

fichero urbanístico  
INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO





00

INTERVENCIONES EN  
ESPACIO PRIVADO

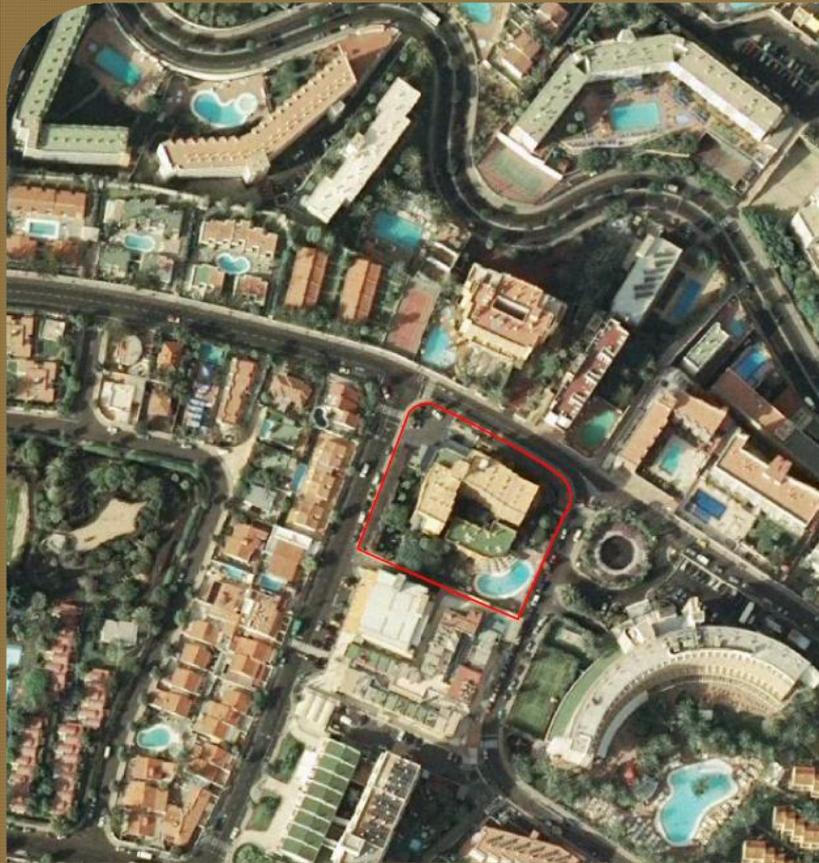




01. Apartamentos Carmen (Hotel Asgard).
02. Apartamentos Santa Mónica.
03. Centro Comercial y de Ocio Baobab.
04. Kioscos Comerciales en Meloneras.
05. Hotel Barceló Margaritas.
06. Parque Temático Multiaventura.
07. Centro Comercial Parcela 1 Lote 72. Ampliación Playa del Inglés.
08. Centro de Alto Rendimiento del Motor de Tarajalillo.
09. Complejo Colorado Golf.
10. Parque Temático Wake Park Feliz.
11. Apartamentos Con-Mar.
12. Apartamentos El Palmar.
13. Centro Comercial Faro II y parcela CC1.
14. Ocean Park.
15. Apartamentos Tenesoya.
16. Centro Comercial Oasis.

01

INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



Propiedad Antonio Rocha Quintero Arquitecto/Jetworks Arquitectos SG.

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA

01. APARTAMENTOS CARMEN. (HOTEL ASGARD). Proyecto de rehabilitación y adaptación a los estándares de calidad.

SITUACIÓN

Avenida de Estados Unidos nº 15

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Playa del Inglés		PARCELA	P	EDIFICABILIDAD	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %		(M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )		
4.620,00	Turístico	Los derivados de la actividad turística complementaria	4.620,00 m2 en planta baja, 877,80 m2 en el resto de plantas (1)(2)		2,164 (1)(3)	12 plantas(1)(4)	-----

### OBSERVACIONES

- (1) La resultante de aplicar los parámetros de edificación singular y en cumplimiento del artículo 17 de la normativa de este Plan de Modernización.
  - (2) La ocupación del 100% se permite en las plantas bajo rasante, sótano y semisótano, incluyendo la planta enterrada que supere 1,00 m de altura con respecto a la rasante de la calle. Los valores son máximos y estarán supeditados al cumplimiento de los demás parámetros de esta ficha.
  - (3) La edificabilidad es máxima.
  - (4) 1 planta baja diáfana, con comunicaciones verticales, servicios y usos turísticos complementarios. 1 planta técnica para instalaciones. 8 plantas para unidades de alojamiento. 1 planta técnica para instalaciones. 1 planta de cubierta con usos turísticos complementarios. Se permitirá la colocación de instalaciones en cubierta, conforme al PGO vigente, no computando a efecto de edificabilidad.
- Las plantas técnicas para instalaciones no computan a efecto de edificabilidad.

### MEDIDAS AMBIENTALES

- a.- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica
- b.- La totalidad de los espacios ajardinados, lo serán, con especies potenciales de la zona o con otras exóticas, adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno
- c.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

### TERRAZAS



Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables

### CUBIERTAS



Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.

### CARTELERÍA



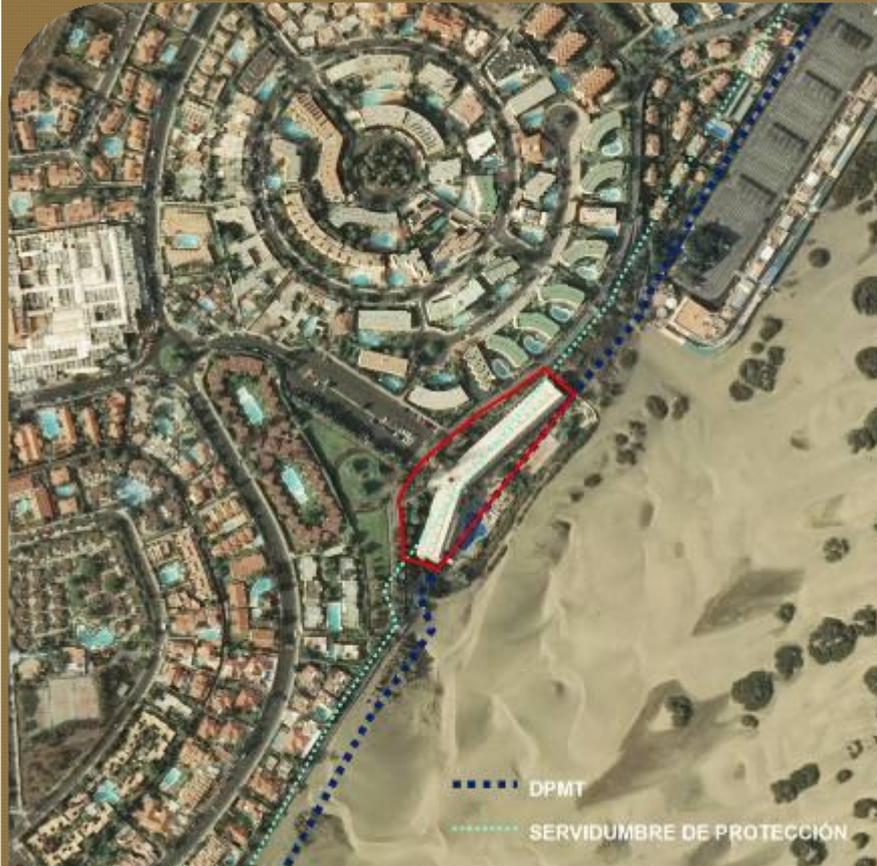
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

### INSTALACIONES



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

02 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



Propiedad de Estuio Arquisy S.L

IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		02. APARTAMENTOS SANTA MÓNICA. Proyecto de rehabilitación y adaptación a los estándares de calidad				
SITUACIÓN		Paseo Costa Canaria nº 116				
<b>ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL</b>						
URBANIZACIÓN	Ampliación Playa del Inglés		PARCELA	73		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
10.000	Turístico	Los derivados de la actividad Turística complementaria.	3.308,76 m2(1)	1,00 (1)	La rasante del paseo	-----
<b>OBSERVACIONES</b>						
<p>(1) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16 de la normativa de este Plan de Modernización. La zona de servidumbre de protección estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.</p>						
<b>MEDIDAS AMBIENTALES</b>						
a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.						
<b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA</b>						
Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.						
<b>FACHADAS (orientativos)</b>						
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS		CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS		
						
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.		Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.		
<b>TERRAZAS</b>				<b>CUBIERTAS</b>		
						
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables				Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.		
<b>CARTELERÍA</b>				<b>INSTALACIONES</b>		
						
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)				Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)		



ORTOFOTO



PLANTA DE LA PROPUESTA



IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA

03. CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO BAOBAB. Proyecto de nuevo equipamiento de oferta turística complementaria comercial.

