y semisótanos definidos en el planeamiento municipal vigente, además de los usos permitidos en dicho Plan General, para las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta normativa, se permitirán los siguientes:

   a) En los establecimientos turísticos de alojamiento: se permitirá el uso de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 13.5, gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, restaurantes, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias de los establecimientos, así como cualquier otro uso ligado a la actividad turística complementaria.

   b) En las parcelas en las que se desarrolle el uso terciario se permitirá la instalación de cocinas.

c) En las parcelas de equipamientos turísticos complementarios se permitirán los usos característicos, asociados y tolerados, tales como recreativo, comercial, etc.

Artículo 16. Ocupación en suelo y subsuelo

1. La superficie y proyección en planta de los sótanos podrá ocupar el 100% de la parcela. En los semisótanos se tendrán que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas por este Plan de Modernización en las fichas urbanísticas.

2. No habrá límite de plantas de sótano, aunque no se especifique en las fichas urbanísticas.

Artículo 17. Estándar de densidad de parcelas.

A las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta normativa les serán de aplicación los incentivos en materia de densidad de parcela contemplados en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, o en la legislación que la sustituya.

Artículo 18. Transformación de usos residenciales en villas.

1. En este Segundo Plan de Modernización se delimita un ámbito de especialización del uso turístico, abarcando la zona de los Mojones y Risco Prieto, donde coexisten usos turísticos y residenciales, con las mismas características tipológicas, de calidad y densidad, con objeto de encauzar su especialización en un área de compatibilidad de usos.

2. Dentro de este ámbito de especialización de uso se permite la transformación de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico.

3. A las viviendas que se acojan a la conversión en la modalidad de villa, se les mantendrán los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, pero con el uso característico de alojamiento turístico y como uso prohibido el residencial.

CAPÍTULO IV
MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 19. Medidas genéricas de protección ambiental

1. Eficiencia energética.

   a) En el diseño de los edificios se tendrá que favorecer la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.

   b) Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados, debiendo justificar su no instalación.

   c) En el alumbrado público, se deberán utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).

   d) Se tendrá que incorporar vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.

2. Eficiencia en el consumo de agua:

   a) Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.

   b) Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua reciclada y si no, agua no potable.

c) Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.

3. Gestión de residuos:

a) En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.

b) Se tendrá que prever la evacuación y conducción de aguas pluviales, dimensionándose con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se controlará la escorrentía superficial, con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

c) La infraestructura de saneamiento contemplará la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizarán la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.

d) No se podrán otorgar licencias de apertura u ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

e) Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.

f) Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas.

g) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. El proyecto de la obra contendrá un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

h) Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.

i) Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.

j) Se deberán acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.

k) Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos…).

4. Contaminación atmosférica

a) Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

b) Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.

c) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:

- En aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria y, en concreto, durante los movimientos de tierra, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas.
- Se procederá a estabilizar los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.
- Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
- Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.

5. Contaminación acústica y vibratoria:

a) Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.

b) No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a este. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.

c) Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos, o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.

d) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:

- Control del horario del tráfico de los vehículos de transporte de empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).
- Se recomienda la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales.

6. Contaminación lumínica.

a) Se procurará regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control así como emplear la iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación.

b) Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal.

c) Se recomienda no utilizar cañones de luz o láseres, así como lámparas de descarga a alta presión.

Artículo 20. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.

1. Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:

a) Taludes tendidos de superficie ondulada.

b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.

2. Se evitarán las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos que atraviesan la zona turística, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

3. En suelo rústico, donde fuere necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...).

4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:

a) Las obras de ejecución deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

b) Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera, como consecuencia de la ejecución de las obras.

c) La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales: a) integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, b) facilitar el drenaje del agua superficial, y c) ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.

d) Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.

e) Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.

f) Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

g) En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas o taludes se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. En este sentido la revegetación deberá evitar la disposición regular y alineada de las plántulas.

h) Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

i) Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

Artículo 21. Medidas para la vegetación y la fauna.

1. En la intervención y mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, se plantarán nuevos ejemplares.

2. En caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos, se hará dentro del ámbito de actuación, por personal técnico cualificado. Asimismo, también se deberán preparar, previamente al arranque, las zonas donde vayan a ser trasplantados, debiéndose realizar durante la parada vegetativa.

3. Se evitarán las molestias a la fauna asociada al ámbito de actuación, debiéndose tener especial cuidado en las intervenciones localizadas próximas a las áreas de interés fáustico.

4. Se exigirá que, durante el transcurso de cualquier obra, los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Artículo 22. Medidas para el patrimonio cultural.

1. Se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés arqueológico, etnográfico e histórico que pudieran verse afectados durante las distintas actuaciones previstas.

2. En cualquier caso, en todo momento se deberá cumplir con lo que determine la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y demás legislación aplicable.

Artículo 23. Medidas para la mejora del paisaje.

1. Se deberá evitar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de la zona turística, en particular en lo referente a las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

2. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

   a) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

   b) En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la edificación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir, como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

   c) En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas. Las fachadas deberán revestirse con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscados y pintado, mortero monocapa, etc.)

d) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

e) En lo posible se procederá a la mejora de la envolvente del edificio, mediante cubierta de zonas ajardinadas, que además de mejorar el impacto visual mejora el confort ambiental y la calidad paisajística.

3. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:

a) Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.

b) Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.

c) Para el ajardinamiento mediante alcorques, se deberá contemplar al menos un alcorque por cada 9 metros de vía, y estos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo. Así mismo en las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado al menos cada 8 plazas de parking.

d) Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

e) Toda perdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

f) Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo.

g) La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje.

h) Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.

i) La altura de todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, no podrá superar la cota media de las edificaciones de mayor altura colindantes que superen las dos plantas.

j) Los elementos singulares que cumplan el objetivo de hito / nodo en rotondas, deberán tener en cuenta además las siguientes determinaciones:

- La volumetría de los elementos no podrá ocupar más de un 15%, en el caso de que el área de intervención sea un cruce, y de un 60% en el caso de que el área de intervención sea únicamente la rotonda.
- Preferentemente los materiales a utilizar deberán favorecer la integración volumétrica del elemento mediante el uso de transparencias o reflexión del paisaje circundante.
- La altura del elemento será la establecida de manera genérica para todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, salvo que justificadamente sea imprescindible superarla de manera puntual.

Artículo 24. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los vehículos del transporte colectivo.
2. Se deberán establecer medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, con el fin de conciliar los entornos en los que existe una interacción entre personas y automóviles.
3. Se fomentará una red de aparcamientos estratégicos: aparcamientos en periferia o disuasorios con disponibilidad de transporte colectivos eficiente.

Artículo 25. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.

1. Se adaptarán las formas al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, tanto urbano como rural, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

2. Se evitarán todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no podrán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.

4. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

5. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.

6. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias debe adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.

7. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras, deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.

8. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos a cada lado del vial.

CAPÍTULO V
EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 26. Plazos de ejecución

1. Los proyectos que recojan actuaciones de las definidas en el artículo 3.1 de esta normativa, que se acojan a los contenidos del presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los siguientes plazos:

   a) La solicitud de licencia deberá presentarse en el plazo de un año desde la entrada en vigor del plan.

   b) La obra deberá comenzar en el plazo de un año desde la obtención de la licencia y ejecutarse en el plazo de dos años desde la obtención de licencia. La ejecución de las obras deberá culminarse en el plazo de dos años a contar desde la finalización. El plazo de ejecución podrá ampliarse a otro periodo de igual duración si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.

   c) El abono del porcentaje de cesión obligatoria por incremento de los aprovechamientos se deberá realizar en el momento de obtención de la licencia y, en cualquier caso, antes del inicio de las obras.

   d) El incumplimiento del total de los plazos señalados, por causa imputable al promotor, dará lugar a si se pretende materializar la edificabilidad establecida por el plan o instrumento que la viabilice, una vez transcurridos los plazos señalados en este convenio, y siempre que el planeamiento no haya sido alterado posteriormente estableciendo otros parámetros distintos, el promotor deberá abonar la totalidad de incremento de la edificabilidad que el planeamiento le atribuya a la parcela o parcelas afectadas, descontándose el porcentaje del mismo, en caso de que en su día se hubiere satisfecho.

   e) Las alteraciones de planeamiento que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el

transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico de gestión en el que se acuerde el mantenimiento de las determinaciones previstas en el presente plan.

2. De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los proyectos objeto del presente Plan, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días.

3. El Ayuntamiento sólo podrá denegar el inicio de la ejecución si el proyecto no se ajusta a la ordenación establecida por el Plan de Modernización; y dentro del citado plazo de 30 días, el Ayuntamiento procederá a comunicar al promotor el importe de la cesión conforme se desprenda del proyecto que se presente. Una vez que se haya abonado dicho importe, el promotor podrá iniciar las obras conforme al proyecto presentado.

4. Las actuaciones incorporadas en el primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, que hayan cumplido sus plazos en tramitación de solicitud de licencia, pero que no han podido iniciar su ejecución, se acogerán a los nuevos plazos establecidos en este plan, para poder solucionar los obstáculos que les han impedido ejecutar la obra.

CAPÍTULO VI
MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 27. Modificación de las determinaciones de planeamiento.

Este Plan de Modernización modifica las determinaciones del planeamiento vigente, sobre cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa y a las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones en espacio público y privado, sustituyéndolas por las establecidas por el presente Plan.

Artículo 28. Modificación de la Zona Rhpc-4 y Rhpc-6.

Este Plan de Modernización modifica los parámetros urbanísticos de las parcelas Rhpc-4 y Rhpc-6 del Primer Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, quedando las ordenanzas como sigue:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. sobre rasante de Avda. de las Playas (La altura se medirá en el centro de la fachada a la Avda. de las Playas a la cara superior de forjados)	Altura máx. sobre cubierta	Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE					
Rh_{PC}_4	Turístico complementario, asociado aparcamientos.	Terciario en todas las plantas, incluyendo los sótanos, y 10 % en cubierta. Deportivo.	Resultante de aplicar restantes parámetros edificación y en cumplimiento del art. que regule los incentivos en edificabilidad. A efectos de edificabilidad, la zona destinada a aparcamiento no computa.	Las que resulten de aplicar las condiciones de altura máxima de la edificación.. No habrá límite de plantas bajo rasante.	9 metros para plantas baja y primera. 15,50 m. para el resto del edificio. 17 m. para plataforma de piscina en cubierta. Las cornisa de la planta primera (9 metros) podrá tener continuidad a través de un plano inclinado de fachada con el resto de plantas, cuyo material de cerramiento en todos sus planos, independientemente del sistema constructivo, será transparente (vidrios o similares)	5,25 metros.	30% de la planta de cubierta. No se contabiliza la ocupación de casetones de ascensores ni cajas de escaleras.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo respecto Avenida de las Playas	Retranqueo respecto al resto de linderos
Plantas sótanos, baja y primera: alineado a vial. Plantas 2ª y 3ª igual a la suma de la altura de dichas plantas (9m).	Libre

Se mantendrán las condiciones de composición e integración en la morfología urbana (colores, materiales, etc.), contempladas en el fichero normativo del Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx bajo rasante	Construcciones sobre la altura máxima permitida
	CARACTERÍSTICO	ASOCIADO					
Rh_{PC}_6	Turístico	Aparcamiento (en cumplimiento de las exigencias de las normativas sectoriales)	1,25 (m2/m2) y en cumplimiento del art. que regule los incentivos en edificabilidad.	5	18 m. (sobre rasante de vía pública)	Sin límite	Se permitirán sólo las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse expresamente en la cubierta. Deberán tener una altura máxima de 2,50 m. y un retranqueo mínimo a todos los linderos de 2,50 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Retranqueo mínimo respecto a la calle Roque del Este	Retranqueo mínimo respecto al resto de linderos	Retranqueo respecto línea dominio público terrestre
Libre	3 metros, excepto el peatonal de acceso al mar con retranqueo libre. En caso de actuaciones conjuntas con parcelas colindantes, el retranqueo será libre entre ellas.	Cumplimiento de la ley 22/1988, de Julio, de Costas. Para las edificaciones existentes con anterioridad a esta ley, se estará a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma

En el Plano PO-05 Régimen de Usos y Tipologías se delimitan las nuevas alineaciones de estas parcelas.

Artículo 29. Modificación de la Zona R-E-13-PC.

