

Intervención propuesta	PV1 - Parcela La Maleza. Zona B. Segunda etapa	a.m. = 1,20 UA/m ²
Situación	Suelo vacante entre la autopista GC-1 y la carretera GC-500	

CONDICIONES URBANÍSTICAS

NORMA		Superficie (m ²)	Sup. edificable (m ² c)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Altura máx. de edificación (m)	Nº máx de plantas (Nº)	Ejecución
USOS		24.259	15.727	0,648	25	6	Privada
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO						
Recreativo	Alojamiento turístico, comercial y aparcamiento en superficie						
No se permite el uso de aparcamiento en edificación sobre rasante							

Zona B. Establecimiento alojativo. Imágenes orientativas



Se aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en el tomo 3 Normativa, del presente Plan, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen en la presente ficha urbanística en cuanto a tipos de cerramiento. En cuanto a la posibilidad de ampliación del parque temático en la zona B se atenderá a lo dispuesto en el artículo 23. Determinaciones del equipamiento turístico. contenido en el tomo 3 Normativa, del presente Plan.



Cerramiento blando: Cerramientos considerados blandos, considerados así por su escaso impacto visual y adecuación al entorno. De estructura ligera y cubrición vegetal, se recomiendan estos muros en zonas de la parcela donde la consolidación urbana del entorno es escasa o nula, como por ejemplo el lateral situado en paralelo a la GC-1 y sus proximidades.



Cerramiento mixto: Cerramiento con alto carácter vegetal. Estructura portante pesada, con recubrimiento vegetal. Se recomiendan en el lateral de la parcela paralela a la GC-500 y sus proximidades. Zonas donde el suelo urbano está completamente o parcialmente consolidado.

Cerramiento duro: Cerramiento de fábrica pesada con acabados en colores cálidos.

Medidas Ambientales Específicas para el Uso Principal

- a) Los volúmenes constructivos deberán separarse, al menos 5 metros, respecto al cerramiento de la parcela, 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) Las especies de vegetación autóctona preexistentes en el ámbito de actuación deberán ser trasplantadas en espacios ajardinados que se destinen a tal fin.
- d) Perimetralmente es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente de especies arbóreas, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las construcciones respecto al entorno.
- e) Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando en la medida de lo posible los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- f) Fuera de la superficie edificada las construcciones tendrán carácter fácilmente desmontable y deberán estar realizadas con materiales ligeros y prefabricados, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico.
- g) En ningún caso podrá hacerse visible la lámina impermeabilizante de las piscinas artificiales, debiendo tener un tratamiento de borde adecuado.
- h) Se deberán adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de aves con los elementos en altura y el cableado propio 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.
- i) La iluminación exterior a instalar ha de ser imprescindible y estar constituida por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo.
- j) En el caso de que sea necesario el aprovechamiento del agua de mar, se deberá justificar que el mismo no generará afección al litoral o al medio marino.
- k) El horizonte superficial de los suelos fluvisoles preexistentes deberá ser reutilizado en las áreas ajardinadas.
- l) Rehabilitación de elementos patrimoniales con valor etnográfico y su entorno.

Medidas Ambientales Específicas para el Uso Complementario

- m) Con objeto de evitar impactos negativos durante la fase de ejecución de las obras, referidos a la aparición de contaminación atmosférica y acústica, que pudieran alterar el bienestar de residentes y turistas, deben aplicarse las consideraciones que a tal efecto establece el capítulo VI de la normativa de este Plan.
- n) 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, además de la integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.
- o) El acabado de las fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
- p) La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
- q) 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.
- r) El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
- s) Los volúmenes constructivos deberán separarse, al menos 5 metros, respecto al cerramiento de la parcela, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
- t) Perimetralmente es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente de especies arbóreas, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las construcciones respecto al entorno.