SITUACIÓN

Parcela 29. Sector Meloneras 2A

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Meloneras 2A		PARCELA	CRUZ		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
28.641,74	Comercial	Hostelería y recreativo.	80	18.226,76 m2 (1)	3 Plantas (2)	≥ 5,00 m a zona verde

### OBSERVACIONES

- (1) La edificabilidad actual de la parcela con uso comercial.  
 (2) Altura máxima sobre rasante: 15,00 m, (20,00 m. a remates y elementos singulares y de instalaciones, que no supongan exceso de edificabilidad).  
 - Aparcamientos: 1 Unidad cada 50 m<sup>2</sup>

### MEDIDAS AMBIENTALES

- a.- Paralelamente a los viales es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un espacio de transición ambientalmente adecuado respecto al entorno urbano.  
 b.- Será preceptiva la rehabilitación del espacio libre público limítrofe a la parcela de actuación.  
 c.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.  
 d.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

### TERRAZAS



Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables

### CUBIERTAS



Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.

### CARTELERÍA



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

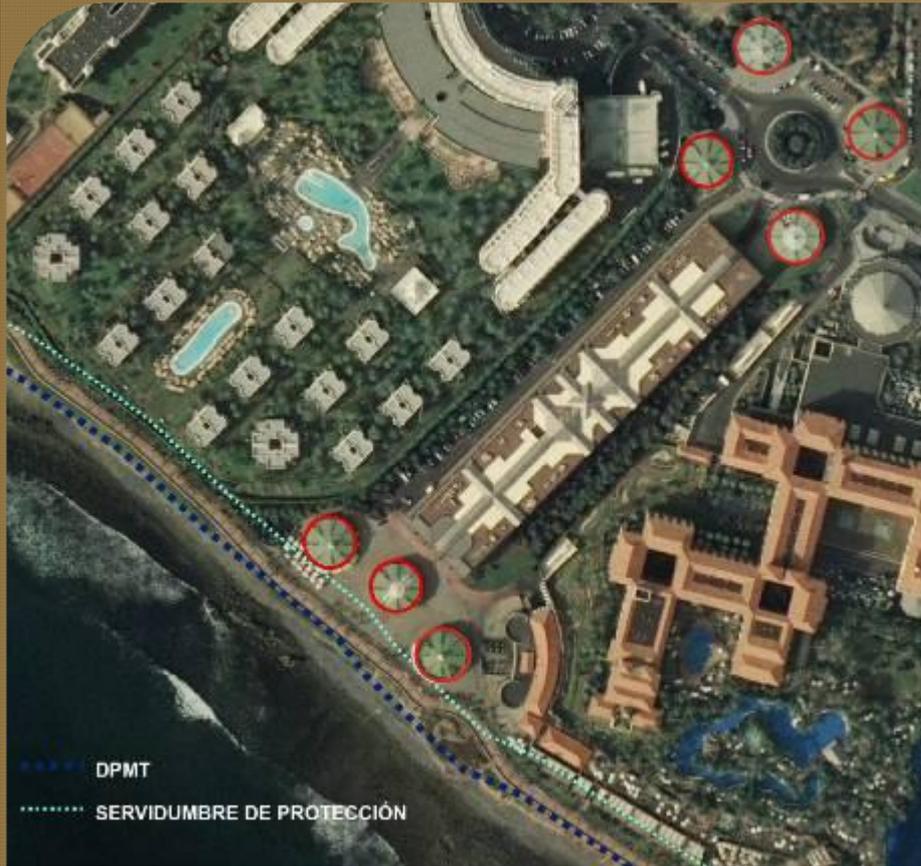
### INSTALACIONES



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

04

INTERVENCIONES EN  
ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		04. KIOSCOS COMERCIALES EN MELONERAS. Proyecto de rehabilitación, mejora, adaptación a los estándares de calidad				
SITUACIÓN		c/ Mar Mediterráneo y Paseo de Meloneras				
ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL						
URBANIZACIÓN	Meloneras 2A	PARCELA		C3		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
4.515,00	Terciario comercial y de hostelería	-----	100	1,20 (1)	2 plantas, altura 6,00 metros	-----

### OBSERVACIONES

(1) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento del artículo 13 de la normativa de este Plan de Modernización.  
- Estas edificaciones tendrán el carácter de singulares, bien sea como puesto de venta, miradores, restaurantes, etc., quedando integrados dentro del entorno

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

FACHADAS (orientativos)			
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.
TERRAZAS		CUBIERTAS	
			
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables		Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.	
CARTELERÍA		INSTALACIONES	
			
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)		Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)	



ORTOFOTO



PLANO DE LA PROPUESTA

Propiedad Espais D'Arquitectura E.T.S.L.P.

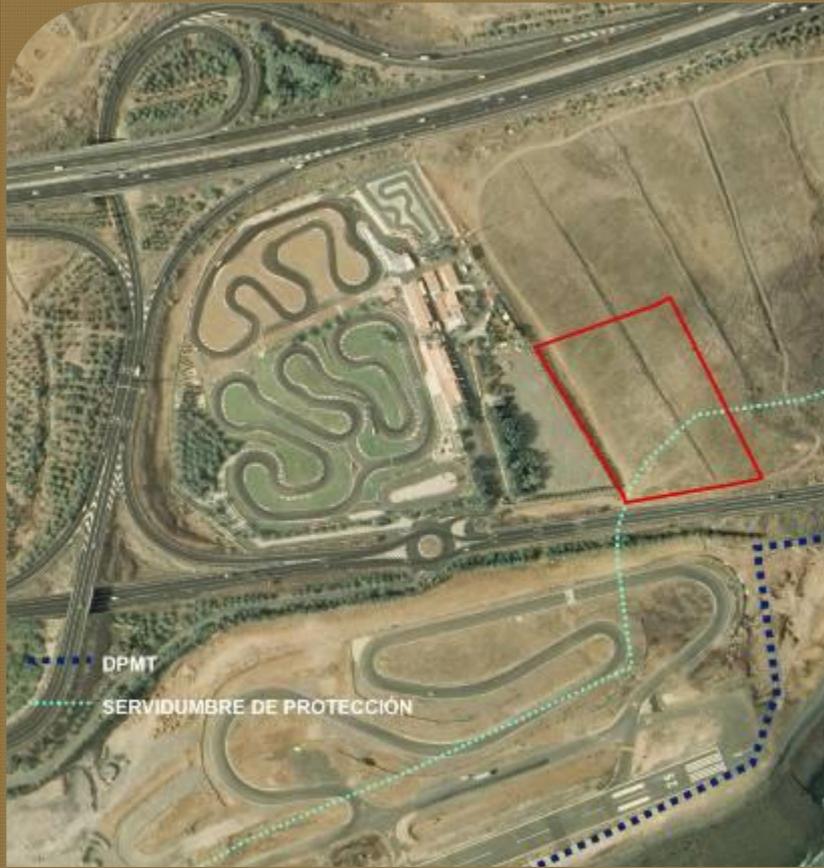


Propiedad de Espais D'Arquitectura E.T.S.L.P.

IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		05. HOTEL BARCELÓ MARGARITAS. Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad.				
SITUACIÓN		Avenida Gran Canaria nº 38 y 40				
ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL						
URBANIZACIÓN	Ampliación Playa del Inglés		PARCELA	8 y 9		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
31.104,00(1)	Turístico	Los derivados de la actividad turística complementaria	23,64 (2)	1,00	8 plantas	≥ 10 metros (3)
OBSERVACIONES						
<p>(1) La superficie de las dos parcelas unidas.</p> <p>(2) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16 de la normativa de este Plan de Modernización.</p> <p>(3) La reducción de separación a linderos en 5,00 metros se refiere a la edificación multiusos que albergará la futura recepción.</p> <p>- Las Parcelas 8 y 9 computan a todos los efectos como una única parcela.</p>						
MEDIDAS AMBIENTALES						
<p>a.- Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.</p> <p>b.- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.</p> <p>c.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.</p>						
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA						
<p>Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.</p>						
FACHADAS (orientativos)						
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS		CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS		
						
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.		Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.		
TERRAZAS				CUBIERTAS		
						
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables				Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.		
CARTELERÍA				INSTALACIONES		
						
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)				Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)		



ORTOFOTO



PROPUESTA

Propiedad de Javier García Juárez.



IMAGENES DE LA PROPUESTA

Propiedad de Javier García Juárez.

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA			06. PARQUE TEMÁTICO MULTIAVENTURA.			
SITUACIÓN			La punta de Tarajalillo			
ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL						
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
13.200,00	Recreativo	Establecimiento comercial (1)	12,80	0,13	1 planta, sobre la rasante natural del terreno. Altura máxima de coronación 7,60 m.	Las que determinen las servidumbres sectoriales. Mínimo 3,00 metros.

### OBSERVACIONES

(1)Superficie máxima 40,00 m2.

La zona de servidumbre de protección estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

### MEDIDAS AMBIENTALES

- Los volúmenes construidos deberán separarse respecto a la alineación oficial situada sobre el límite de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
- El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- Las construcciones tendrán carácter fácilmente desmontable y deberán estar realizadas con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

### CONDICIONANTES

#### CERRAMIENTOS



Materiales: piezas prefabricadas de gran formato de hormigón, tipo bloque, con acabado abujardado.

#### VEGETACIÓN



Vegetación: Palmeras Washingtonia Robusta, Palmeras Canarias, Acebuches, Guaydiles, Tabaibas Amargas y Dulces, Tarajales, Tajinastes, Jazmines, Dragos canarios

### OTROS CONDICIONANTES

El diseño del parque temático se ha adecuado a la orografía natural del terreno, por ello se ha situado una serie de bancales a distintas cotas aprovechando de esta manera la incorporación de usos bajo rasante.

Uno de los elementos constructivos más llamativos de la propuesta es el sistema de edificación que se plantea; sobre rasante los usos se albergan en naves metálicas con forma de hangar, y bajo rasante se optará por un sistema estructural de hormigón (incluidos los muros de contención).

Los muros de contención interiores a las edificaciones se harán con hormigón armado convencional. Un aspecto importante a destacar es el adecuado aprovechamiento de las bancadas para lograr una adecuada iluminación y ventilación naturales bajo rasante.

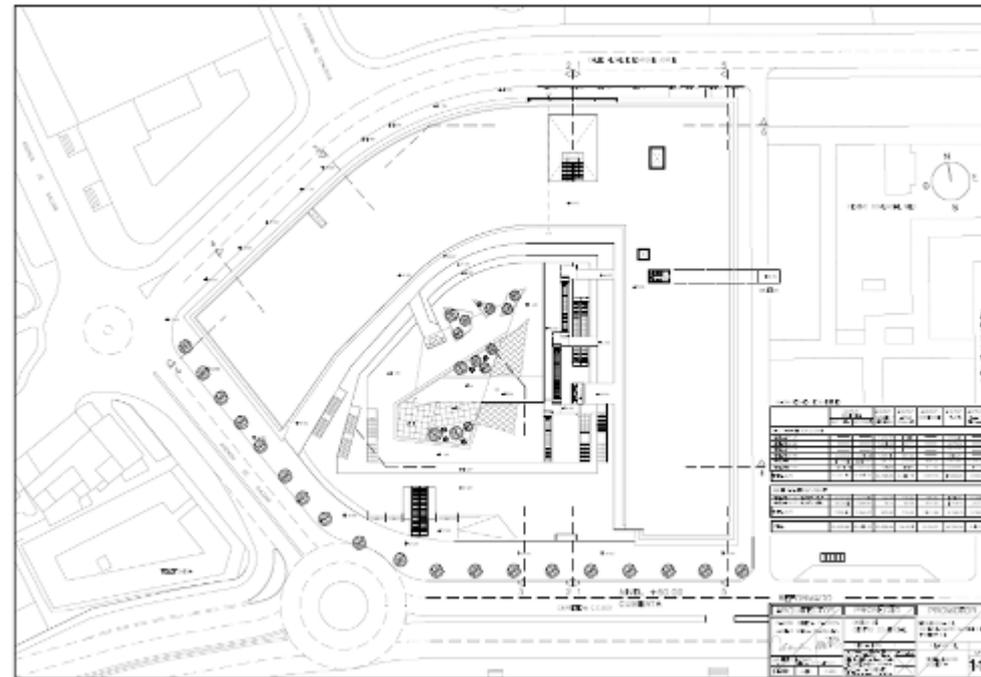
En aquellos puntos donde la altura es algo mayor, se ha optado por crear una pequeña plataforma intermedia que servirá como elemento de jardinería. Aparte de este camuflaje vegetal natural, se ha optado por un tipo de muro criba de contención especial que se ejecuta mediante piezas prefabricadas de gran formato de hormigón, tipo bloque, unidas entre sí a hueso, y un sistema sencillo de anclaje como el que se puede observar en las figuras anteriores.

La gran ventaja de esta solución es que dichos bloques tendrán el mismo acabado abujardado y color que el resto de bloques de menor tamaño que se utilizan en el resto del parque temático. Con esta práctica solución se logra mimetizar y homogeneizar el aspecto de la totalidad de las instalaciones.

07 INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



PLANO DE LA PROPUESTA



IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA	07. CENTRO COMERCIAL PARCELA 1 LOTE 72 AMPLIACIÓN PLAYA DEL INGLÉS. Nuevo equipamiento comercial tipo gran establecimiento comercial.
SITUACIÓN	Situado entre la GC-500, la Avenida de Gáldar y la C/ Alcalde Enrique Jorge

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Ampliación Playa del Inglés		PARCELA	Lote 72, parcela 1		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
8.699,00	Terciario	El resto, incluido el residencial en todas sus categorías	75	-----	2 plantas sobre GC-500 (máxima 9,5m), 4 plantas sobre c/Enrique Jorge	-----

### OBSERVACIONES

La volumetría debe abrir el espacio central hacia la GC-500.

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
 <p>Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado</p>	 <p>Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.</p>	 <p>Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.</p>	 <p>Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.</p>

### TERRAZAS

 <p>Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables</p>
--

### CUBIERTAS

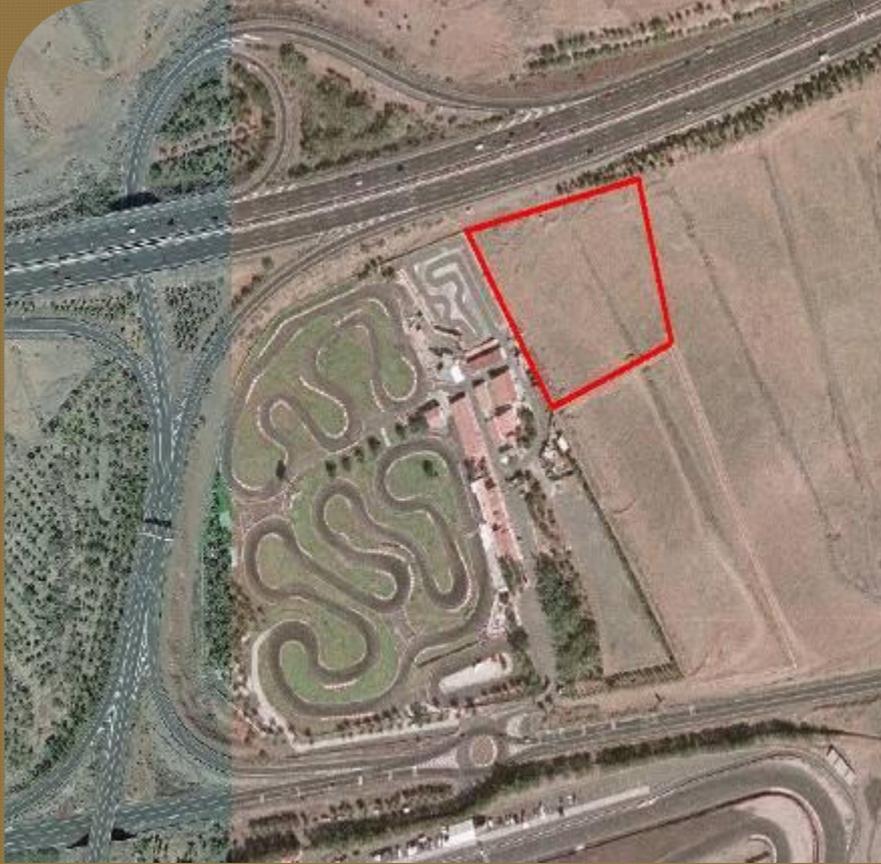
 <p>Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.</p>
---

