

ÁMBITOS O U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

R 5

PLANEAMIENTO MODIFICADO

SUC 1

SUC 2

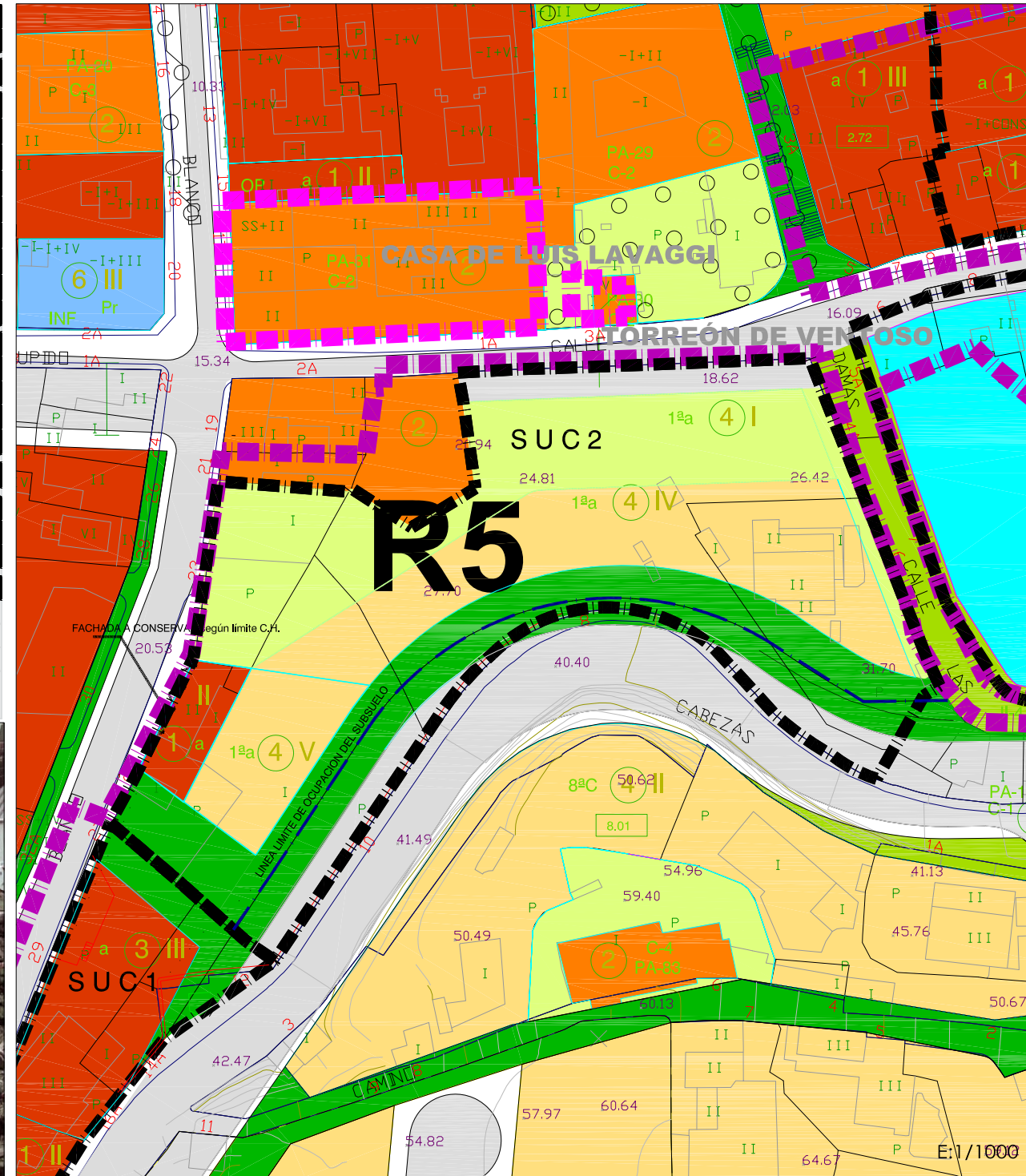
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m²s)	EDIFICAB. (m²c/m²s)	S. TECHO (m²c)	
PGO (2006)	4 4ªc	Residencial	6.258,90	0,48	2.993,54	
PMM	LUCRATIVO	4 1ªa (*)	Residencial	3.701,57	2,79	10.342,84
		1a	Residencial	202,95	2,00	405,90
		E.L. Pr.	E. Libre	145,36		
		TOTAL		4.049,88	2,65	10.748,74
		CESIONES	E.L. Pub.	E. Libre	1.514,60	
	S.G. TF-312		S.G. Viario	385,86		
	Viario		Viario	308,56		
	TOTAL			2.209,02		
	TOTAL			6.258,90	1,72	10.748,74
	Incremento de aprovechamiento (UDAS)	USO	INCREM. EDIF. (m²c)	COEF. RELATIV.	INCREM. APROV. (UDAS)	
Turístico/Residencial		7.755,20	1,0000	7.755,20		
Equipamiento		0,00		0,00		
TOTAL	7.755,20		7.755,20			
(Según art. 16 Ley Estatal 2/2008) 10% increm. aprovechamiento (UDAS.)					775,52	
Cesión de dotaciones (según Actuación de dotación)	(11,54 m²s/100 m²c)		COEF. RELATIV.		UDAS	
	Dot. (m²s)	Dot. (m²c)	Dot./Eq.			
	894,95	2.375,28	0,6000		1.425,17	
TOTAL UDAS a ceder					2.200,69	
Incorporación de nuevos espacios libres respecto a PGO (m² suelo)					1.514,60	
Nuevas plazas aloj./habitantes resultantes (según incremento edif.)					162	
5 m² de S.G. de E.L. por habitante/plaza aloj. (m² suelo)					807,85	
<i>(La justificación del cumplimiento de la sup. de S.G. de E.L. se recoge en el apartado correspondiente del TOMO I: MEMORIA)</i>						