Se modifican los parámetros urbanísticos del PGO en vigor.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "R-E-13-PC"

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	Construcciones sobre la altura máxima permitida
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Altura máxima	
R-E-13-PC	Terciario y Equipamientos turísticos complementarios	Comunitarios y aparcamientos	(1)	La que resulte de aplicar las restantes condiciones	Dos plantas. La cota de cubierta deberá situarse, como máximo a un metro por encima de la cota de rasante de la Avenida de Las Playas, dicha cubierta deberá ser de uso público y ser accesible desde dicha Avenida debiendo dársele tratamiento adecuado para tal fin, asimismo se deberá ceder el derecho de superficie al Ayuntamiento.	.Se permitirán sólo las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse expresamente en la cubierta, tales como cuarto de instalaciones. Se permitirán también lucernarios (dicho elemento tendrá una altura máxima de 1 metro desde la rasante de la cubierta), elementos de mobiliario, etc. Estableciendo un porcentaje máximo de ocupación de : - 16 % de la cubierta para elementos cerrados distribuyéndose dicha ocupación libremente en dos o más elementos sin que quepa, por tanto, su concentración en uno único a fin de no dar lugar a barreras visuales.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo mínimo respecto Avenida de las Playas	Retranqueo mínimo respecto al resto de linderos
Libre. En el supuesto de retranquearse la Avenida se deberá resolver en el proyecto de obra la accesibilidad peatonal de las zonas libre y garantizar el acceso a la cubierta.	Se deberán tratar para garantizar el acceso al mar.

(1) La edificabilidad será la resultante de las siguientes condiciones:

1.- Toda la actuación deberá abarcar manzanas completas de las definidas en el PGO, limitadas por la Avenida de Las Playas, el borde del mar y dos pasos consecutivos de conexión de dicha Avenida con la prolongación del paseo peatonal de costa de nueva creación; excepto cuando exista

segregación e inscripción con anterioridad a la aprobación del Plan General vigente, que se podrá desarrollar en dos fases, respetando los parámetros comunes de la actuación.

2.- Deberán quedar garantizados los accesos peatonales al mar mediante los peatonales establecidos por el planeamiento en vigor.

3.- La edificación deberá alinearse a la Avenida de Las Playas y al paseo peatonal de costas de nueva creación conforme delimitación de la Demarcación de Costas, sin que pueda exceder de dos el número de plantas sobre la rasante del paseo y situándose la cota de cubierta, como máximo, a un metro por encima la cota de rasante de la Avenida. Dicha cubierta deberá ser de uso público, por lo que deberá ser accesible desde dicha Avenida y tener un tratamiento adecuado para tal uso.

FICHERO URBANÍSTICO

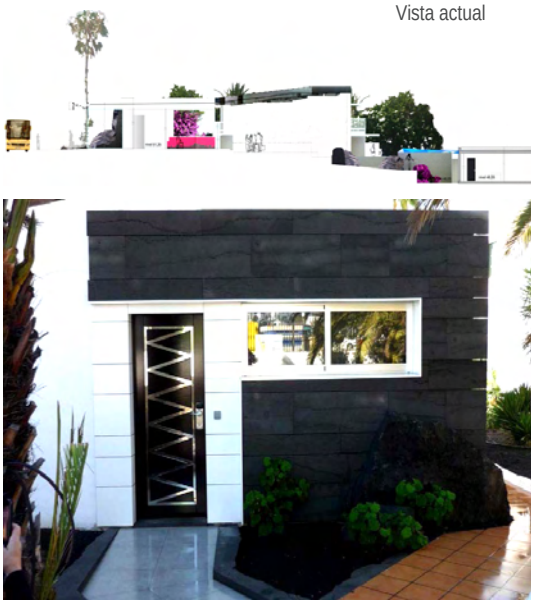
FICHERO DE INTERVENCIONES PRIVADAS

01 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Infografía del proyecto



Imágenes de habitación piloto

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

01

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-01 Balcón del Mar.**

SITUACIÓN	Calle Reina Sofía nº55

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máxima sobre rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-10	Alojamiento turístico	Terciario. Equipamiento turístico complementario.	0,7 m^2c/m^2s	60%	2 plantas	8 metros	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Sin retranqueos	Los existentes	-

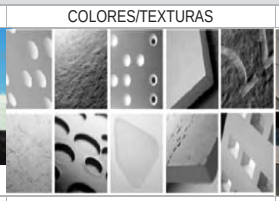
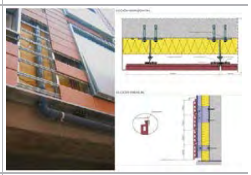
MEDIDAS AMBIENTALES

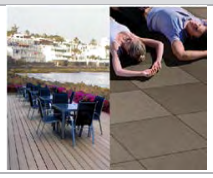
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

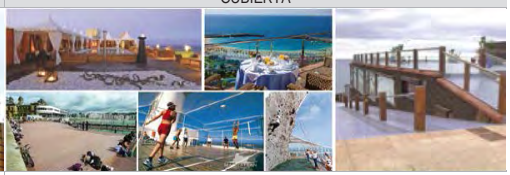
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

02 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Estado actual

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

02

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-02 Apartamentos Harimaguada.**

SITUACIÓN	Calle Harimaguada

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto a rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-11	Alojamiento Turístico	Equipamiento turístico complementario y otros usos asociados al alojamiento	0,8 m^2c/m^2s	La resultante de la aplicación de los restantes parámetros	2 plantas	8 m	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Libre	Los existentes. En caso de actuaciones conjuntas con parcelas colindantes, el retranqueo será libre entre ellas.	-

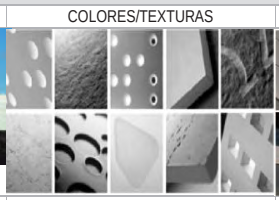
MEDIDAS AMBIENTALES

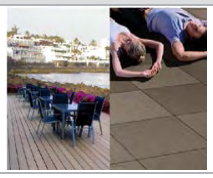
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

03 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Ordenanza prevista

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

03

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-03 Apartamentos Hotel los Fariones.**

SITUACIÓN	Calle Roque del Este nº1

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-PB-8	Alojamiento Turístico	Equipamiento turístico complementario y otros usos asociados al alojativo.	1,25 m^2c/m^2s	La resultante de la aplicación de los otros parámetros	Una sobre la rasante de la calle Roque del Este.	4,5 metros, sobre la rasante de la calle Roque del Este.	Sin límite	Las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima 2,50m retranqueo a fachada de 2,50m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Libre	Los existentes. En caso de actuaciones conjuntas con parcelas colindantes, el retranqueo será libre entre ellas.	-

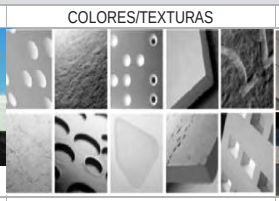
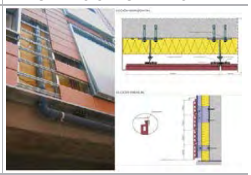
MEDIDAS AMBIENTALES

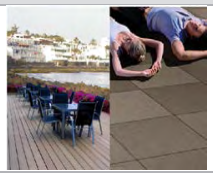
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

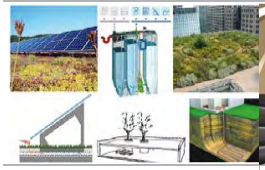
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

04 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Zonificación

Plano Propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

04 a

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-04 Apartamentos Hyde Park Lane.**

SITUACIÓN	Calle Hungría nº6

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificación	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-CS-1	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario y otros usos asociados al característico	0,3 m^2c/m^2s	30%	2 plantas	7 m.	Sin límite	Las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima 2,50m retranqueo a fachada de 2,50m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 4 m	3 m. Se podrán utilizar los retranqueos para elementos de instalaciones necesarias en la renovación	-

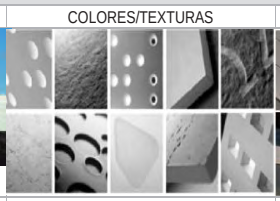
MEDIDAS AMBIENTALES

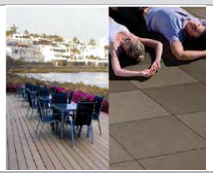
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

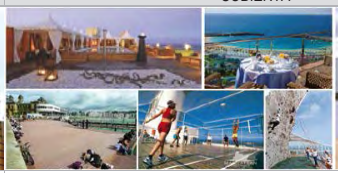
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
 Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS		CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

04 b

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-04 Apartamentos Hyde Park Lane.**

SITUACIÓN	Calle Hungría nº6

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificación	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-CS-2	Equipamiento turístico complementario, deportivo.	Asociados al uso característico.	0,15 m^2c/m^2s	15%	1 planta	4 m. Las instalaciones propias de la actividad deportiva podrán superar esta altura.	Sin límite	Las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima 2,50m retranqueo a fachada de 2,50m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m.	3 m.	-

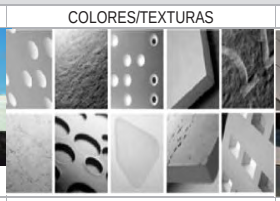
MEDIDAS AMBIENTALES

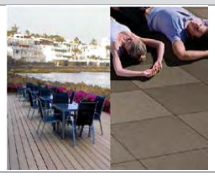
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

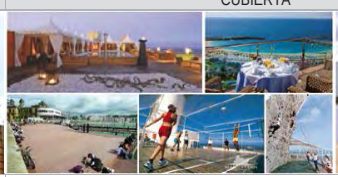
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

04 C

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-04 Apartamentos Hyde Park Lane.**

SITUACIÓN	Calle Hungría nº6

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificación	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-C-CS	Terciario	Aparcamientos	0,8 m^2c/m^2s	La resultante	1 planta	4,5 m.	Sin límite	Las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima 2,50m retranqueo a fachada de 2,50m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m.	3 m.	-

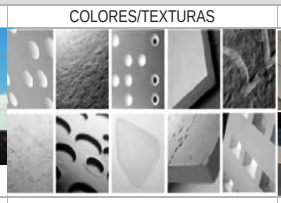
MEDIDAS AMBIENTALES

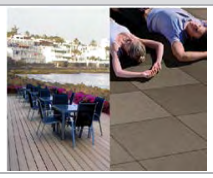
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

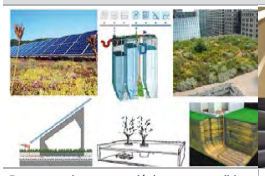
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

05 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Estado actual

Plano Propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

05

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-05 Don Paco Castilla.**

SITUACIÓN	Calle Urano

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-PE	Alojamiento Turístico y equipamientos complementarios	Equipamiento turístico complementario y otros usos asociados al característico	0,9 m^2c/m^2s	50 %	4 plantas	15 m.	Sin límite	Las que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima de 2,5 m retranqueo a fachada de 2,5 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m. Se autorizarán instalaciones y el acceso a las mismas	3 m. Se autorizarán instalaciones y el acceso a las mismas	-

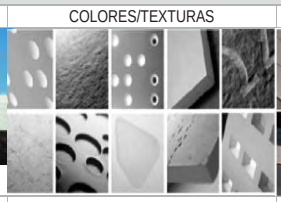
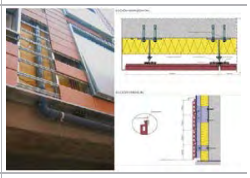
MEDIDAS AMBIENTALES

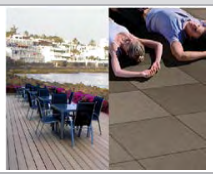
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

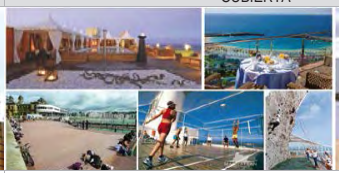
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

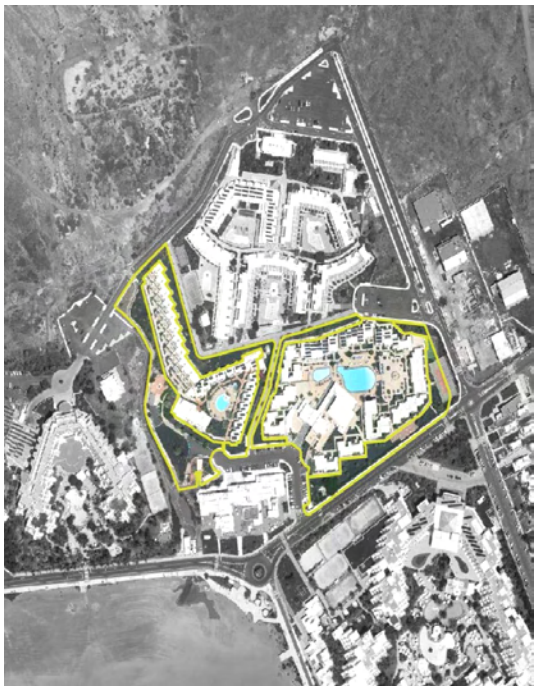
FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