### CARTELERÍA

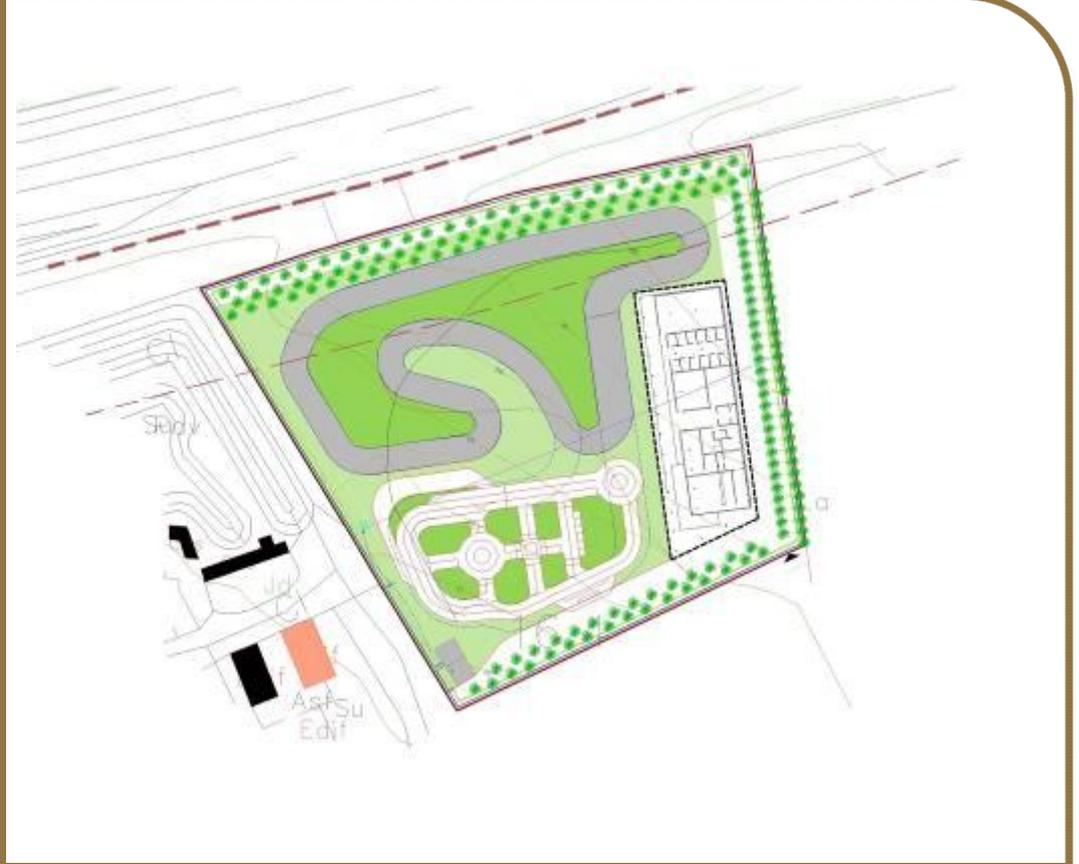
 <p>Paralela a la fachada, salientes &lt;10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)</p>
--

### INSTALACIONES

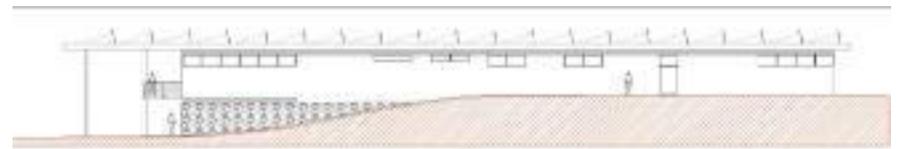
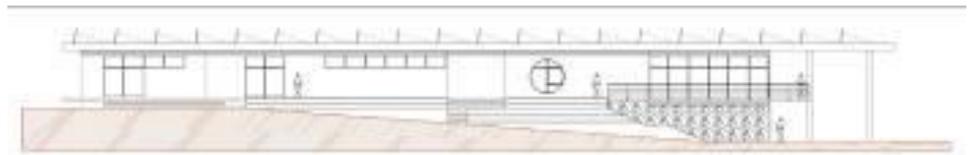
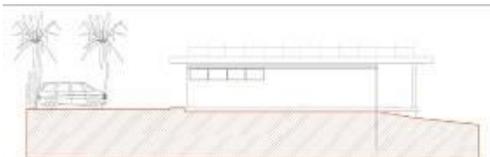
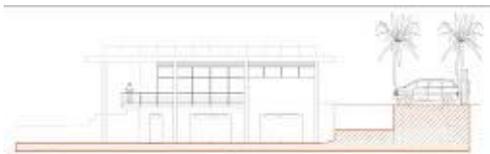
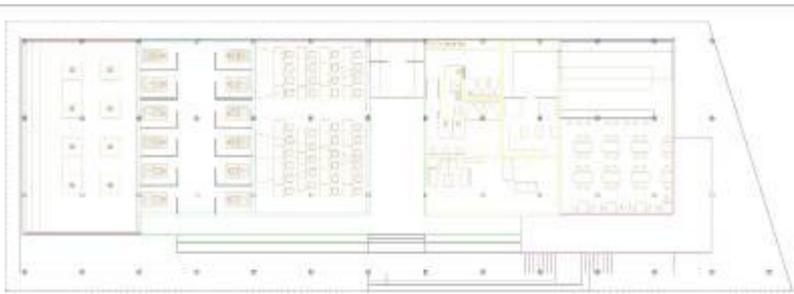
 <p>Paralela a la fachada, salientes &lt;10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)</p>
--



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



PLANTA DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA			08. CENTRO DE ALTO RENDIMIENTO DEL MOTOR DE TARAJALILLO. Proyecto de equipamiento deportivo-recreativo.			
SITUACIÓN			Punta de Tarajalillo			
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
11.199,00	Deportivo-Recreativo	Hostelería , terciario oficinas (1)	12,80	0,13	1 planta, sobre la rasante natural del terreno. Altura máxima 4,00 m.	Las determinadas por las servidumbres sectoriales (2) Mínimo 3,00 metros

### OBSERVACIONES

(1) Superficie máxima 40,00 m2.

(2) La actuación no podrá tener accesos directos a la Autopista GC-1 y las edificaciones que se propongan deberán mantener una distancia de la Línea Límite de Edificación de TREINTA Y CINCO (35,00) METROS, medidos desde la arista exterior de la calzada (raya blanca de borde).

La figura de planeamiento que desarrolle esta intervención deberá ser informada por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y política Territorial del Gobierno de Canarias en materia de carreteras de interés regional, conforme a lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Los volúmenes constructivos deberán separarse respecto a la alineación oficial situada sobre el límite de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.

b.- La edificación principal, de aproximadamente 1,000 m2, deberá ser fragmentada al menos en dos cuerpos volumétricos diferenciados, con objeto de aminorar el posible efecto de pantalla visual que pueda inducir. Asimismo, en la medida de lo posible, la misma deberá ubicarse en el lado de la parcela colindante con el actual karting, conformando con las edificaciones del mismo un conjunto unitario e integrado paisajísticamente.

c.- El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.

d.- Perimetralmente al área de actuación es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las edificaciones respecto al suelo rústico colindante.

e.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

f.- Se implantarán medidas que mitiguen los ruidos que genere la actividad de las pistas hasta niveles admisibles.

g.- En la medida que el Centro contara con una edificación principal permanente, ésta deberá responder a todas las medidas de eficiencia energética aplicables. Las edificaciones

h.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

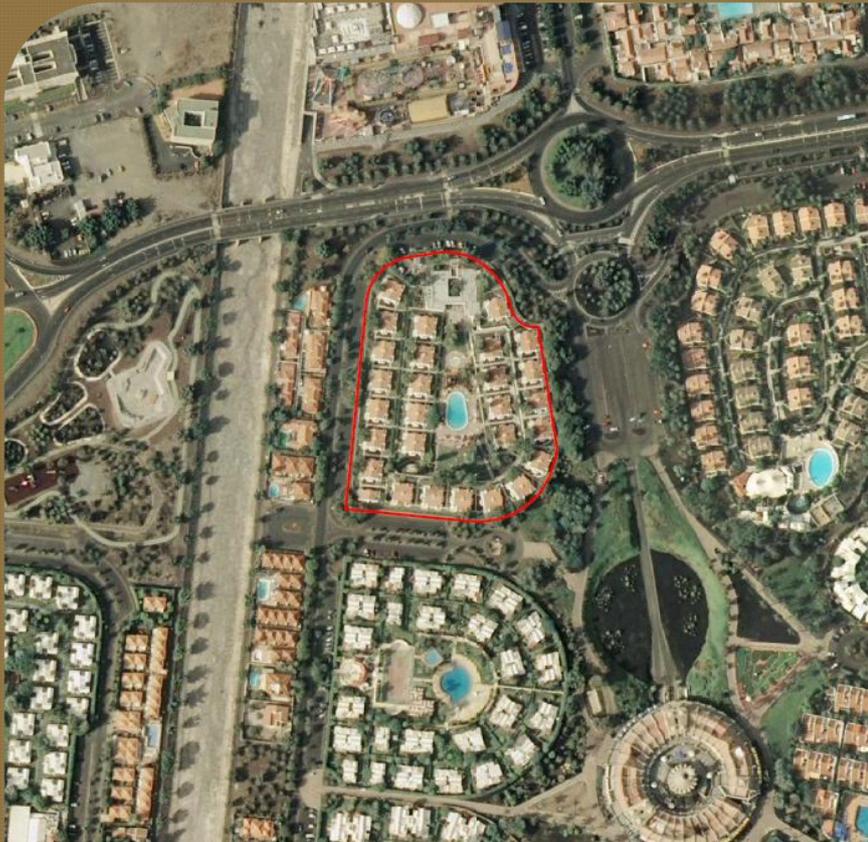
#### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CERRAMIENTO
		
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado y madera.	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado, madera.

TERRAZAS	CUBIERTAS	CUBIERTAS
		
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables	Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal y/o gravilla.	Integrados con el entorno

09

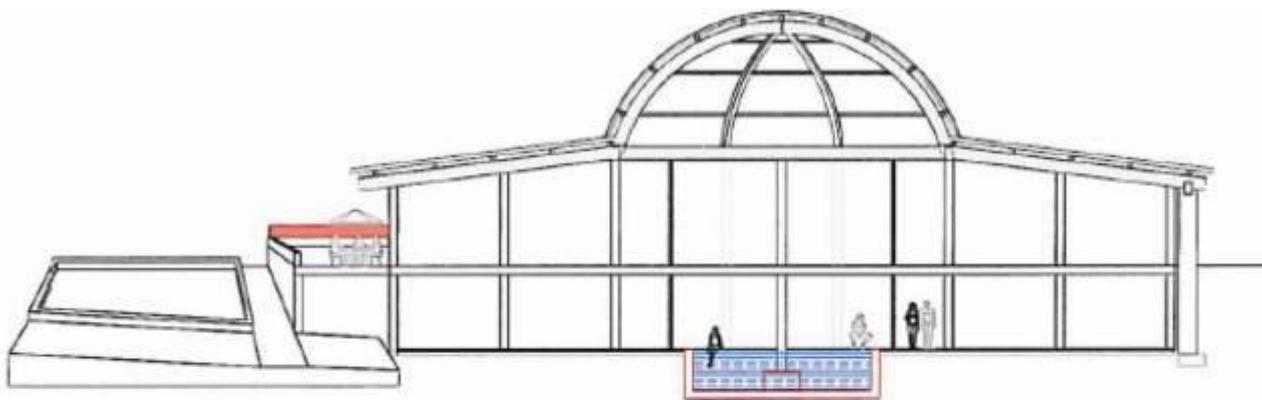
INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



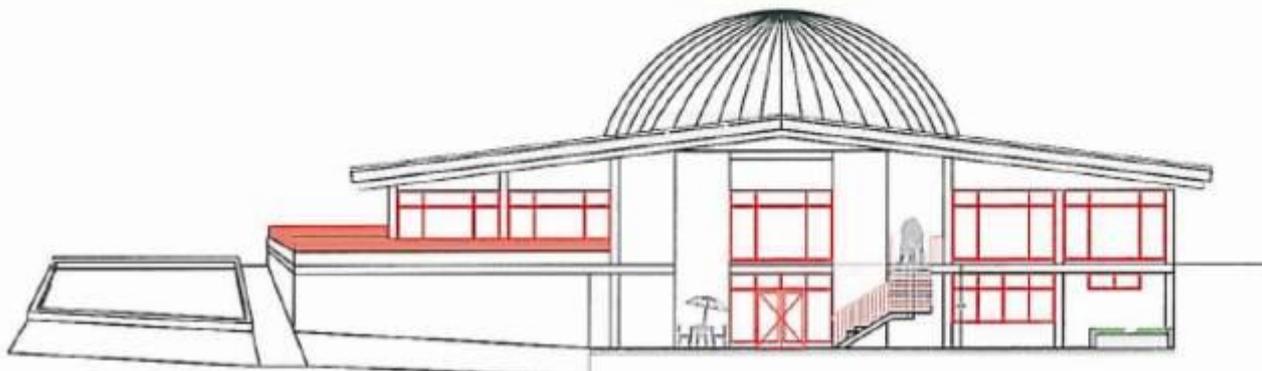
ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



SECCION A-A



ALZADO DESDE PISCINA

ALZADO Y SECCIÓN DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		09. COMPLEJO COLORADO GOLF. Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad.				
SITUACIÓN		Calle Touroperador Vingresor nº 24				
ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL						
URBANIZACIÓN	Campo Internacional		PARCELA	Sector III, Lote 4		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
-----	Turístico	Los derivados de la actividad turística complementaria	32,50 (1)	0,325 (1)	1 planta	≥ Altura, mínimo 3,00 metros

### OBSERVACIONES

(1) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16 de la normativa de este Plan de Modernización.

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

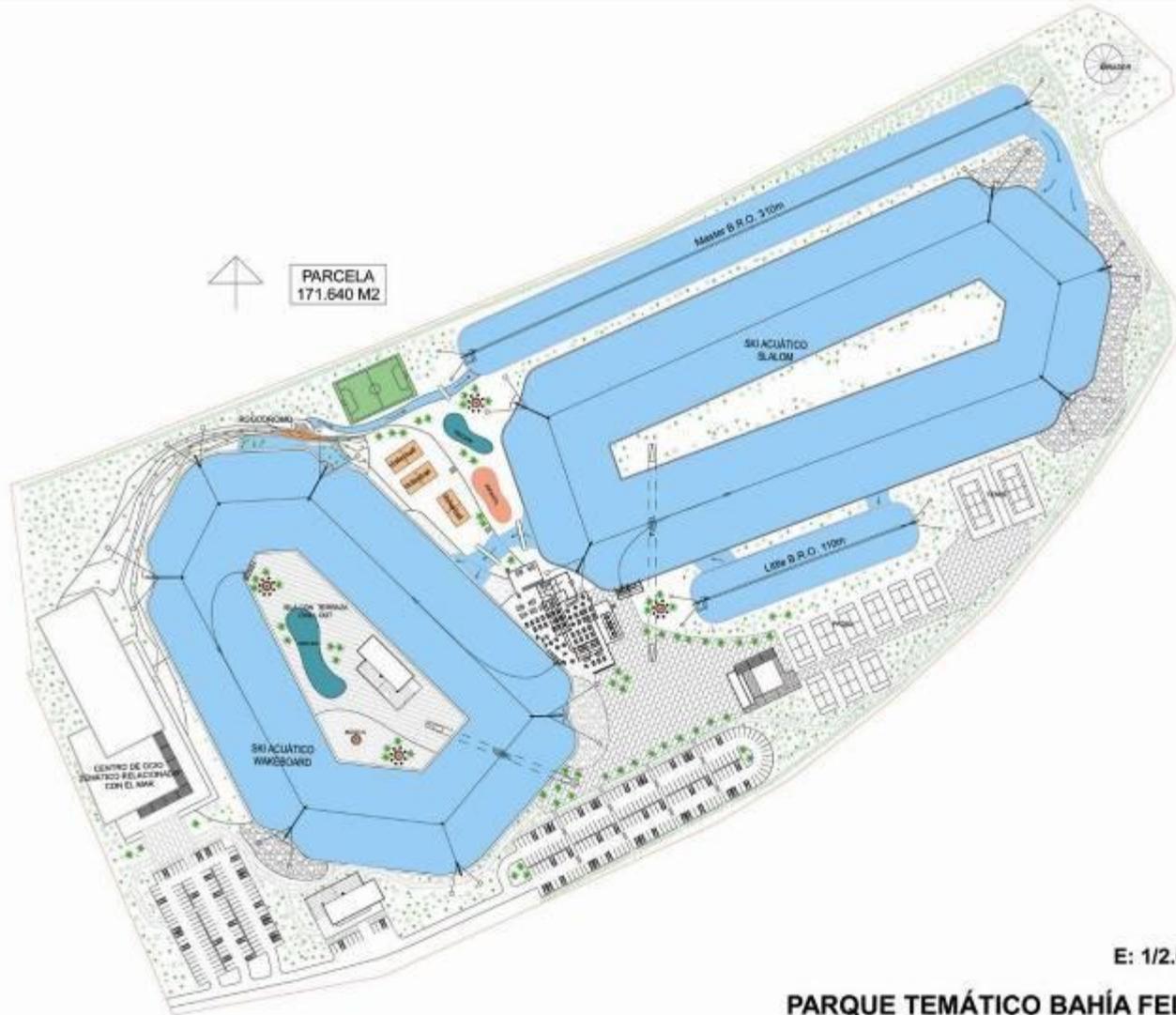
FACHADAS (orientativos)			
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.
TERRAZAS		CUBIERTAS	
			
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables		Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.	
CARTELERÍA		INSTALACIONES	
			
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)		Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)	



ORTOFOTO



PLANO DE LA PROPUESTA



E: 1/2.000

PARQUE TEMÁTICO BAHÍA FELIZ



## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA	10. PARQUE TEMÁTICO WAKE PARK FELIZ. Proyecto dedicado principalmente a la oferta de deportes acuáticos.
SITUACIÓN	Punta de Tarajalillo

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
171.640,00	Recreativo	Hostelería y establecimiento comercial	8,16	0,06	1 planta, sobre la rasante natural del terreno	Las determinadas por las servidumbres sectoriales (1) Mínimo 3,00 metros

### OBSERVACIONES

(1) La actuación no podrá tener accesos directos a la Autopista GC-1 y las edificaciones que se propongan deberán mantener una distancia de la Línea Límite de Edificación de TREINTA Y CINCO (35,00) METROS, medidos desde la arista exterior de la calzada (raya blanca de borde).

La figura de planeamiento que desarrolle esta intervención deberá ser informada por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y política Territorial del Gobierno de Canarias en materia de carreteras de interés regional, conforme a lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

La zona de servidumbre de protección estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

### MEDIDAS AMBIENTALES

- a.- Los volúmenes construidos deberán separarse respecto al cerramiento de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
- b.- El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
- c.- La altura de las edificaciones deberán limitarse a una planta y presentar cubierta transitable.
- d.- Perimetralmente al área de actuación es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las edificaciones respecto al suelo rústico colindante.
- e.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- f.- Las construcciones tendrán carácter fácilmente desmontable y deberán estar realizadas con materiales ligeros y prefabricados, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
- g.- En ningún caso podrá hacerse visible la lámina impermeabilizante de las piscinas artificiales, debiendo tener un tratamiento de borde adecuado.
- h.- En ningún caso las obras de ejecución podrán alterar el barranco de La Cañada del Morrete que delimita la parcela por el Este.
- i.- Se deberán adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de aves con los postes y el cableado propios de la instalación, tales como un cromatismo adecuado, siluetas o modelos tridimensionales de aves rapaces, señales luminosas, ahuyentadores por ultrasonido de corto alcance, u otros elementos disuasorios.
- j.- La iluminación exterior a instalar ha de ser la imprescindible y estar constituida por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo.
- k.- Se deberá justificar que el aprovechamiento del agua de mar no generará afección al litoral o al medio marino.
- l.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

#### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CERRAMIENTO
		
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado y madera.	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado, madera.

TERRAZAS	CUBIERTAS	CUBIERTAS
		
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable.	Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal y/o gravilla.	Integrados con el entorno



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA

11. APARTAMENTOS CON-MAR. Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad.

SITUACIÓN

Calle Las Tabaibas nº 09

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Ampliación las Burras		PARCELA	120		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
696,00	Turístico	Los derivados de la actividad turística complementaria	25,05% en un solo volumen (1)	0,50 (1)	1 planta (s/r)	≥ 4,00 metros

### OBSERVACIONES

(1) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16.7 de la normativa de este Plan de Modernización. La zona de servidumbre de protección estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

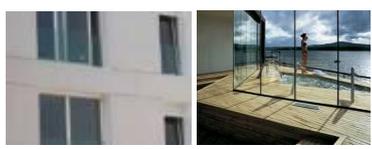
### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

### TERRAZAS

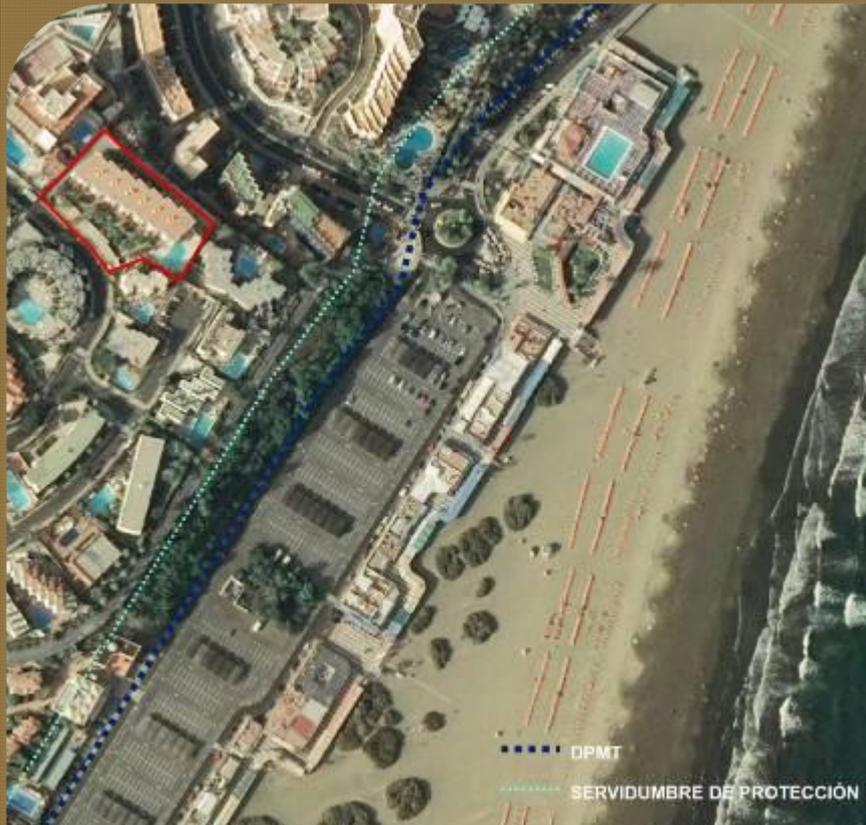
### CUBIERTAS

	
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables	Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.

### CARTELERÍA

### INSTALACIONES

	
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)	Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



PLANTA Y ALZADO DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		12. APARTAMENTOS EL PALMAR. Proyecto rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad.				
SITUACIÓN		Avenida de EE.UU nº 26				
ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL						
URBANIZACIÓN	Playa del Inglés		PARCELA	72-74		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.717,66	Turístico	Los derivados de la actividad turística complementaria	28,67% en un solo volumen (1)	0,90 (1)	4 plantas (s/r)(1)	≥ 4,00 metros

### OBSERVACIONES

(1) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16 de la normativa de este Plan de Modernización.

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

#### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

#### TERRAZAS

			
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables			

#### CUBIERTAS

		
Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.		

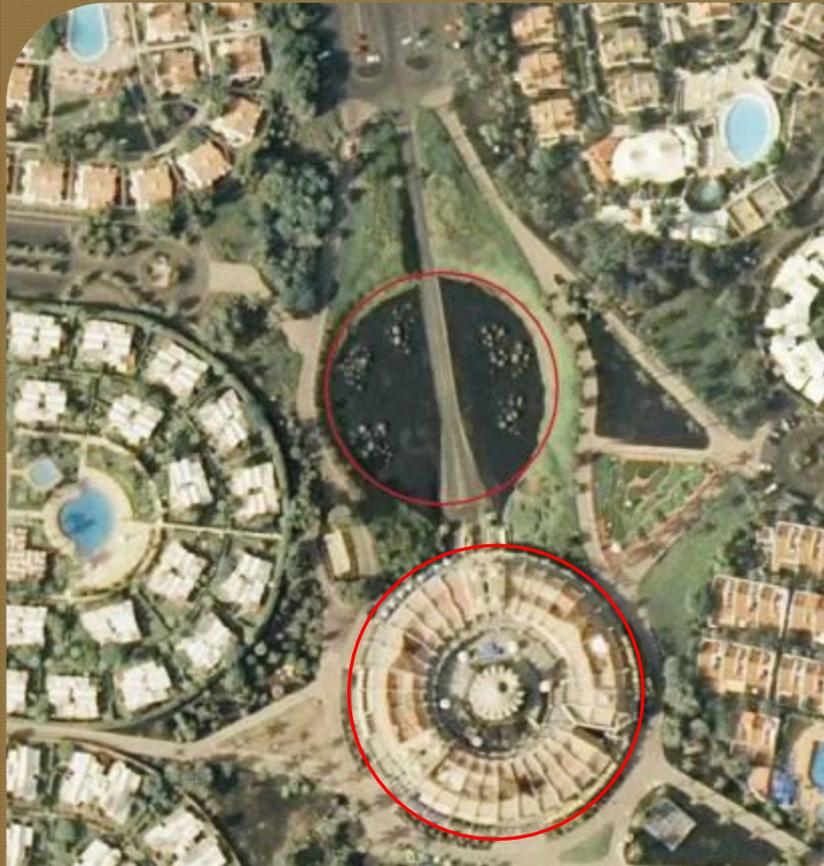
#### CARTELERÍA

		
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)		

#### INSTALACIONES

			
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)			

**13** INTERVENCIONES EN  
ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



FOTO ACTUAL



PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA	13. CENTRO COMERCIAL FARO II Y PARCELA CC1. Proyecto de nuevo equipamiento comercial y rehabilitación del CC Faro II.
------------------------	---

SITUACIÓN	Avenida Touroperador Holland International s/n
-----------	--

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Campo Internacional		PARCELA	CC1-CC2		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
CC1 y CC2 11.694,56 (1)	Comercial	Hostelería y recreativo	86,50 (2)	3,04 (35.529 m <sup>2</sup> )(3)	4 / 3 plantas (4)	-----
Parcela A. Urbanización Bahía Feliz. 31.080,00	Equipamiento y comercial en parcela exclusiva		25	0,0512 (1.590m <sup>2</sup> )	2 plantas	(5)

### OBSERVACIONES

(1) 4.901,66m<sup>2</sup> de superficie de la sub-parcela CC1 y 6.792,90m<sup>2</sup> de superficie de la sub-parcela CC2. Las sub-parcelas podrán comunicarse mediante pasarelas aéreas que podrán ser cubiertas. (2) El índice de ocupación viene referido al conjunto de ambas parcelas. La primera planta bajo rasante de las subparcelas computa a efectos de edificabilidad, pero no en cuanto a los parámetros de altura máxima y número de plantas. (3) El cierre de patios con materiales translúcidos y ligeros no anclados al suelo, no computará como edificabilidad. (4) El número de plantas de la edificación será de 4 plantas para la sub-parcela CC1 y 3 plantas escalonadas en la sub-parcela CC2, pudiendo reubicarse las plantas en la parcela con una altura máxima de coronación 25,00 metros, sujeta a estudio de soleamiento. (5) Su cerramiento quedará, como mínimo, a 11,00 m de la arista exterior de la explanación de la GC-500, y a 30,00 m de la arista exterior de la GC-1. Con anterioridad a cualquier actuación en esta parcela se redactará un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes, teniendo en cuenta que la separación a linderos será igual a la altura de la edificación y con respecto a la arista exterior de la carretera, se incrementará en 18,00 m. La parcela mínima no podrá ser superior a 4.000 m<sup>2</sup>. El acceso a esta parcela, será objeto de proyecto específico. Aparc.: 80 uds.

### MEDIDAS AMBIENTALES

- a.- Será preceptiva la rehabilitación del espacio libre público circundante a la parcela de actuación.
- b.- El área de aparcamiento deberá ser resuelta de forma subterránea. En todo caso, si lo fuera en superficie deberá disponer de arbolado mediante alcorques, contemplándose al menos uno por cada ocho plazas, que deberán ser lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- c.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- d.- Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.
- e.- Paralelamente a los viales es preceptivo contemplar una franja destinada al jardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un espacio de transición ambientalmente adecuada respecto al entorno urbano.
- f.- Las instalaciones ubicadas sobre la cubierta tendrán que estar retranqueadas de las fachadas e integrarse visualmente mediante el uso de celosías en su perímetro.
- g.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

### TERRAZAS



Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables

### CUBIERTAS



Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.

### CARTELERÍA



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

### INSTALACIONES



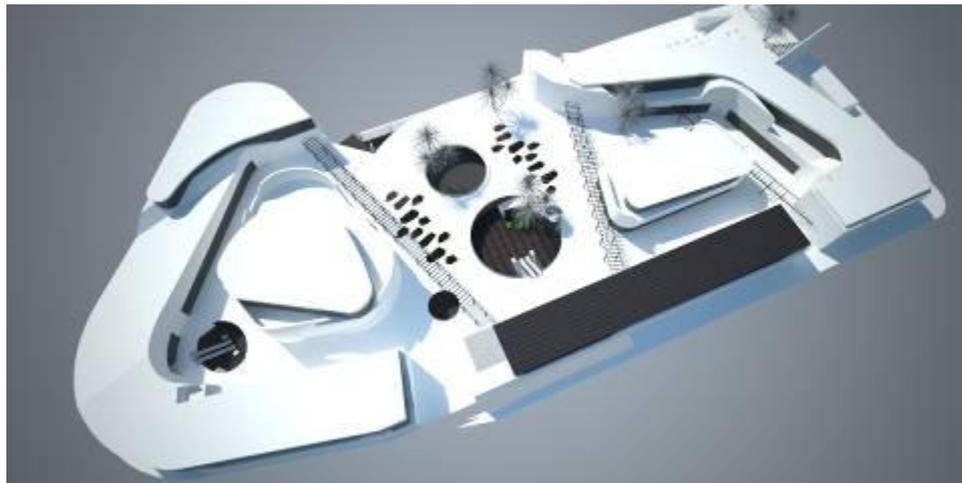
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

14

INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



ESQUEMA PROPUESTA



PLANO Y VOLUMETRIA DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA

14. OCEAN PARK. Proyecto de rehabilitación con cambio de uso, para la implantación de un nuevo equipamiento comercial.

SITUACIÓN

Calle Turoperador TUI nº 10

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Campo Internacional	PARCELA	Sector III. Lote 18 bis	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
16.385,00	Comercial	Hostelería y recreativo	65	0,80	-----

### OBSERVACIONES

### MEDIDAS AMBIENTALES

- a.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- b.- Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno
- c.- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- d.- La totalidad de los espacios ajardinados, lo serán, con especies potenciales de la zona o con otras exóticas, adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno
- e.- Se deberán observar aquellas medidas genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

### TERRAZAS



Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables

### CUBIERTAS



Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.

### CARTELERÍA



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

### INSTALACIONES



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

15

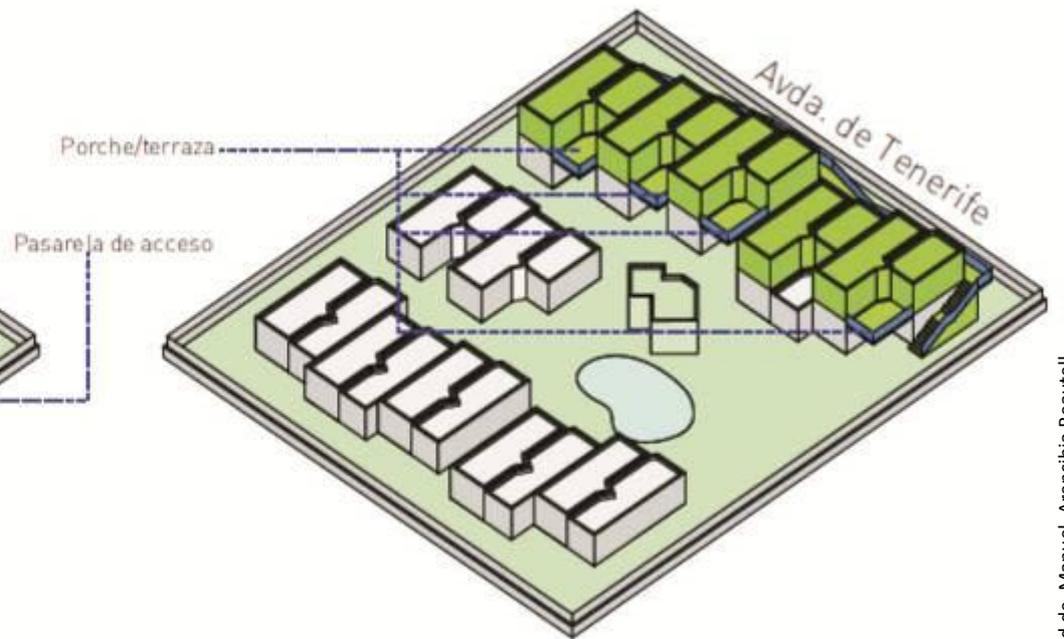
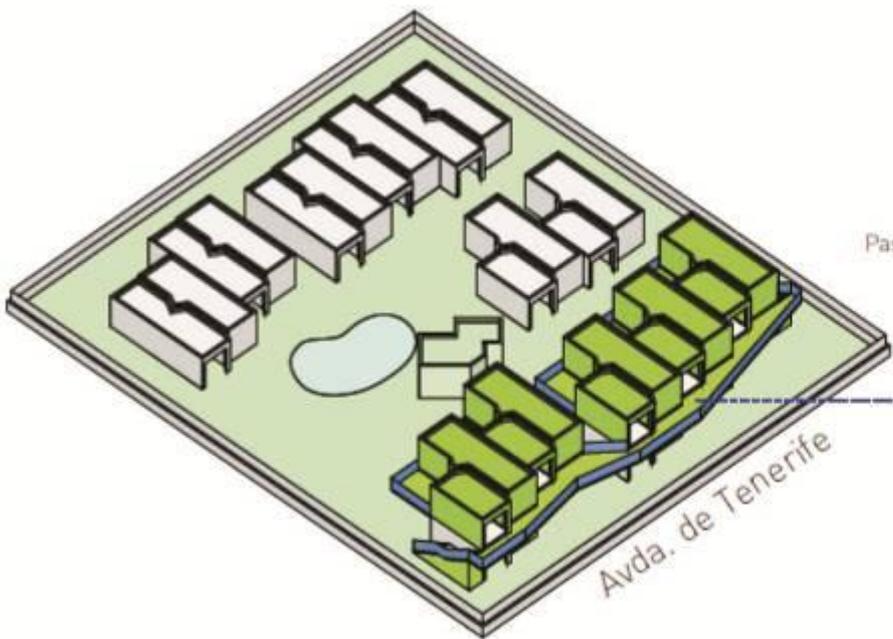
INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO



ORTOFOTO



VISTA ACTUAL



IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA

15. APARTAMENTOS TENESOYA. Proyecto de rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad de los.

SITUACIÓN

Avenida Tenerife nº 18

### ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL

URBANIZACIÓN	Ampliación Playa del Inglés		PARCELA	Lote 33		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.842,00	Turístico	Los derivados de la actividad turística complementaria	37 (1)	0,46 (1)	2 plantas en la primera línea de fachada, el resto 1 planta. (1)	≥ 3,00 metros

### OBSERVACIONES

(\*) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16 de la normativa de este Plan de Modernización.

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

#### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.

#### TERRAZAS



Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables

#### CUBIERTAS



Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.

#### CARTELERÍA

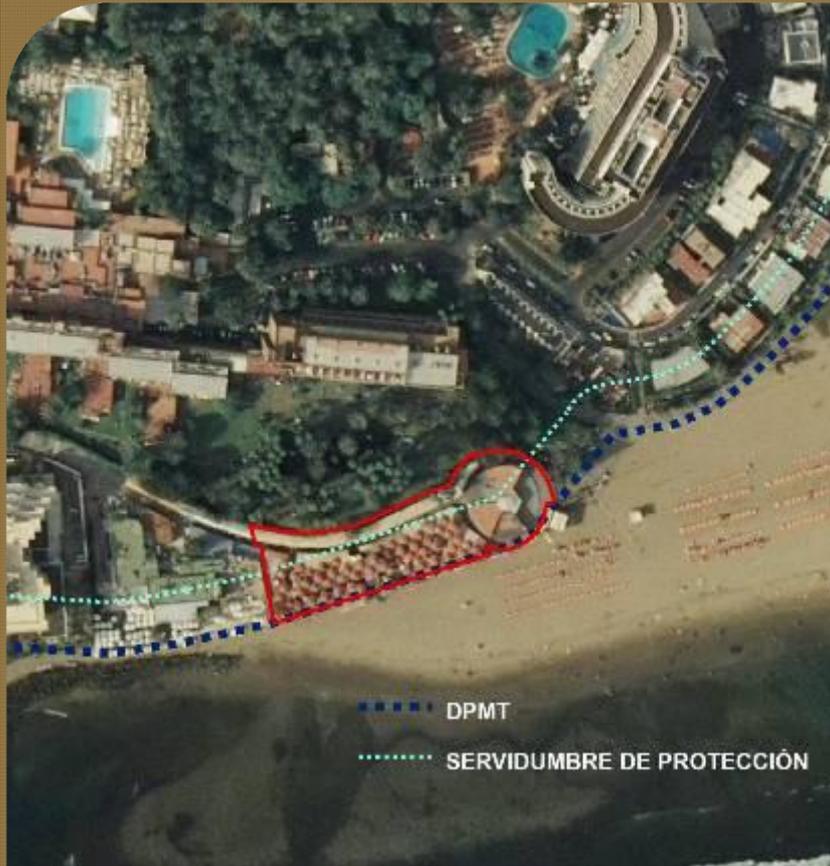


Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)

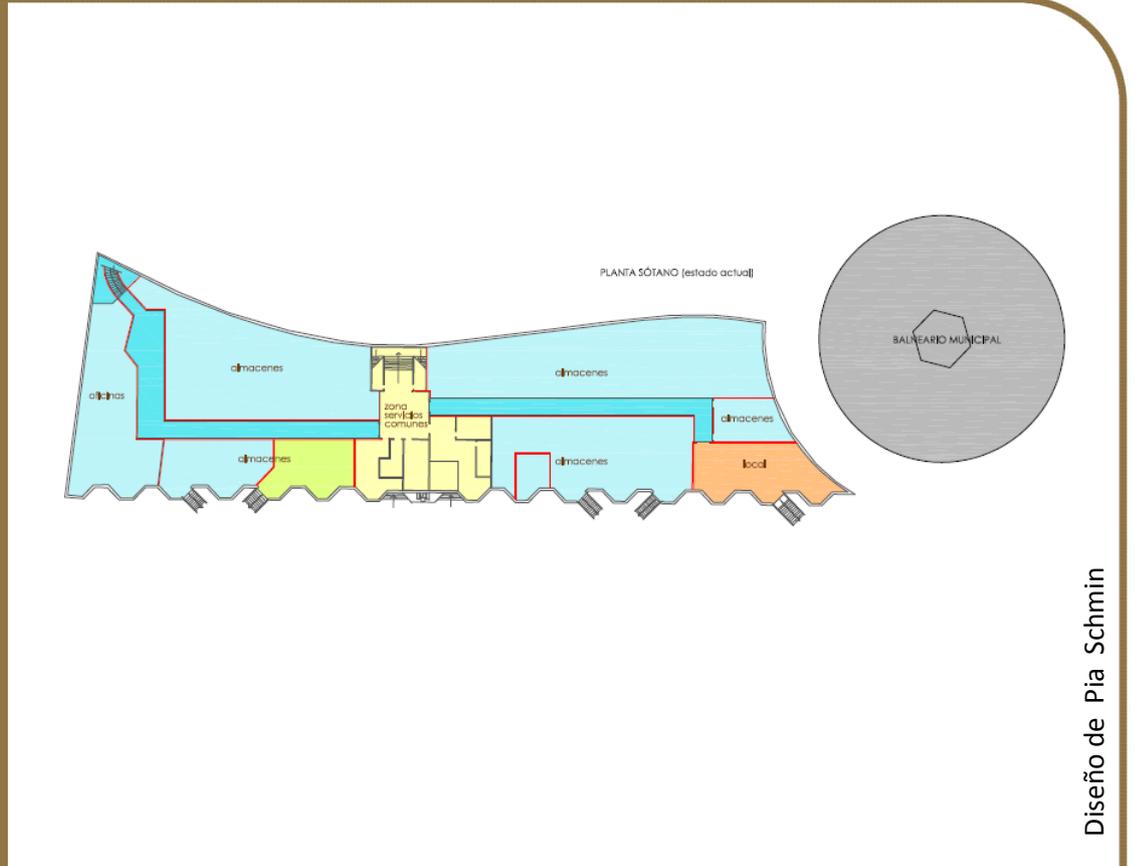
#### INSTALACIONES



Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada.  
Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)



ORTOFOTO



PLANTA ACTUAL



IMAGENES DE LA PROPUESTA

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

INTERVENCIÓN PROPUESTA		16. CENTRO COMERCIAL OASIS. Nueva ordenanza que regula la edificación del derivada de la obligación de la cesión del suelo necesaria para cumplir con la servidumbre de tránsito.				
SITUACIÓN		Paseo del Faro nº 6.				
<b>ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL</b>						
URBANIZACIÓN	Oasis		PARCELA	E y Balneario Municipal		
SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USOPRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
2.870,00 (1)	Comercial	Hostelería	60	0,80 (2)	2 plantas (3)	Se debe liberar la zona de servidumbre de tránsito.

### OBSERVACIONES

(1) Parcela resultante formada por la parcela E (Centro Comercial Oasis) y la parcela del Balneario Municipal, una vez segregada la zona de servidumbre de tránsito.

(2) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento de los artículos 13 y 16 de la normativa de este Plan de Modernización.

(3) 7 metros de altura desde la rasante del paseo marítimo contiguo a la playa hasta la parte inferior del forjado de la cubierta.

La zona de servidumbre de protección estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

- La propuesta debe contener el Balneario Municipal, un puesto base para la Cruz Roja, un otero de vigilancia en el punto más alto de la edificación, un local para la Policía Municipal y una Oficina de Turismo

- La cota del paseo se fija a 40 cm por encima de la rasante de la arena (+2,65 m), es decir a la cota +3,05 m.

### MEDIDAS AMBIENTALES

a.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

b.- Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.

c.- Se deberán integrar las placas fotovoltaicas de la cubierta evitando la reflexión hacia el entorno urbano y litoral.

d.- La ejecución de las obras en ningún caso podrá afectar al sustrato arenoso colindante.

e.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA

Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural.

Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas

### FACHADAS (orientativos)

MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS
 <p>Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado</p>	 <p>Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.</p>	 <p>Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.</p>	 <p>Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal será traslucido.</p>
TERRAZAS	CUBIERTAS	CARTELERÍA	INSTALACIONES
 <p>Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables</p>	 <p>Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.</p>	 <p>Paralela a la fachada, salientes &lt;10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)</p>	 <p>Paralela a la fachada, salientes &lt;10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)</p>