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS Y CONDICIONES

OBJETIVOS:

- Ampliar la calle Valois hasta la estación de servicio actual
- Resolver en parte la demanda de aparcamientos en la zona y en el área del Taoro
- Mejorar los accesos peatonales hacia el Taoro desde el casco histórico
- Crear una plaza mirador de 10 m de ancho colindante a la ampliación de la TF - 312 como mirador hacia el casco histórico.
- Resolver la edificación generando una fachada urbana y reajustada a la topografía existente de forma que se garantice una adecuada implantación de la misma en el entorno urbano dada la importancia de su localización dentro del conjunto histórico.

CONDICIONES:

- Actuación afectada en su perímetro (Calle Blanco, Calle Valois y Callejón de las Damas) por delimitación de BIC con categoría de Conjunto Histórico. Actuación colindante con BIC con categoría monumento "Casa de Luis Lavaggi"
- Para el ámbito afectado por delimitación del Conjunto Histórico, deberán tomarse en cuenta las consideraciones establecidas en el PEPCH. Hasta tanto no se apruebe el PEPCH, las obras y usos a desarrollar en su ámbito precisarán de autorización del Cabildo Insular.
- Actuación remitida a Estudio de Detalle.
- Se deberá ceder y ejecutar el espacio libre mirador de 10 m de ancho colindante a la ampliación de la TF - 312 así como los m² de viario de la calle Valois debiendo conservar el muro actual que marca la alineación histórica, permitiendo practicar en el los huecos necesarios para garantizar la permeabilidad peatonal a la parcela. Todo ello de forma justificada y autorización previa de la Comisión de Patrimonio. Se deberá también ceder los metros cuadrados de viario especificados y el espacio libre al Oeste de conexión entre la Calle Blanco y la TF-312.
- El nuevo Espacio libre mirador tendrá la rasante de la ampliación de la TF-312. En dicho espacio se admiten elementos de comunicación vertical para garantizar la accesibilidad peatonal al edificio. Dichos elementos no podrán superar una ocupación máxima del 10% de la superficie destinada a espacio libre público. Se establece una superficie máxima de 35 m² para cada elemento de comunicación vertical. Deberán tener un tratamiento de mobiliario urbano no interrumpiendo las visuales desde la Plaza Mirador.
- Para la edificación se permiten 5 plantas de altura tomando como rasante la calle Valois distribuida mediante un primer nivel de una planta de altura que se retranqueará 5 metros respecto dicha calle y que albergará en su cubierta un espacio libre privado a modo de basamento y plaza de una edificación longitudinal que tendrá 4 plantas de altura sobre dicho nivel y con alineación, ocupación y retranqueos los establecidos en la ordenación gráfica de la presente ficha, de tal forma que incluso bajo el nuevo espacio libre mirador se podrá ubicar parte de la edificabilidad permitida en la parcela y no pudiendo nunca ocupar la zona de afección establecida en el plan general vigente por el sistema general viario de la Carretera General TF - 312.
- La plaza/basamento resultante podrá vincularse a la terraza de la edificación BIC para que pueda ser continua al menos visualmente.