06 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



Ortofoto

Vista actual

Estado actual

Plano Propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

06

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-06 Hotel Floresta.**

SITUACIÓN	Calle Mercurio

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-17	Alojamiento Turístico y equipamientos complementarios	Equipamiento turístico complementario y otros usos asociados al característico	0,45 m^2c/m^2s	40%	4 plantas	15 m.	Sin límite	Las que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima de 2,5 m retranqueo a fachada de 2,5 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m.	3 m.	-

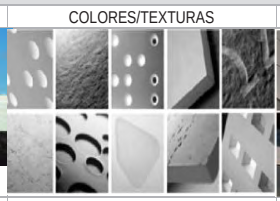
MEDIDAS AMBIENTALES

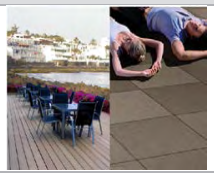
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

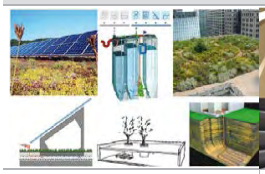
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

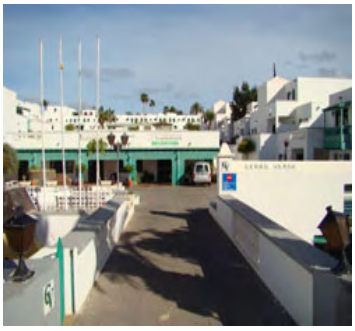
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

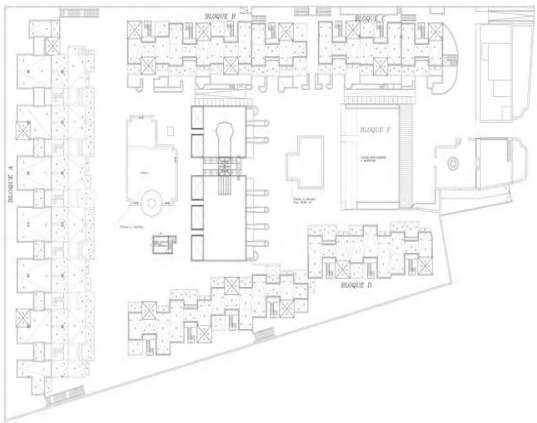
INSTALACIONES			CUBIERTA
			
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")

07 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

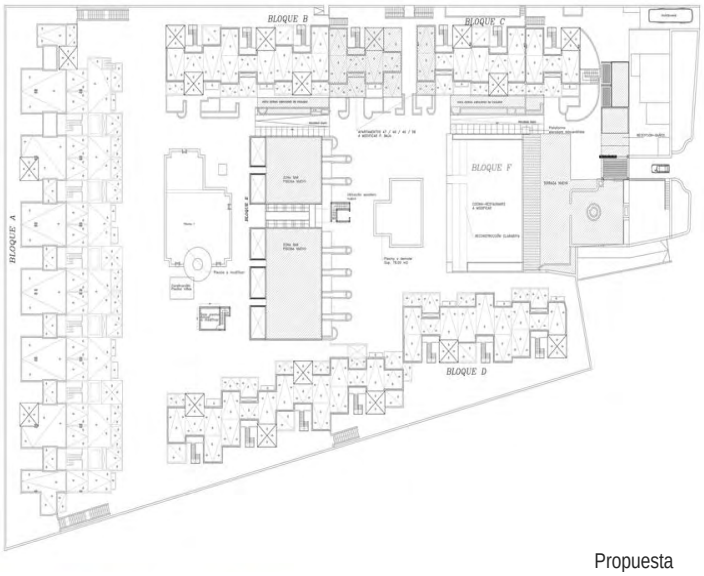
Ortofoto



Vista actual



Estado actual



Propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

07

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-07 Apartamentos Club Ízaro.**

SITUACIÓN	Calle Salinas

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-14	Alojamiento Turístico	Equipamiento turístico complementario. Terciarios, exclusivamente los vinculados o asociados al uso turístico.	0,8 m^2c/m^2s	60%	2 plantas	8 m.	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
4 m.	3 m.	-

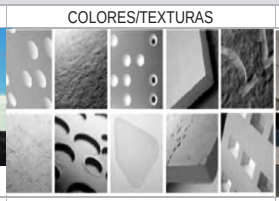
MEDIDAS AMBIENTALES

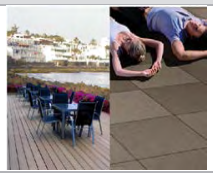
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS		CARTELERÍA	
			
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES		CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")

08 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

08

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-08 Villas Alondra.**

SITUACIÓN	Calle Los Volcanes

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Parcela	
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	Parcela mínima	Frente mínimo
VL-1	Alojamiento Turístico	Asociados al uso turístico, Equipamientos turísticos complementarios y Terciarios.	0,30 m^2c/m^2s	30%	1 planta	4 m.	Sin límite	500 m^2	15 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 4 m	Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 3 m	-

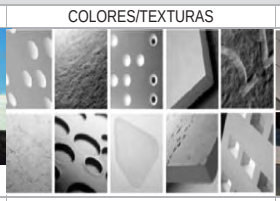
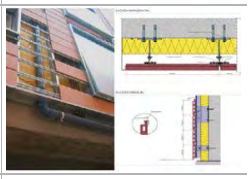
MEDIDAS AMBIENTALES

Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

09 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

09

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-09 Villas Guataca.**

SITUACIÓN	Calle Guataca

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Parcela	
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	Parcela mínima	Frente mínimo
VL-2	Alojamiento turístico	Asociados al uso turístico, Equipamientos turísticos complementarios y Terciarios.	0,30 m^2c/m^2s	30%	1 planta	4 m.	Sin límite	400m^2	12 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 4 m	Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 3 m	-

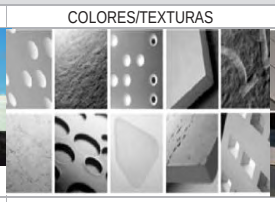
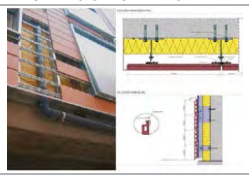
MEDIDAS AMBIENTALES

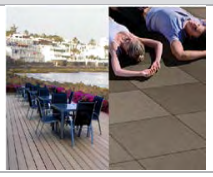
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

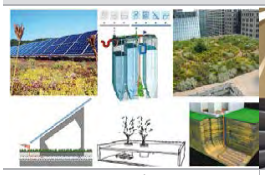
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

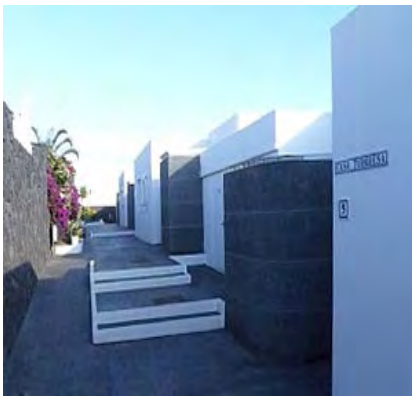
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

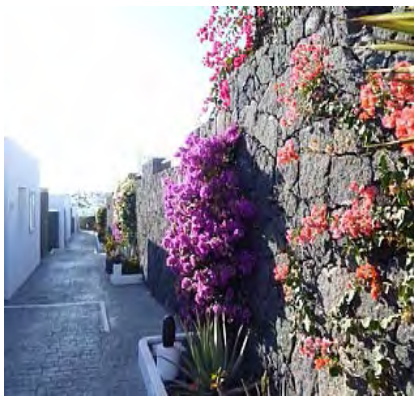
TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

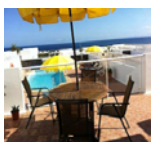
INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

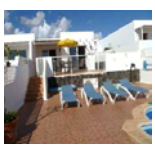
10 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

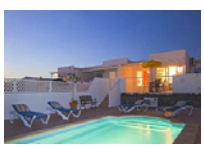
Ortofoto

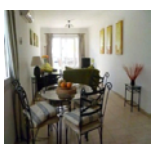


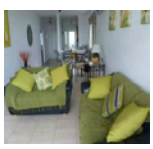












Vista actual

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

10

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-10 Vista del Mar.**

SITUACIÓN	Calle Togio

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Parcela	
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	Parcela mínima	Frente mínimo
VL-3	Alojamiento turístico	Asociados al uso turístico, Equipamientos turísticos complementarios y Terciarios.	0,35 m^2c/m^2s	35%	1 planta	4 m.	Sin límite.	-	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 4 m	Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 3 m	-

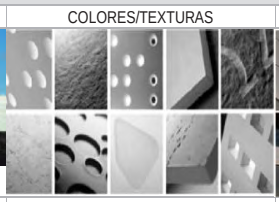
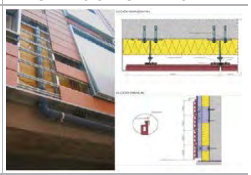
MEDIDAS AMBIENTALES

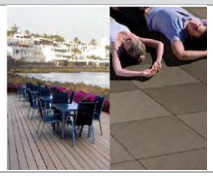
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

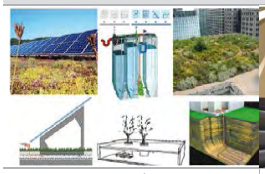
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS		CARTELERÍA	
			
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

11 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

11

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-11 Hotel San Antonio y Marina Bay.**

SITUACIÓN	Avenida de Las Playas

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-CL-1	Alojamiento Turístico	Asociados al uso, los terciarios y turístico complementario	1,2 m^2c/m^2s	40%	5 plantas desde la Avd. de las Playas	18 m.	Sin límite	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
4 m., excepto en la marquesina de acceso que será libre	3 m., excepto en caso de actuación conjunta con las parcelas colindantes que el retranqueo será libre.	-

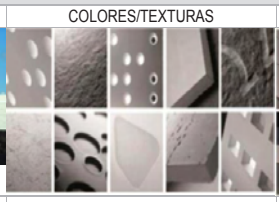
MEDIDAS AMBIENTALES

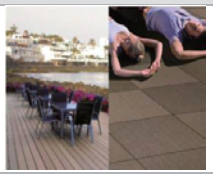
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS		CARTELERÍA	
			
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES		CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-11 Hotel San Antonio y Marina Bay.**

SITUACIÓN	Avenida de Las Playas

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-CL-11 (Rh-CL-11a y Rh-CL-11b)	Alojamiento Turístico, equipamientos complementarios y terciario.	Asociados al uso	1 m^2c/m^2s	La resultante	Sobre la rasante de la Avd. de Las Playas: 2 plantas	8 m. sobre la rasante de la Avd. de Las Playas	Bajo rasante de la Avd. de las Playas: 2 plantas	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Sobre la rasante de la Avd. de Las Playas: 4m. Bajo rasante de la Avd. de las Playas: sin retranqueo	Sobre rasante: 3m, excepto en caso de actuación conjunta entre las parcelas colindantes que el retranqueo será libre. Bajo rasante: la edificación podrá adosarse a linderos.	La edificación deberá respetar la legislación sectorial. A la franja de servidumbre deberá dárseles tratamiento adecuado para uso peatonal y garantizar el acceso público a la playa

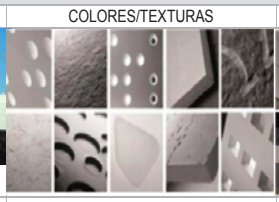
MEDIDAS AMBIENTALES

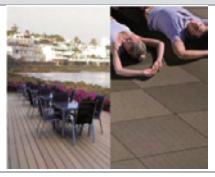
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

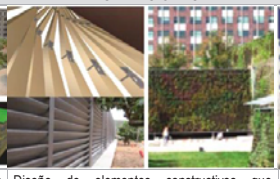
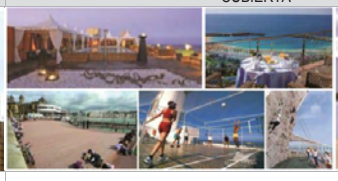
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

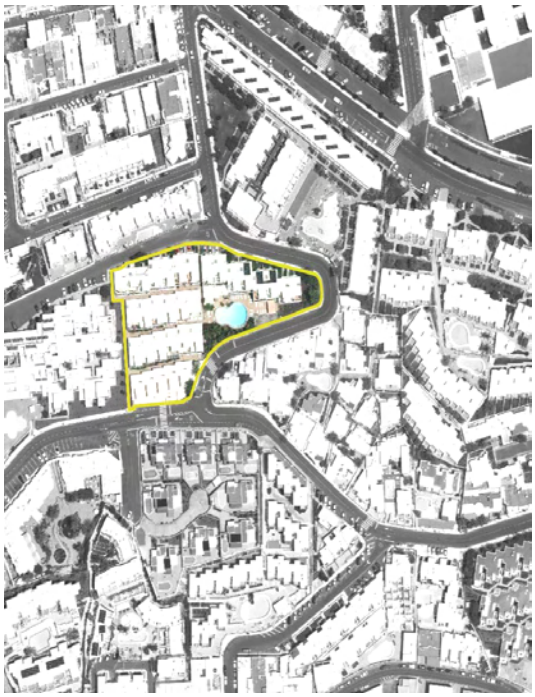
FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
 Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

12 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



Ortofoto

Vista actuaciones

Localización de Actuaciones

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

12

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IT-12 Lago Verde.**

SITUACIÓN	Calle Géiser

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-15	Alojamiento Turístico	Asociados al uso característico, Terciarios y turístico complementario	0,8 m^2c/m^2s	60%	2 plantas	8 m.	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
4 m.	3 m.	-

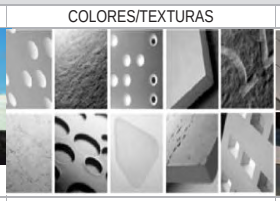
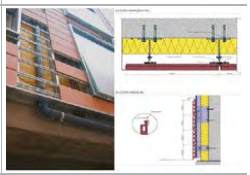
MEDIDAS AMBIENTALES

Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

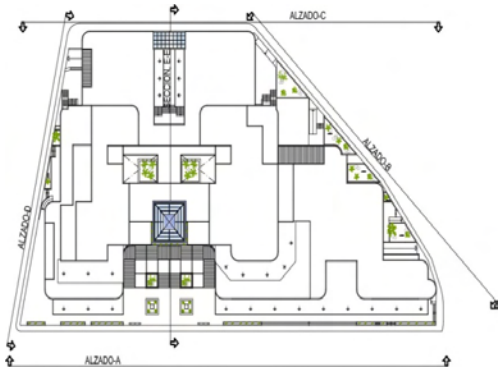
TERRAZAS			CARTELERÍA	
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

13 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual



Zonificación

Plano Propuesta e imagen del proyecto

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

13

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IC-01 Centro Comercial Costa Mar.**

SITUACIÓN: Avenida de Las Playas

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-CM-4	Equipamiento Turístico Complementario, y terciarios	Asociados	1,1 m^2c/m^2s	80%	2 plantas	9 m. Para lucernarios y otros elementos sobre cubierta, la altura máxima será de 12 m.	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Libre, excepto en caso de demolición total de la edificación, que será de 2 m.	Libre, excepto en caso de demolición total de la edificación, que será de 2 metros.	-

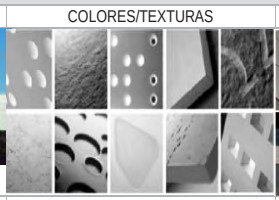
MEDIDAS AMBIENTALES

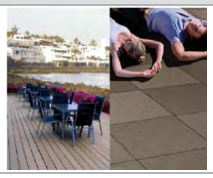
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

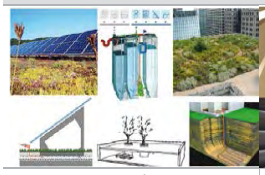
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

14 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

14

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IC-02 Potabilizadora Hotel San Antonio.**

SITUACIÓN	Calle Plutón / Venus

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-CL-2	Equipamiento Turístico complementario, Terciario e Infraestructuras	Asociados al uso	0,9 m^2c/m^2s	La resultante	2 plantas	9 m si se sustituye por una nueva edificación, si no será la altura existente.	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Los existentes. En caso de demolición parcial o total, 3 m	3 m.	-

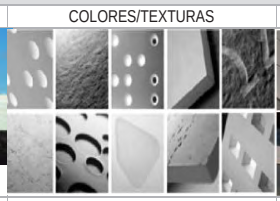
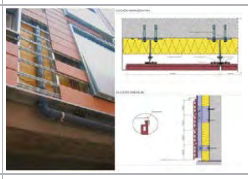
MEDIDAS AMBIENTALES

Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

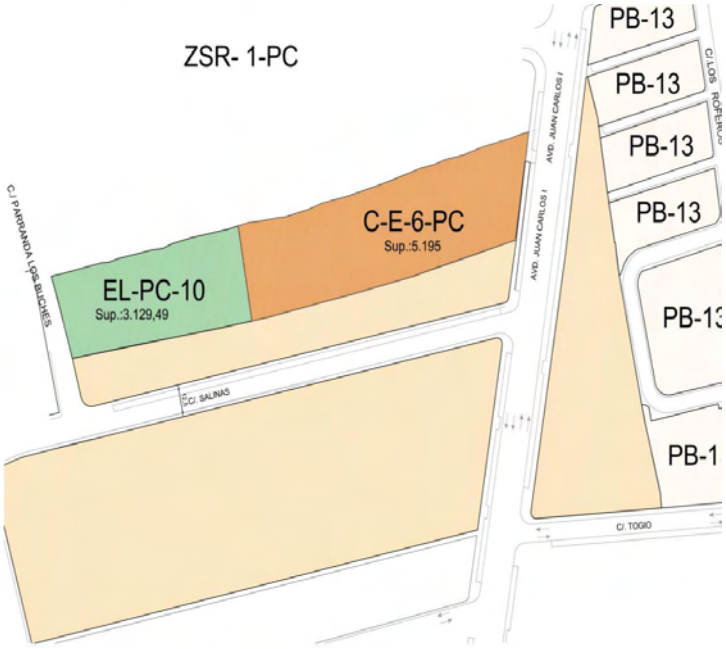
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

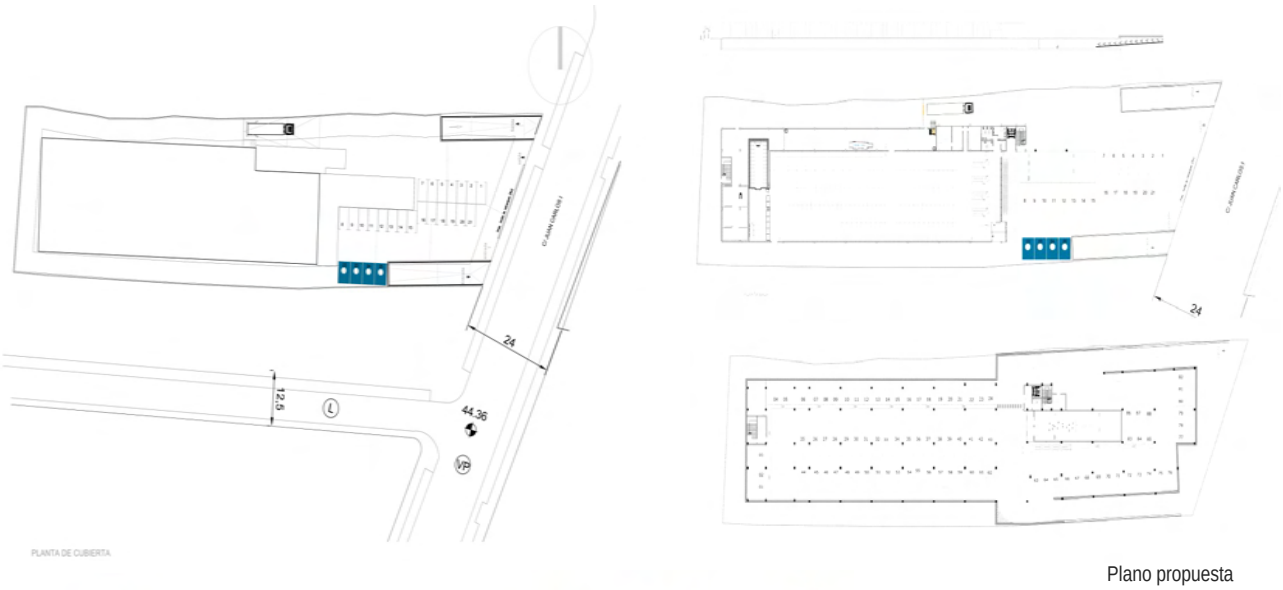
INSTALACIONES			CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

15 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto



Ordenación propuesta



Plano propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

15

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IET-01 Equipamiento Avenida Juan Carlos I.**

SITUACIÓN	Avenida Juan Carlos I

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
C-E-6-PC	Terciario	Dotaciones y equipamientos, garajes y aparcamientos	0,6 m^2c/m^2s	La resultante	2 plantas	9 m.	Libres, por debajo de la cota de rasante del punto medio del frente de parcela a la calle Juan Carlos I,. Por encima de la referida cota se estará en lo dispuesto para planta baja	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
5m, medidos desde la alineación de c/Juan Carlos I Bajo Rasante: Libres, por debajo de la cota de rasante del punto medio del frente de la parcela a la c/Juan Carlos I.	5 m.	-

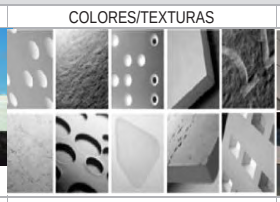
MEDIDAS AMBIENTALES

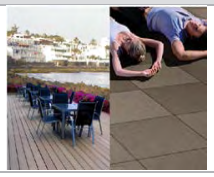
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

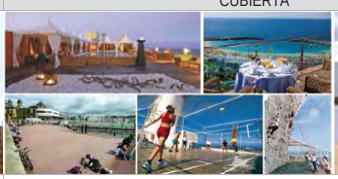
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
 Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

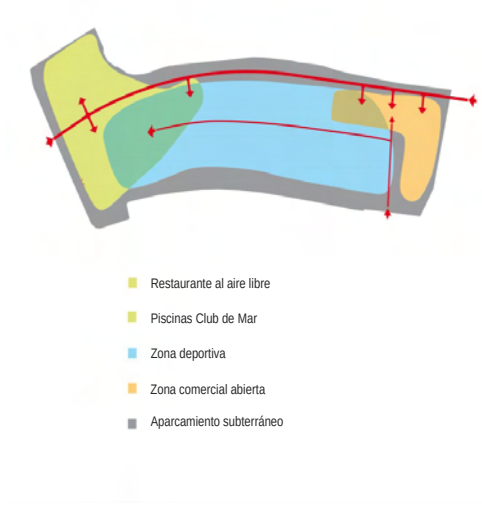
TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

16 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual



Proyecto orientativo

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

16

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IET-02 Centro deportivo los Fariones.**

SITUACIÓN	Calle Timanfaya nº5

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación				
Rh-PB-9	Equipamiento turístico complementario, deportivo	Asociados recreativos, comercial y/o aparcamientos. En caso de demolición, parcial o total, del complejo, será obligatorio el uso aparcamiento bajo rasante	0,4 m^2c/m^2s	25%	1 planta	La que resulte de la aplicación de la servidumbre de vistas rectas y oblicuas existente con la parcela colindante al Norte	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Los existentes. En caso de demolición, total o parcial, el retranqueo será 3m	Libre	-

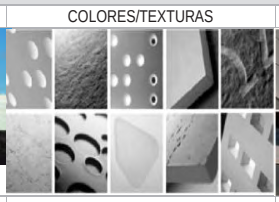
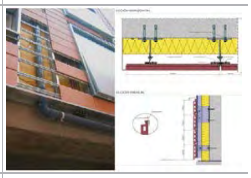
MEDIDAS AMBIENTALES

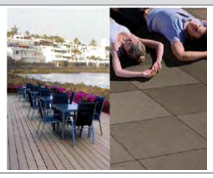
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

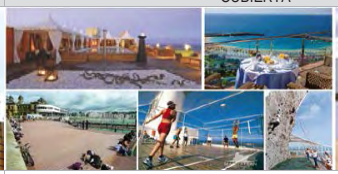
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

17 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Vista actual

Ordenación propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

17

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IET-03 Equipamiento turístico Avenida de las Playas 41.**

SITUACIÓN	Avenida de Las Playas, 41

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-13	Turístico, terciario y equipamientos complementarios	Aparcamiento en subsuelo	2,25 m^2c/m^2s	La resultante de aplicar los restantes parámetros	La resultante de aplicar los restantes parámetros	4,5 m, medida desde la rasante de la calle Capellanía	Sin límite	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
Respecto Avd. Playas: alineado a vial Planta Alta: Sin retranqueo	Sin retranqueo a resto de linderos	-

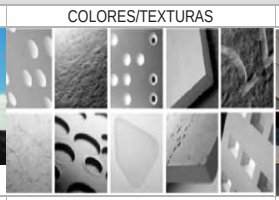
MEDIDAS AMBIENTALES

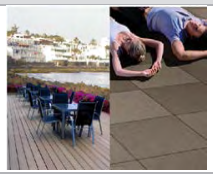
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

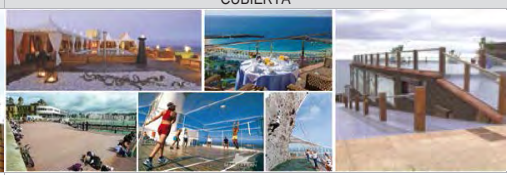
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
 Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

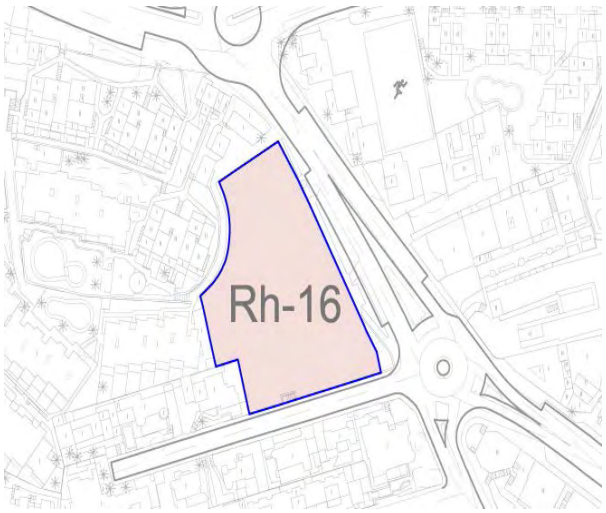
TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

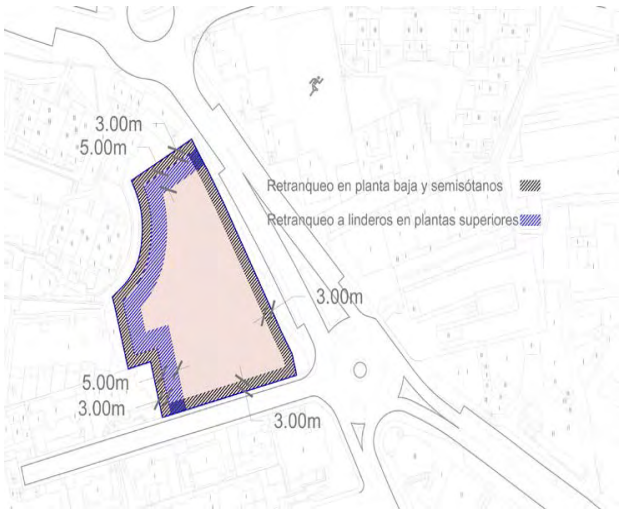
INSTALACIONES			CUBIERTA	
				
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

18 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual





Esquema de retranqueos

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

18

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IET-04 Equipamiento turístico Reina Sofía.**

SITUACIÓN	Avenida Reina Sofía

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación		Volumen y forma de la edificación			Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Ocupación	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	Nº plantas máx. bajo rasante	
Rh-16	Equipamientos turísticos complementarios y Terciario	Asociados al característico	1,5 m^2c/m^2s	La resultante de aplicar el resto de parámetros	La resultante de aplicar el resto de parámetros	9 m medidos desde el cota más alta y más al Norte de la parcela. El plano de fachada de la edificación se escalonará para que en el frente a vial tenga una altura máxima de 9 m. La altura en el resto del edificio será la que resulte de aplicar el resto de parámetros, siempre que haya un retranqueo mínimo respecto del plano de fachada a vial de al menos 5m.	Sin límite.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3m.	Planta baja y semisótanos: 3m Plantas superiores: 8m medidos a partir de un plano paralelo a la fachada a vial situado a 8m del punto de confluencia entre ésta y la fachada a linderos con el fin de integrar el encuentro entre ambas.	-

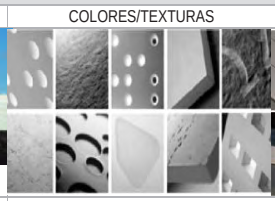
MEDIDAS AMBIENTALES

- Tratamiento de cubiertas y fachadas: El uso público de las cubiertas quedarán restringidas a las fachadas de la Avenida Reina Sofía y Calle el Paraíso. El tratamiento de la fachada que linda con el Balcón del mar será tratada de manera que conforme una barrera visual desde el equipamiento hacia el hotel garantizando la intimidad de los clientes del mismo. No se dispondrán carteles luminosos hacia las edificaciones de parcelas colindantes.
- Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

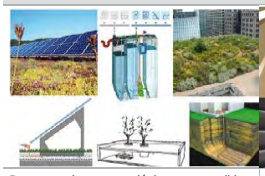
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
 Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS		CARTELERÍA	
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

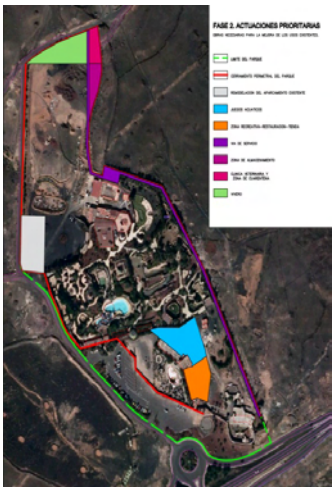
INSTALACIONES		CUBIERTA	
			
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")

19 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

Ortofoto

Vista actual

Fase 1



Fase 2

Fase 3

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

19

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **ISR-01 Rancho Texas.**

SITUACIÓN	Los Caserones

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Denominación	Clasificación del suelo	USOS			Volumen y forma de la edificación		Ocupación máx. en cubierta
		CARACTERÍSTICO	TOLERADOS	ASOCIADO	Ocupación máxima sobre rasante	Altura máx. respecto rasante	
Equipamiento Estructurante Municipal E.E.M 2.2	Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (S.R.P.I.E)	Equipamiento turístico complementario	Instalaciones de apoyo al uso tales como: almacenes, bar – cafetería, salón social, aseos, vestuarios, oficinas, aula de instrucción y servicios de protección y asistencia sanitaria.	Aparcamientos	20%	Teniendo en cuenta la orografía del terreno las nuevas edificaciones tendrán una planta respecto al vial perimetral.	-

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
-	-	-

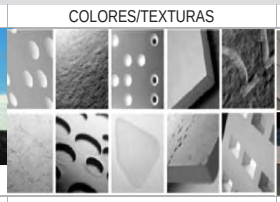
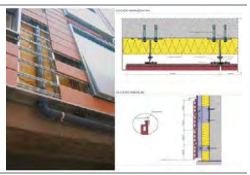
MEDIDAS AMBIENTALES

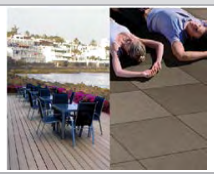
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

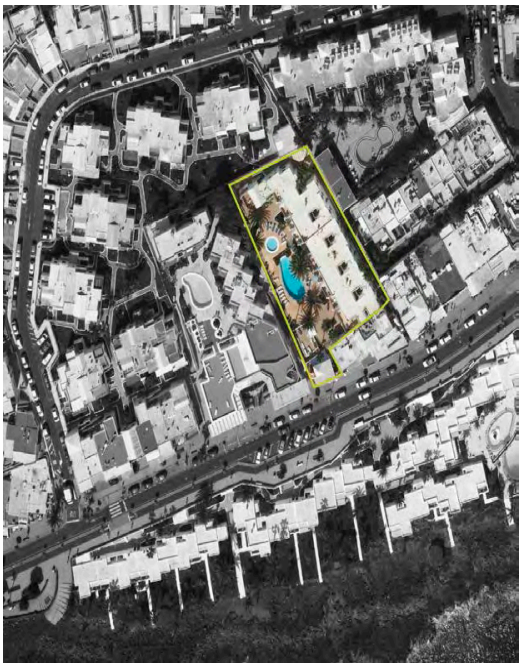
FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS		CARTELERÍA	
			
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")

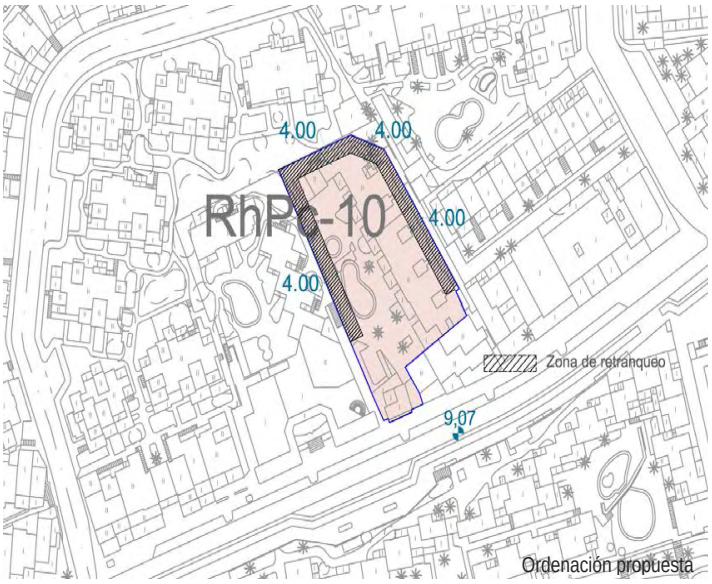
20 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



Ortofoto

Vista actual apartamentos

Vista actual frente Avenida



Ordenación propuesta

Intervenciones en el espacio privado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

20

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IET-05 Equipamiento turístico Avenida de las Playas 51.**

SITUACIÓN	Avenida de Las Playas, 51

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Intensidad de la edificación	Volumen y forma de la edificación				Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE	Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Nº plantas máx. en subsuelo	
Rhpc-10	Terciario y oferta turística complementaria	Aparcamiento en subsuelo	0,50	2	9 m. (respecto Av. De Las Playas)	Sin límite	Sin límite	Las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse en la cubierta, altura máxima 2,50m retranqueo a fachada de 2,50m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a vial	Retranqueo mínimo a linderos	Otras condiciones
Alineado a vial	Según plano PO-05 (4 metros)	Se deberá desarrollar un proyecto unitario. Los espacios no ocupados por la edificación, deberán destinarse a zonas ajardinadas y terrazas.

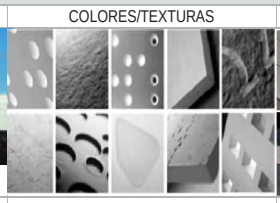
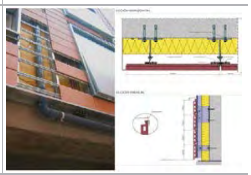
MEDIDAS AMBIENTALES

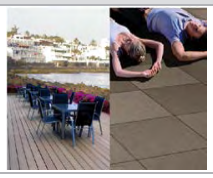
Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio y la arquitectura popular de Lanzarote, relacionando el edificio y la naturaleza.
Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.

FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS	INSTALACIONES EN FACHADA
Referencia: proyectos de César Manrique				
Enlucido / Panel cerámico / Panel de mortero pretensado (fachada ventilada o similar según CTE)	Color: Blanco Acabados: Piedra, pintura y paneles prefabricados.	Color: Gris metalizado plata, blanco, tonos de azul y wengué. Materiales: Aluminio, PVC o madera.	Color de la estructura: Blanco, gris metal y azul Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será transparente.	Soluciones donde se integre el paso de instalaciones con el diseño de la fachada

TERRAZAS			CARTELERÍA	
				
Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige Acabados: Acero inoxidable, madera	Color: Blanco, negro, wengué y gris metal Materiales: Madera natural o lacada y acero inoxidable. Toldos plegables	Color: Blanco, gris metal, beige y wengué Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos	Fachadas con materiales y colores homogéneos. Vidrio (>60% de la sup. de la fachada). Sin salientes en fachada.	Paralelo a fachada (salientes <10cm del plano de fachada) o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (Igual que carpintería)

INSTALACIONES			CUBIERTA	
Promover sistemas ecológicos y sostenibles: paneles fotovoltaicos, depuración y reutilización de aguas grises, cubiertas ajardinadas (climatización natural). Ventilación e iluminación natural. Energía Geotérmica. Integración compositiva.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de los depósitos de agua en las cubiertas. Obra nueva: ubicación en sótanos. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Diseño de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual y acústico de los aparatos de aire acondicionado en fachadas y cubiertas. Colores: blanco, gris metalizado plata, tonos grises, tonos de madera, vegetal.	Incorporación del uso hostelero, relax, ocio y deportivo a las actividades del edificio (gestión privada o pública). Utilización como espacio libre público (obligatorio seg. normativa). Acabados igual que los utilizados para las terrazas. Utilización como soporte para instalaciones eficientes energéticamente. Cubiertas verdes ("un jardín en el cielo")	

FICHERO DE INTERVENCIONES PÚBLICAS

SISTEMA DE DISEÑO DE VIARIO

Para dotar de una mayor flexibilidad y eficacia al Plan, se reflexiona sobre la realidad compleja de la trama urbana y viaria del núcleo de Puerto del Carmen. Trabajar con dicha heterogeneidad, en lugar de obviarla, permite una definición del espacio urbano más dinámica y con múltiples posibilidades.

Para ello se plantea el **diseño del viario como un sistema operativo** más que como un diseño cerrado, como una estrategia más que una composición.

Atendiendo a este planteamiento, la **sección del viario se sistematiza** de modo que sus dimensiones y composición se puedan obtener, para cada caso, teniendo en cuenta los siguientes datos:

1. *Tipo de vía*, según la categorización establecida en el plan (plano PO-02).

2. *Parámetros ambientales* de flujos y relación con el entorno urbano.

El sistema presta especial atención a los mencionados parámetros ambientales, para que la vía responda no sólo a las necesidades de la circulación de personas y vehículos sino que también integre el ámbito espacial donde discurre la vía.

Para ello se tienen en cuenta los usos y retranqueos de las edificaciones entorno al tramo de vía donde se aplica la sistematización. Así, se determina un ancho mínimo mayor para aceras situadas junto a edificaciones alineadas a vial, entendiéndose que la percepción espacial es de una mayor amplitud en el caso de edificación retranqueada.

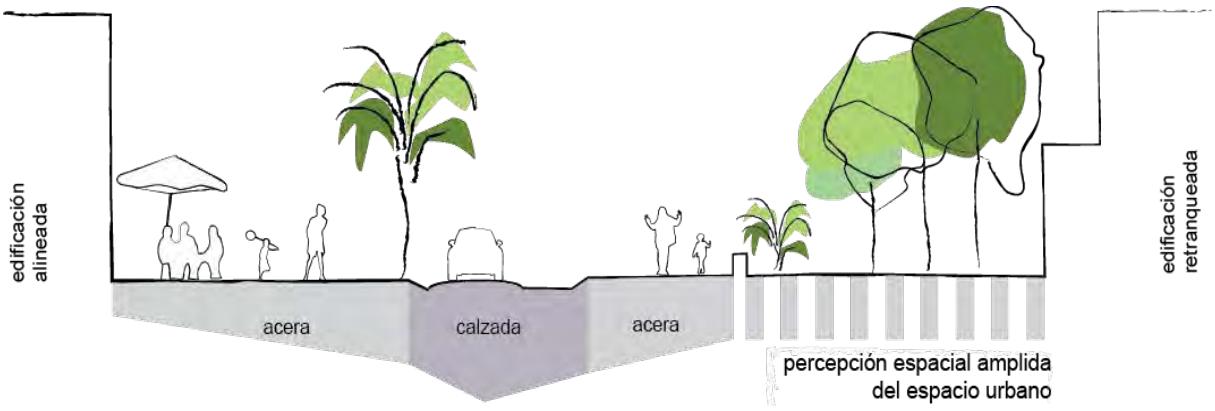


TABLA DE PARÁMETROS PARA EL SISTEMA DE DISEÑO DE VIARIO

PROCESO GENERADOR DE LA SECCIÓN

0. Se debe tener en cuenta todo lo reflejado en la tabla de parámetros.

1. Utilización de la tabla de doble entrada para obtención de la sección mínima.

> Se entra a la tabla con el dato tipo de vía (véase plano de PO-02 Propuesta de movilidad) al cual corresponden unos determinados flujos (de vehículos, bicicletas y personas).

Con ello se obtienen los parámetros formales de número de carriles y la existencia o no de carril bici. Según la tabla de parámetros, los carriles tienen un ancho invariable de 3,50 m para vehículos y 2,20 m para carril bici.

> El segundo dato de entrada es la relación con el entorno que circunda la vía.

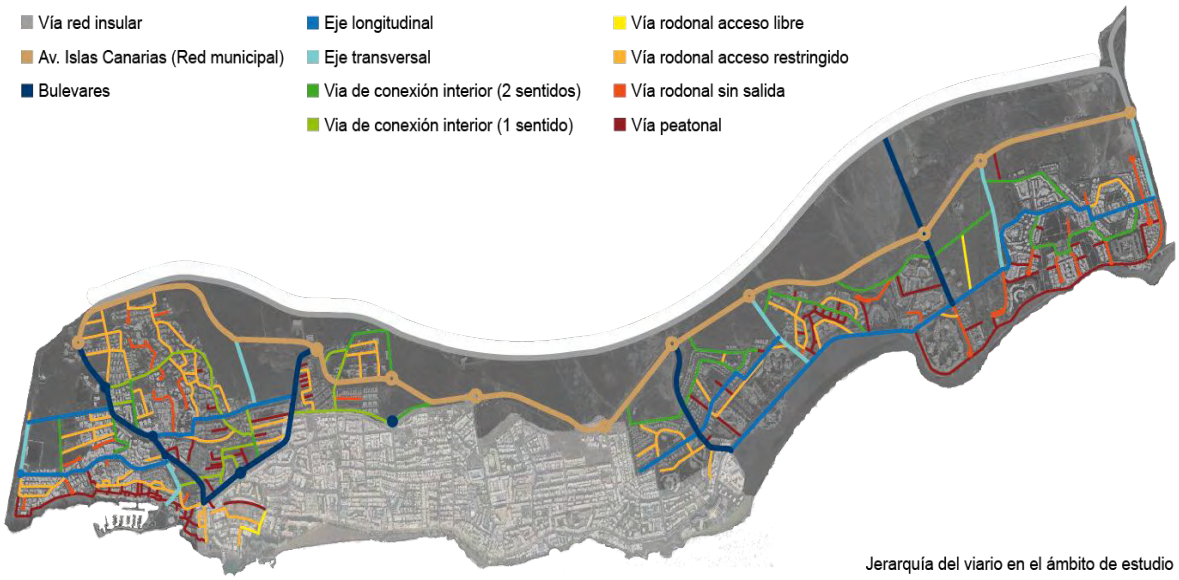
Se debe entrar dos veces (excepto en peatonales) para definir las dos aceras de cada calle.

2. En el caso en que el ancho total real de la sección de la vía sea superior a la sección mínima obtenida, se deben seguir los siguientes pasos:

> Aumentar el ancho de las aceras (estrato estructurante del sistema), añadiendo bandas vegetales, espacios de estancia y ensanchamientos en los accesos a dotaciones o equipamientos según las necesidades y el criterio del "diseñador de viario".

> Añadir bandas para aparcamiento en un lado de la calzada o en ambos. Según las necesidades se dispondrán de espacios para paradas de guaguas y zonas de carga y descarga.

En el caso de existencia de carril bici (plano PO-02), hay que tener en cuenta que éste se situará entre la zona para aparcar y la acera, y si existe espacio, se debe intercalar entre la acera y dicho carril bici una banda vegetal mínima (0,90 m).



Jerarquía del viario en el ámbito de estudio

SISTEMA DE DISEÑO DE VIARIO: TABLA DE PARA LA OBTENCIÓN DE LA SECCIÓN MÍNIMA

VÍA	Flujos	Carriles	Carril bici	Bandas de aparcamiento
AV. ISLAS CANARIAS (RED MUNICIPAL)	vehículos ciclistas/deportistas peatonal	4	1	**
BULEVAR	vehículos ciclistas/deportistas peatonal	2	1	**
BULEVAR (ZONA RODONAL)	rodonal ciclistas/deportistas peatonal	1	1	**
AV. DE LAS PLAYAS (ZONA PEATONAL)	rodonal ciclistas/deportistas peatonal	1	1	**
EJE LONGITUDINAL	vehículos peatonal	2	*	**
EJE TRANSVERSAL	vehículos peatonal	2	*	**
VIA DE CONEXIÓN INTERIOR (2 CARRILES)	vehículos peatonal	2	*	**
VIA DE CONEXIÓN INTERIOR (1 CARRIL)	vehículos peatonal	1	*	**
VÍA RODONAL DE ACCESO LIBRE	rodonal peatonal	1	*	**
VÍA RODONAL ACCESO RESTRINGIDO	rodonal peatonal	1	*	**
VÁI RODONAL SIN SALIDA	rodonal peatonal	2	*	**
VÍA PEATONAL	peatonal	0	0	0

Las características espaciales de cada acera (2 para todas las vías excepto peatonales), se definirán en función de los parámetros USO y RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN del entorno.

RELACIÓN CON EL ENTORNO	Tipo de acera
Espacio libre	Ancho mínimo: 3,00 m. Vegetación de alto porte
Uso residencial-turístico Edificación alineada a vial	Ancho mínimo: 2,00 m.
Uso residencial-turístico Edificación retranqueada	Ancho mínimo: 1,50 m.
Zona comercial	Ancho mínimo: Acera comercial + acera peatonal 1,50 m. 1,50 m

* Carril bici según plano de movilidad PO-02

** La banda lineal de aparcamiento se ubicará en todos aquellos tramos de vía en los que el ancho lo permita, tras situar los estratos de calzada, carril bici (si procede) y acera.

01 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Bulevar

Calles del ámbito de estudio: C/Reina Sofía, Av. Juan Carlos I, C/Noruega, C/Plutón (Tramo carretera LZ-40 a C/Marte)

Situación

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo Reina Sofía

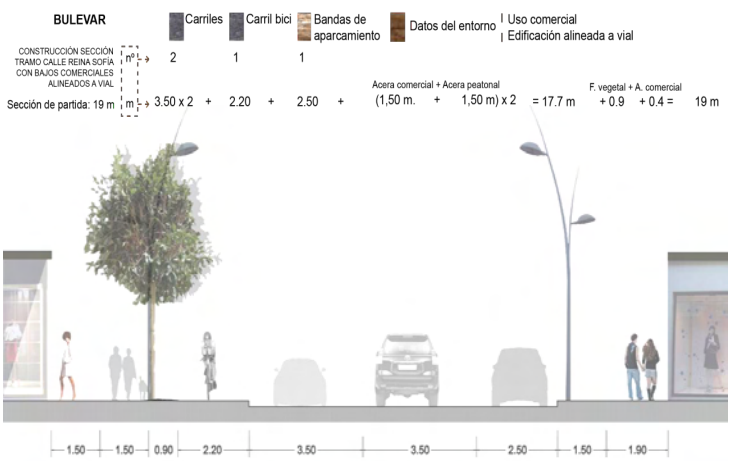


Foto Actual

Imagen orientativa del Bulevar Reina Sofía

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

01

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-01 Bulevar	
Jerarquía	Los Bulevares son las vías de mayor orden en la estructura del sistema viario ya que conforman el modelo turístico gracias a su carácter aglutinador de actividad. Los últimos tramos de estos Bulevares son de tránsito rodonal para limitar la velocidad de los vehículos en el contacto con la Avenida de Las Playas

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
2	2	Según sistema	0	1	2 (Ambas aceras)

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	2.20	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola Híbrida de energías renovables

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

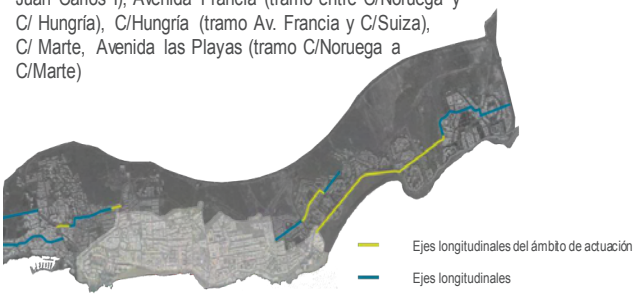
SOMBRA

Pistacia Lentiscus

02 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

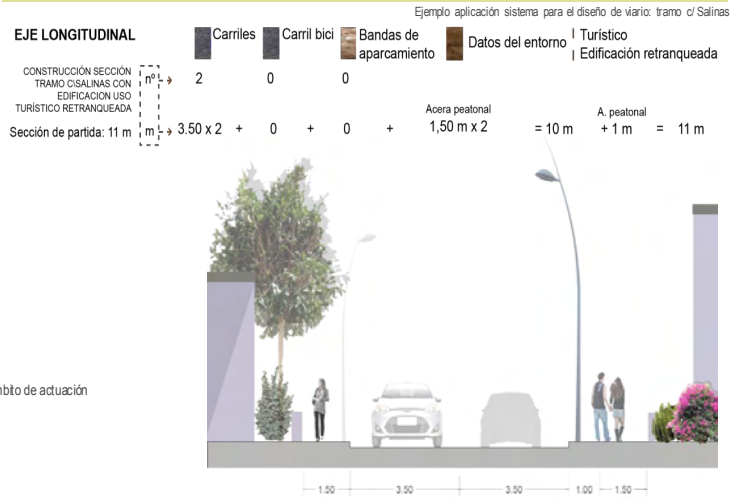
Tipo de vía: Eje longitudinal

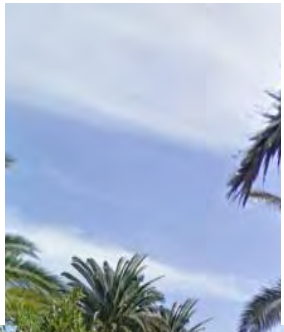
Calles del ámbito de estudio: C/Salinas (tramo C/Reina Sofía y C/El Volcán de la Corona, tramo C/Agrupación Gaída y Av. Juan Carlos I), Avenida Francia (tramo entre C/Noruega y C/ Hungría), C/Hungría (tramo Av. Francia y C/Suiza), C/ Marte, Avenida las Playas (tramo C/Noruega a C/Marte)



Situación

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo c/ Salinas





Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

02

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-02 Eje longitudinal	
Jerarquía	Las vías que integran el eje longitudinal son vías de segundo orden con preferencia para el vehículo. Estas vías están destinadas a absorber el tráfico rodado que pasa por la Avenida de Las Playas, liberando a ésta del tránsito de vehículos para darle mayor protagonismo al peatón.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
2	2	Según sistema	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	2.20	0.80

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo Orientativo

ILUMINACIÓN

Modelo Orientativo

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo Orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

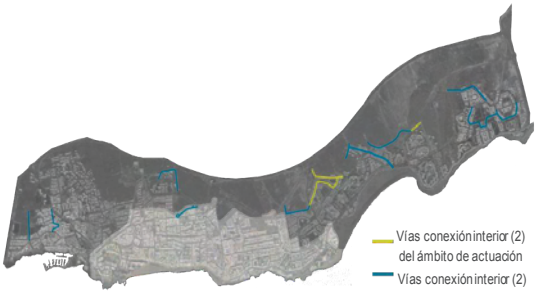
SOMBRA

Lentiscus canariensis

03 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Vía de conexión interior de 2 sentidos

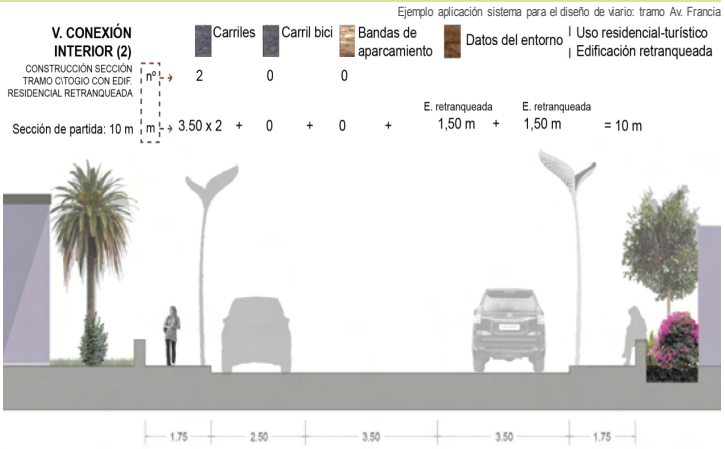
Calles: C/ Géiser, C /Júpiter, C/Hungría, Av. Francia (tramo final desde C/Hungría)



Situación

Foto Actual

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo Av. Francia



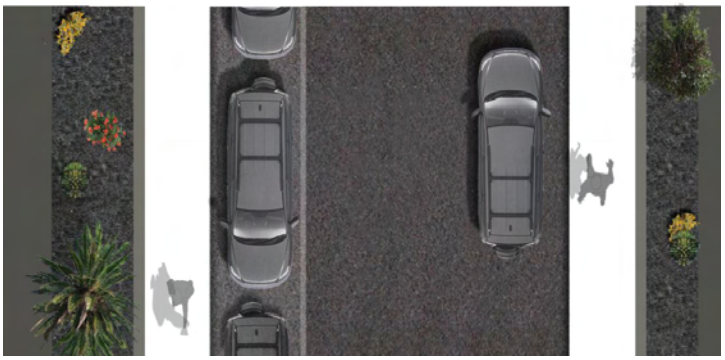


Imagen orientativa de la Avenida Francia

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

03

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-03 Vías de conexión interior de 2 sentidos	
Jerarquía	Las vías de conexión estructuran internamente los módulos urbanos definidos por los ejes y bulevares. Facilitan la circulación interna del núcleo liberando carga al resto de calles interiores de los módulos urbanos para dar en ellos protagonismo al peatón.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
2	2	Según sistema	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	-	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

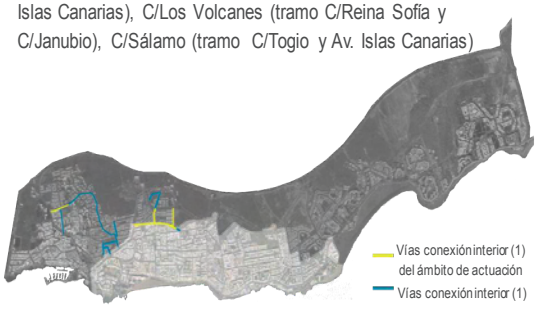
SOMBRA

Pistacia Lentiscus

04 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Vía de conexión interior de 1 sentido

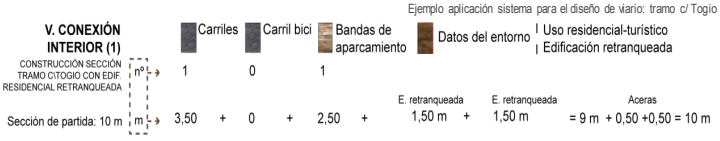
Calles del ámbito de actuación: C/Togio (tramo Av. Juan Carlos I y C/De Sálamo), C/Barquera (tramo C/Togio y Av. Islas Canarias), C/Los Volcanes (tramo C/Reina Sofía y C/Janubio), C/Sálamo (tramo C/Togio y Av. Islas Canarias)



Situación

Foto Actual

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo c/ Togio



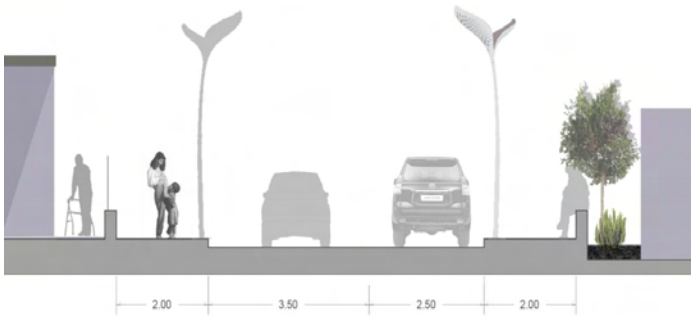


Imagen orientativa C/Togio

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

04

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-04 Vías de conexión interior de 1 sentido	
Jerarquía	Las vías de conexión estructuran internamente los módulos urbanos definidos por los ejes y bulevares. Facilitan la circulación interna del núcleo liberando carga al resto de calles interiores de los módulos urbanos para dar en ellas protagonismo al peatón.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
1	1	Según sistema	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	-	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

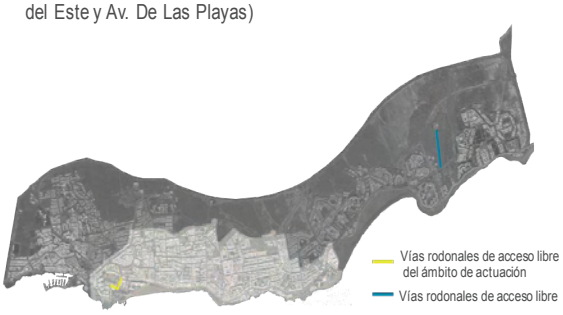
SOMBRA

Pistacia Lentiscus

05 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Vía rodonal de acceso libre

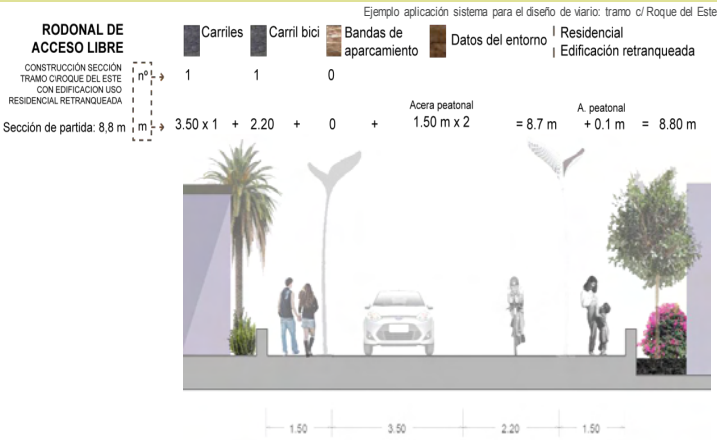
Calles del ámbito de actuación: C/Roque del Este (tramo C/Harimaguada y C/Timanfaya), C/Timanfaya (tramo C/Roque del Este y Av. De Las Playas)



Situación

Foto Actual

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo c/ Roque del Este



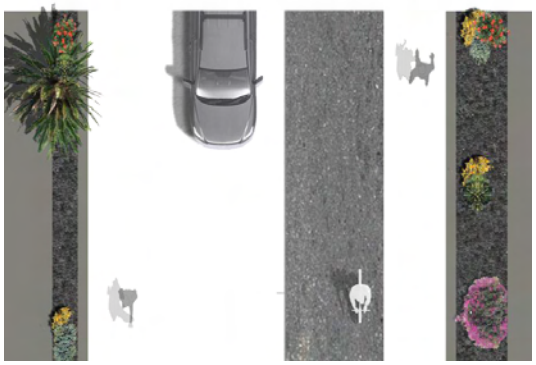


Imagen orientativa
Calle Roque del Este

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

05

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-05 Vía rodonal de acceso libre	
Jerarquía	Las vías de tránsito rodonal estarán pavimentadas con materiales duraderos y mantendrán una sección continua, es decir, la calzada estará al mismonivel que las aceras. El objetivo de estas vías consiste en reducir la velocidad de los vehículos para aumentar la seguridad del peatón. Se diferenciará el material de la acera del de la calzada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
1	1	Puntuales carga y descarga	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	-	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

SOMBRA

Pistacia Lentiscus

06 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Vía rodonal de acceso restringido

Calles del ámbito de actuación: C/Cadera, C/Cucharona y C/Agachadilla (tramos C/Cadera y C/Los Volcanes), C/El Paraiso, C/Roque Nublo (tramo C/Teide y C/Bajamar), C/Harimaguada, C/La Graciosa (tramo C/Roque del Oeste y C/Alegranza), C/Alegranza (tramo C/La Graciosa y C/Roque del Este), C/Polonia, C/Rumanía, Trasera C.C. Costa Mar, C/Roque del Oeste (tramo C/La Graciosa y Peatonal Hotel Costa Volcán)

Situación

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo trasera CC Costa Mar

Foto Actual

Imagen orientativa Trasera del C.C. Costa Mar

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

06

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-06 Vía rodonal de acceso restringido	
Jerarquía	Las vías de tránsito rodonal estarán pavimentadas con materiales duraderos y mantendrán una sección continua, es decir, la calzada estará al mismo nivel que las aceras. El objetivo de estas vías consiste en reducir la velocidad y el acceso de los vehículos para aumentar la seguridad del peatón. Se diferenciará el material de la acera del de la calzada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
1	1	Puntuales carga y descarga	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	-	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

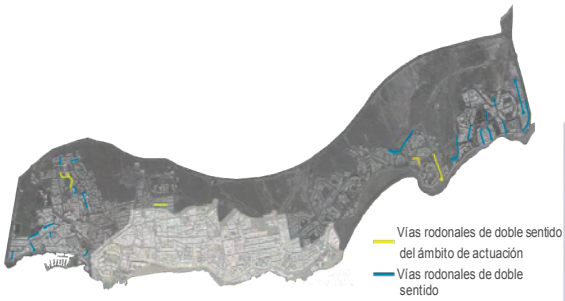
SOMBRA

Pistacia Lentiscus

07 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Vía rodonal sin salida

Calles del ámbito de actuación: C/Janubio, C/Guataca, C/Mercurio, C/Plutón (tramo C/Marte a Avd. Playas)



Situación

Foto Actual

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: tramo c/ Guataca

RODONAL SIN SALIDA		Carriles	Carril bici	Bandas de aparcamiento	Datos del entorno	Uso residencial / Edificación retranqueada
CONSTRUCCIÓN SECCIÓN TRAMO CALLE GUATACA RESIDENCIAL RETRANQUEADO	nº →	2	0	0		
Sección de partida:11,5m	m →	3.50 x 2 +	0 +	0 +	Acera peatonal + Acera peatonal (1,50 m + 1,50 m)	= 10,00 m + F. vegetal 1,50 = 11,50 m

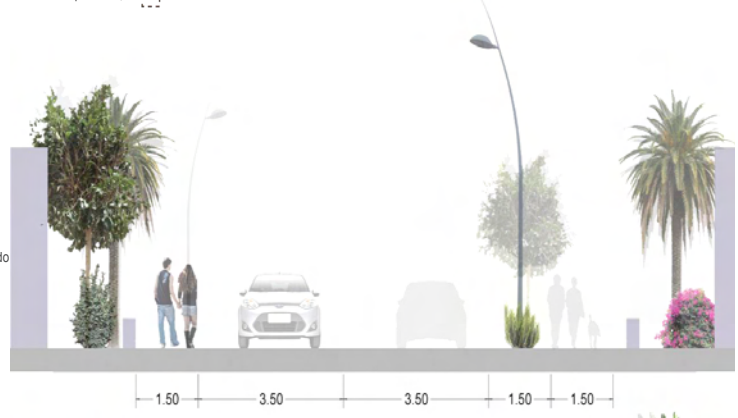


Imagen orientativa
Calle Guataca

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

07

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-07 Vía rodonal sin salida	
Jerarquía	Las vías de tránsito rodonal estarán pavimentadas con materiales duraderos y mantendrán una sección continua, es decir, la calzada estará al mismo nivel que las aceras. Se diferenciará el material de la acera del de la calzada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
2	2	Según sistema	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
3.50	1.50	2.50	-	-	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

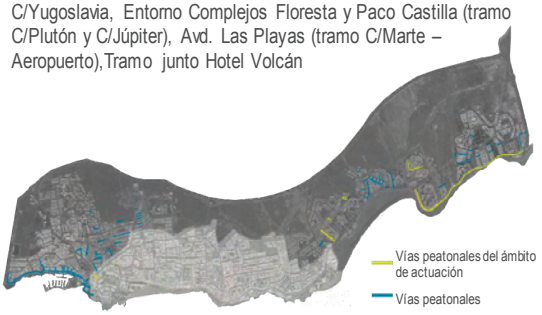
SOMBRA

Pistacia Lentiscus

08 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Tipo de vía: Vía peatonal

Calles del ámbito de actuación: Entorno Complejo Hyde Park Lane (tramo C/Suecia y Av. Francia y tramo final C/Islandia), C/Yugoslavia, Entorno Complejos Floresta y Paco Castilla (tramo C/Plutón y C/Júpiter), Avd. Las Playas (tramo C/Marte – Aeropuerto), Tramo junto Hotel Volcán



Situación

Foto Actual

Ejemplo aplicación sistema para el diseño de viario: Av. Las Playas

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

08

INTERVENCIÓN PROPUESTA: IV-08 Vía peatonal	
Jerarquía	Las vías peatonales no permiten el tránsito de vehículos, en todo caso, por emergencias, se podrá permitir el paso de servicios especiales (Bomberos, Policía, Ambulancias). En estas vías el material del suelo será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada, la prioridad es para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

CARRILES

Nº de carriles	Sentido	Nº carril aparcamiento	Nº carril bus	Nº de carriles bici	Franja vegetal
0	0	0	0	Según plano PO-02	Según sistema

DIMENSIONES GENERALES MÍNIMAS (m)

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril BUS	Carril bici	Franja vegetal
-	1.50	-	-	-	0.90

MATERIALES

Carriles	Aceras	Carril aparcamiento	Carril bici	Franja vegetal

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

ELEM. SOMBRA

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

Modelo Orientativo

CONTENEDORES

Modelo Orientativo

PANEL INFO

Modelo Orientativo

PARKING BICIS

Modelo Orientativo

PARADA DE GUAGUA

Modelo Orientativo

BOLARDOS

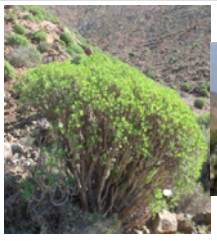
Modelo Orientativo

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE



Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

SOMBRA

Pistacia Lentiscus

09 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Espacio libre Salinas de Matagorda

Situación

Foto Actual

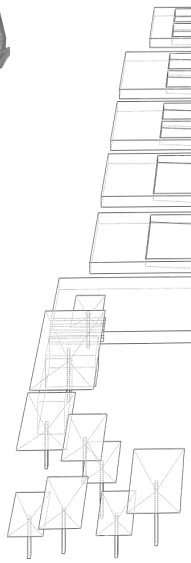


Imagen Orientativa Salinas de Matagorda

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

09

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IE-01 Espacio libre con talasoterapia y centro de interpretación de las Salinas de Matagorda**

SITUACIÓN	Salinas de Matagorda entre C/Chubasquillo y Avenida de Las Playas

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE					
EL-MG-2	Espacio Libre	Equipamiento. Terciario	0,05 m^2c/m^2s	1	5	1 Planta (Se permitirán sólo instalaciones necesarias para la funcionalidad del uso asociado)	0%

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo a vial	Retranqueo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
3 m respecto la Avenida de las Playas	4 m	-

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Se restringirá la edificación cubierta a zonas libres de vestigios de las salinas originales.

MEDIDAS AMBIENTALES

Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

PANEL INFO

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

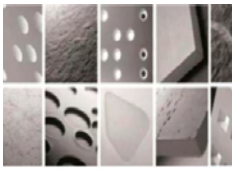
Modelo orientativo

EDIFICACIÓN

MATERIALES

Piedra, Enlucido, Panel prefabricado hormigón

COLORES/TEXTURAS



Color: Blanco
Acabados: Piedra, Revestimiento continuo, Hormigón

TERRAZAS

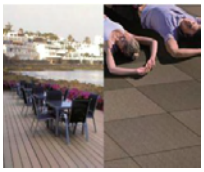
MOBILIARIO

Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige
Acabados: Acero inoxidable, madera

ELEMENTOS DE SOMBRA

Color: Blanco
Modelo orientativo

PAVIMENTOS



Color: Blanco, gris metal, beige, wengué
Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

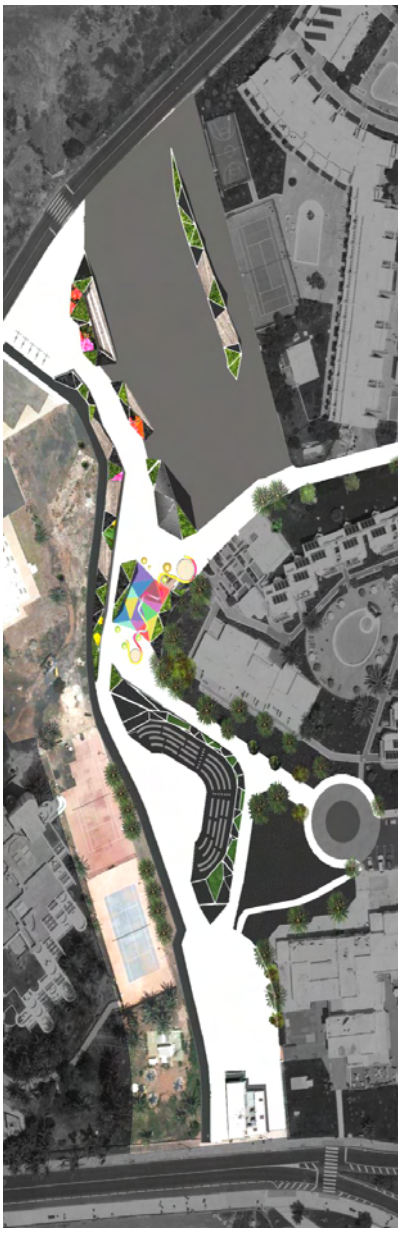
SOMBRA

Pistacia lentiscus

10 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Espacio libre Canal de los Pocillos

Situación



Fotos Actuales

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

10

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IE-02 Espacio libre Canal de los Pocillos**

SITUACIÓN	Espacio libre junto al canal de los Pocillos, entre C/Júpiter y Avenida de Las Playas

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE					
EL-PE-3	Espacio Libre	Terciario (Recreativo-Ocio, Comercial)/Comunitario (Deportivo)	0,03 m^2c/m^2s	1	4,5 m	Sin límite.	20%

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo a vial	Retranqueo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
4 m	Libre	-

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

-

MEDIDAS AMBIENTALES

Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

PANEL INFO

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

Modelo orientativo

SEÑALÉTICA

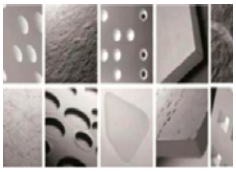
Modelo orientativo

EDIFICACIÓN

MATERIALES

Piedra, Enlucido, Panel prefabricado hormigón

COLORES/TEXTURAS



Color: Blanco
Acabados: Piedra, Revestimiento continuo, Hormigón

TERRAZAS

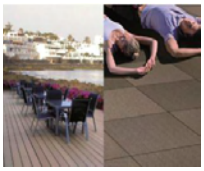
MOBILIARIO

Colores: Blanco, negro, gris, wengué y beige
Acabados: Acero inoxidable, madera

ELEMENTOS DE SOMBRA

Color: Blanco
Modelo orientativo

PAVIMENTOS



Color: Blanco, gris metal, beige, wengué
Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

SOMBRA

Pistacia lentiscus

11 INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

Plaza Centro Cívico El Fondeadero

Situación

Foto Actual

Imagen Orientativa Salinas de Matagorda

Intervenciones en el espacio público

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

11

INTERVENCIÓN PROPUESTA: **IE-03 Acondicionamiento Plaza Centro Cívico El Fondeadero**

SITUACIÓN	Calle Teide

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ZONA TIPOLÓGICA	USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad	Nº plantas máx. sobre rasante	Altura máx. respecto rasante (medida a cara superior del último forjado)	Nº plantas máx. bajo rasante	Ocupación máx. en cubierta
	CARACTERÍSTICO	TOLERADO COMPATIBLE					
Rh-SC-D-3-PC	Socio-Cultural	Espacio Libre (Plaza) en cubierta	0	0	0	0	0%

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo a vial	Retranqueo a linderos	Retranqueo respecto línea de Dominio Marítimo Terrestre
-	-	-

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

-

MEDIDAS AMBIENTALES

Según lo establecido en el apartado 7 (7.2, 7.3, 7.4 y 7.5) del Informe de Sostenibilidad Ambiental aplicables.

COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

MOBILIARIO URBANO

BANCOS

Modelo Orientativo

PAPELERAS

Modelo orientativo

ILUMINACIÓN

Farola solar (Modelos orientativos)

PANEL INFO

Modelo orientativo

MOBILIARIO INFANTIL

SEÑALÉTICA

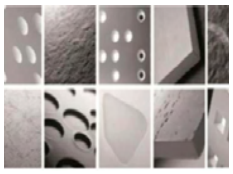
Modelo orientativo

EDIFICACIÓN

MATERIALES

Piedra, Enlucido, Panel prefabricado hormigón

COLORES/TEXTURAS



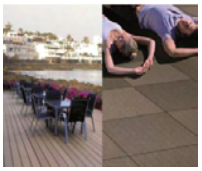
Color: Blanco
Acabados: Piedra, Revestimiento continuo, Hormigón

TERRAZAS

MOBILIARIO

ELEMENTOS DE SOMBRA

PAVIMENTOS



Color: Blanco, gris metal, beige, wengué
Materiales: Madera natural, madera lacada y cerámicos

VEGETACIÓN

ALTO PORTE

Tamarix canariensis

BAJO PORTE

Euphorbia balsamifera

JARDINERAS

Argyranthemum maderense

PALMERAS

Phoenix canariensis

ARBUSTOS

Convulus floridus

SOMBRA

Pistacia lentiscus