- El Proyecto Básico resultante deberá ser único para todo el ámbito del SUC 2 y su ejecución podrá ser por fases constructivas completas en la totalidad de las plantas.
- El Proyecto deberá valorar el estado de la edificación existente zonificada en la ordenación pormenorizada de esta ficha como "1ª- Conservación Ambiental", a los efectos de determinar el grado de intervención requerido.
- Se procurará dar al plano de cubierta de la edificación el tratamiento de quinta fachada al estar un nivel bajo la plaza mirador permitiéndose la cubierta plana intransitable y/o ajardinada.
- Deberán de ejecutarse 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m²c (50% destinadas a residentes de la zona).
- Se podrá materializar la cesión del 10% del aprovechamiento a la Administración en m² construidos de uso equip. lucrativo según convenio.
- Los cuerpos edificados que circunden al BIC en un ámbito de 5 metros no podrán sobrepasar (incluso cuerpos volados) en dicho ámbito la altura de cornisa de la edificación catalogada.
- Se permite el uso de equipamiento comercial hasta el 50% del total de la edificabilidad.
- Los volados resultantes serán conformes a las vigentes ordenanzas municipales.
- Respecto al paseo de las Damas se mantienen las alineaciones originales, no obstante la edificación resultante deberá retranquearse generando un espacio libre privado intermedio.
- Se prohíbe el acceso rodado a las edificaciones resultantes desde la Carretera Insular

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Dotación

POR CONVENIO PLAZO EJECUCIÓN: según Convenio

II NÚMERO DE PLANTAS ⑥ TIPO DE ORDENANZA 15.01 NÚMERO DE MANZANA 1ªa GRADO Y USO RED VIARIA ÁMBITO ÁREA INDICATIVA (*) CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍA	ZONA DE ORDENANZA	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SISTEMAS GENERALES	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pi)	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SISTEMAS LOCALES	CATÁLOGO	REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM		DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN ALINEACIÓN OFICIAL ALINEACIÓN INTERIOR DELIMITACIÓN BIC (CONJUNTO HISTORICO + ISLOTE) DELIMITACIÓN BIC (INDIVIDUALES) ÁREA DE REORDENACIÓN PMM ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO ALOJATIVO
	ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL	PU PARQUES URBANOS PR PARQUES RECREATIVOS	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu) DO DOCENTE DE DEPORTIVO AD ADMINISTRATIVO CU CULTURAL CO COMERCIAL SO SOCIAL INF INFRAESTRUCTURAL	SO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES RED PEATONAL ZONA LIBRE PRIVADA	DOTACIÓN DO DOCENTE DE DEPORTIVO AD ADMINISTRATIVO CU CULTURAL CO COMERCIAL SO SOCIAL INF INFRAESTRUCTURAL RE RECREATIVO	EQUIPAMIENTO DO DE AD CU CO SO INF RE	PA1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO J2 JARDINES DE INTERÉS NP4 ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES C-2 NIVEL DE CATÁLOGO	ESPACIOS PRIVADOS A01 RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAS	