

NORMATIVA

TOMO II



Gobierno
de Canarias

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de San Bartolomé de Tirajana





CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1. Objeto.	1
Artículo 2. Ámbito de Actuación.....	1
Artículo 3. Alcance y vigencia.	1
Artículo 4. Actuaciones de dotación.	2
Artículo 5. Documentación.....	2
CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS	4
Artículo 6. Régimen de los usos.	4
Artículo 7. Carácter de los usos.....	4
Artículo 8. Clases de usos.	5
Artículo 9. Usos recreativos.....	5
Artículo 10. Usos terciarios.	8
Artículo 11. Usos turísticos.	13
CAPÍTULO III PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	16
Artículo 12. Parámetros de ordenación.	16
Artículo 13. Incremento de edificabilidad y ocupación del Plan de Modernización.....	16
Artículo 14. Edificación bajo rasante.	19
Artículo 15. Ocupación en suelo y subsuelo.	20
Artículo 16. Materialización de la edificabilidad.	20
Artículo 17. Edificaciones singulares.....	22
Artículo 18. Retranqueos	24
Artículo 19. Alturas de edificaciones destinadas a zona general.....	24
Artículo 20. Cerramiento de parcelas.....	25
Artículo 21. Terrazas.	25
Artículo 22. Enclaves turísticos de ocio, deportivos y estratégicos.	27
Artículo 23. Actuaciones públicas.....	28
Artículo 24. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.	31
CAPÍTULO IV MEDIDAS AMBIENTALES	32
Artículo 25. Medidas genéricas de protección ambiental.....	32
Artículo 26. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.	36
Artículo 27. Medidas para la vegetación y la fauna.	37
Artículo 28. Medidas para el patrimonio cultural.	37
Artículo 29. Medidas para la mejora del paisaje.....	38
Artículo 30. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.	42
Artículo 31. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.	42

CAPÍTULO V EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN	43
Artículo 32. Convenios.	43
Artículo 33. Plazos de ejecución.	44
CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO	46
Artículo 34. Modificación de las determinaciones de planeamiento	46
Artículo 35. Modificación de la Parcela A Bahía Feliz.	46
Artículo 36. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación	47

ANEXO. FICHERO URBANÍSTICO

Intervenciones en espacio público
Intervenciones en espacio privado

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas Costa Canaria, en adelante Plan de Modernización, tiene como objeto regular los procesos de recualificación de los núcleos turístico de San Bartolomé de Tirajana mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada, a fin de adaptarlo a los nuevos requerimientos de la demanda, conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante L6/2009).
2. La finalidad de este Plan de Modernización es definir el modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones públicas y privadas definidas en el artículo 3.1 de esta Normativa.

Artículo 2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del Plan de Modernización, es el delimitado de manera gráfica en el plano de ordenación PMM-O-01 “Ámbito de actuación”, abarcando las zonas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas.

Artículo 3. Alcance y vigencia.

1. El Plan de Modernización sólo será de aplicación a las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas, en el ámbito de actuación definido en el artículo anterior.
2. El Plan de Modernización modifica, en su ámbito de actuación, en todo aquello que lo contradiga, a las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente, y legitima los actos de ejecución y usos del suelo que sean conformes a la ordenación que establece.

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.
5. Durante la vigencia de este Plan se podrán llevar a cabo, en su ámbito de actuación, cualquier actuación de las señas en el apartado 1 de este artículo que no requiera una alteración de las determinaciones contenidas en este Plan de Modernización. Para las propuestas de actuaciones que sí requieran esa alteración, o que así esté dispuesto específicamente en este Plan, se deberá proceder a su modificación o revisión.

Artículo 4. Actuaciones de dotación.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 14.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el ámbito de actuación definido se establecen las siguientes actuaciones de dotación:
 - a) AD1, cuyo ámbito está delimitado en el plano PMM-O-01 “Ámbito de actuación”.
 - b) AD2, cuyo ámbito está delimitado en el plano PMM-O-01 “Ámbito de actuación”.
2. A las actuaciones de dotación se les aplicarán las determinaciones establecidas en el Capítulo III de esta Normativa.

Artículo 5. Documentación.

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:
 - Tomo I. Memoria
 - Tomo II. Normativa - Fichero urbanístico
 - Tomo III. Planos
 - Tomo IV. Estudio Económico.

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 recreativos, terciarios y turísticos, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento municipal vigente.
2. La calificación de las distintas parcelas se regirá con arreglo a lo dispuesto en el planeamiento municipal vigente, excepto en aquellas parcelas en que se asignan otros usos principales, complementarios o prohibidos, conforme se determina en las fichas contenidas en el presente Plan.
3. Las condiciones de aplicación de los usos establecidas para cada zona de ordenanza por el planeamiento municipal vigente se mantienen en el ámbito de ordenación del presente Plan, con las modificaciones que se introducen en este Plan de Modernización.

Artículo 7. Carácter de los usos.

1. El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito espacial correspondiente.
2. El Plan de Modernización establece el siguiente carácter de los usos:
 - a) Uso principal, es aquel uso permitido por ser el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito espacial en el que se implanta.
 - b) Uso complementario, es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Por su necesaria relación con el uso principal, su implantación podrá estar sometida a restricciones.
 - c) Uso prohibido, es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

Artículo 8. Clases de usos.

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 recreativos.

1. Definición:

Son usos recreativos aquellos que comprenden las actividades de carácter lucrativo y permanente, cuyo objeto es el ocio, el esparcimiento y la diversión con afluencia de público.

2. Clases:

Los usos recreativos podrán ser:

- a) Recreativos y de juegos de azar: que comprenden actividades sometida a reglas con utilización o no de máquinas recreativas realizados en salones de juegos recreativos y de azar, boleras, casinos, bingos y similares.
- b) Cines y multicines: espacios en los que la actividad de espectáculo consiste en la exhibición de películas cinematográficas. Tendrá la consideración de multicines cuando se agrupan varias salas de exhibición en un mismo edificio con servicios comunes a todas.
- c) Teatros y salas de conciertos: comprende el conjunto de actividades relativas a la realización de espectáculos teatrales, musicales, conciertos y recitales, conferencias, coloquios, lecturas públicas y similares, incluyéndose los cafés-teatro o cafés-concierto.
- d) Locales de reunión, de baile y celebraciones: incluyéndose los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial, tipo bares de copas, entendidos como los establecimientos donde se sirven y consumen bebidas y se realizan actividades de relación, audición de música y baile, habitualmente de noche y discotecas, entendidas como locales especializados donde predominan las actividades de baile con música de discos y, eventualmente, se realizan espectáculos musicales.

- e) Espectáculos deportivos: comprende aquellas actividades en las que predomina la función de espectáculo sobre las actividades deportivas por lo que tienen una alta proporción de espacio destinado a la permanencia y acomodo de los espectadores sobre el total de la instalación, llevada a cabo en estadios de fútbol, estadios olímpicos, autódromos, pabellones deportivos, hipódromos y similares.
- f) Parques de ocio o complejos recreativos: comprende el conjunto de actividades de prestación de servicios de entretenimiento, diversión o de ocio que se basan en la observación de animales y de los espectáculos de adiestramiento y habilidad realizados con ellos, el uso de instalaciones recreativas activas y de entretenimiento o habilidad y en las actividades recreativas o didácticas organizadas en torno a un asunto o diversos aspectos de él.
- g) Parques zoológicos: establecimientos en los que se conservan, cuidan y se crían diversas especies animales con fines recreativos o didácticos; se incluyen las reservas de animales.
- h) Parques Botánicos: establecimientos en los que se conservan, cuidan y cultivan diversas especies vegetales con fines recreativos o didácticos.
- i) Acuarios y Delfinarios: parques zoológicos de especies marinas que normalmente incluyen espectáculos con animales marinos.
- j) Parque de Atracciones: establecimiento en el que se reúnen diversas instalaciones recreativas, normalmente mecánicas, tales como carruseles, norias, montañas rusas, cochitos de choque y otros entretenimientos.
- k) Parques acuáticos: se incluyen en esta categoría los parques de atracciones en el que las instalaciones recreativas y los entretenimientos utilizan el agua como elemento básico.
- l) Parque temático: establecimiento recreativo o didáctico organizado en torno a un tema o diversos aspectos de él.
- m) Ludotecas y centros de ocio infantil: centros de recreo para niños donde se guardan juegos y juguetes para su uso y préstamo y en el que existen instalaciones específicas para niños tipo toboganes, piscinas de bolas, pistas o circuitos.

3. Condiciones:

- a) El uso recreativo podrá autorizarse en sótanos y semisótanos, siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles.
- b) Una parcela con uso principal recreativo podrá incluir usos complementarios comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 35% de la superficie construida.
- c) En el suelo rústico, las intervenciones de transformación que con carácter general se admiten como propias del ejercicio de este uso (para la adaptación de los espacios en que han de realizarse las actividades) son las siguientes:
 - I. Aquellas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas ni la tala de ejemplares arbóreos, salvo que se vinculen a usos forestales permitidos.
 - II. Las de explanación y abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 1,5 metros; las de compactación y pavimentación del terreno, siempre que sean con materiales tradicionales y/o compatibles con el carácter rústico del entorno, y no cubran más de 5.000 m² o el 10% de la superficie afecta al uso recreativo.
 - III. Las de mantenimiento de instalaciones, edificios o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, limitadas en su alcance, intensidad y características de las obras a los requisitos estrictamente necesarios para el ejercicio de las actividades previstas en este nivel de uso.
 - IV. Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas de la forma menos impactante, especialmente en su apariencia (preferentemente enterradas).
 - V. Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc.

VI. Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo, siempre que la superficie edificada final (incluyendo la preexistente) no exceda una planta sobre el terreno natural, no supere el 15% de la extensión total del recinto con destino recreativo y se disponga en volúmenes aislados. Cuando la edificación se sitúe en el límite de una zona abancalada, podrá llegarse a dos alturas respecto a la plataforma inferior. Las características y apariencia de cualquier edificación serán las adecuadas a su localización en un entorno rústico.

Artículo 10. Usos terciarios.

1. Definición.

Son los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos.

Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes o mensajería.

2. Clases.

Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

a) Comercial, comercio minorista: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. El uso comercial podrá desarrollarse en:

- I. Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.
 - II. Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados): establecimiento independiente, conformado como un edificio único, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos o aquellos especializados que destinen como mínimo el 60% de su superficie útil de venta al público a los géneros que determinen la especialización, conforme a la legislación en materia comercial, con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 2.500 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.
 - III. Centros comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras. Tendrá la consideración de centro comercial abierto cuando el recinto en el que se integran o se aglutinan los locales se trate de una calle, de un centro histórico o comercial cuyo viario sea preferentemente peatonal. Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea superior a 9.000 m².
- b) Hostelería: A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas

en su interior por el público. No pertenecen a esta categoría, sino a la de recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. Este uso se podrá desarrollar como:

- I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - II. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
 - III. Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas. Se incluyen las cafeterías especializadas tales como el Café-biblioteca, Cibercafé (cafetería+ordenadores en red) y otros.
 - IV. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
 - V. Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
- c) Oficinas: se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información; no se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos). Este uso se podrá desarrollar como:
- I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se

integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².

- II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².
- III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.
- IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

3. Condiciones.

- a) En todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización se podrá localizar cualquiera de los equipamientos comerciales señalados en el apartado 2 a) de este artículo, de conformidad con la legislación territorial y sectorial vigente.
- b) Para la implantación de un gran establecimiento comercial o centro comercial con una superficie de venta total superior a 9.000 m²., de conformidad con la legislación sectorial, las Directrices de Ordenación General de Canarias, el Plan que recoja la actuación correspondiente deberá analizar y justificar los siguientes aspectos:
 - I. Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.
 - II. Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.
 - III. Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles

estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.

- IV. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.
- V. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.
- c) De conformidad con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, cualquier proyecto de establecimiento de los señalados en el apartado anterior, deberá garantizar la calidad del producto turístico ya implantado en el ámbito en el que se localice.
- d) Cualquier actuación que contemple la implantación de un establecimiento de los señalados en el apartado b) no amparado en instrumento de ordenación territorial, requerirá la modificación de este Plan de Modernización, debiendo incorporar la ordenación pormenorizada de los mismos.
- e) En las fichas urbanísticas de este Plan de Modernización correspondientes a las actuaciones que contemplan la implantación de un gran establecimiento comercial o un centro comercial con una superficie de venta total superior a 9.000 m², se incorpora, además de los aspectos señalados anteriormente, la ordenación pormenorizada de los mismos.
- f) Se evitará la construcción de grandes establecimientos comerciales o centros comerciales de un único volumen que englobe todos los locales en su interior, de manera que los volúmenes edificatorios resultantes deberán adaptarse al entorno, optando por una tipología abierta en la que los locales comerciales den a bulevares y/o espacios libres privados, generando una interacción entre el interior y el exterior para los usuarios.
- g) Un espacio con uso principal comercial podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50% de la destinada a la circulación del

público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.

- h) Los locales comerciales sólo se autorizarán integrados en Centros Comerciales, salvo los locales comerciales que sean edificaciones complementarias a los establecimientos turísticos de alojamiento.
- i) Como regla general, los despachos profesionales y los locales de oficinas que no se sitúen en edificios de oficinas, se localizarán en las plantas bajas, entreplantas o semisótanos.

Artículo 11. Usos turísticos.

1. Definición

- a) Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios.
- b) La actividad turística complementaria comprende, conforme a la Directriz 14 de Ordenación del Turismo, el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privadas y con aprovechamiento lucrativo, dedicados a espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas.
- c) Se define como establecimiento turístico el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

2. Clases de establecimientos turísticos

Los establecimientos turísticos, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de lo establecido en la legislación turística vigente en cada momento, se diferencian según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:

a) Establecimientos turísticos de alojamiento se clasifican en las siguientes modalidades, de acuerdo a la legislación sectorial:

I. Hotelera: comprende los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen los servicios de alojamiento y alimentación. Podrán ser:

- Hotel: el establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento y alimentación, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de ordenación hotelera.
- Hotel rural: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

II. Extrahotelera: comprende los establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios. Podrán ser

- Apartamento: establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos

- Villa: establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Casa Rural: establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
- b) Complejos turísticos: Se consideran incluidos en esta categoría los establecimientos que combinen alojamiento con actividad turística complementaria al servicio de aquella. Las dimensiones y características de la actividad turística complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Las características y dimensiones de los espacios destinados a la actividad turística complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo ocupar, al menos, el 30% de la superficie del mismo. Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

3. Condiciones

- a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y todos los establecimientos deberán 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 resto de las normas que les sean de aplicación.

- b) En las parcelas calificadas con uso de alojamiento turístico se prohíbe el uso residencial y el de segunda residencia definido por el planeamiento municipal vigente.
- c) Salvo prohibición o limitación expresa de este Plan de Modernización o legislación sectorial aplicable, en los establecimientos turísticos de alojamiento se admitirán como complementarios todos los usos relacionados con la actividad turística complementaria siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.
- d) En los establecimientos turísticos de alojamiento extrahoteleros, se podrá autorizar los usos relacionados con la actividad turística complementaria, siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

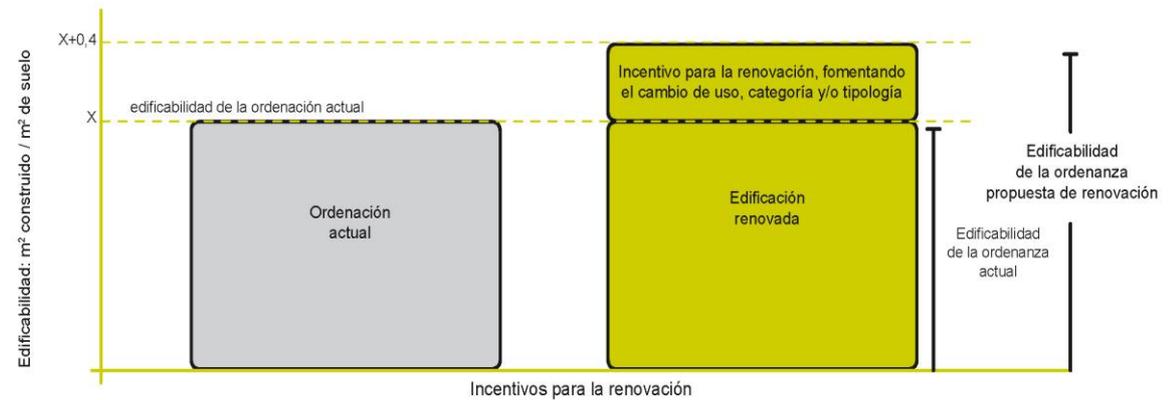
CAPÍTULO III PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 12. Parámetros de ordenación.

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 aplicará 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.

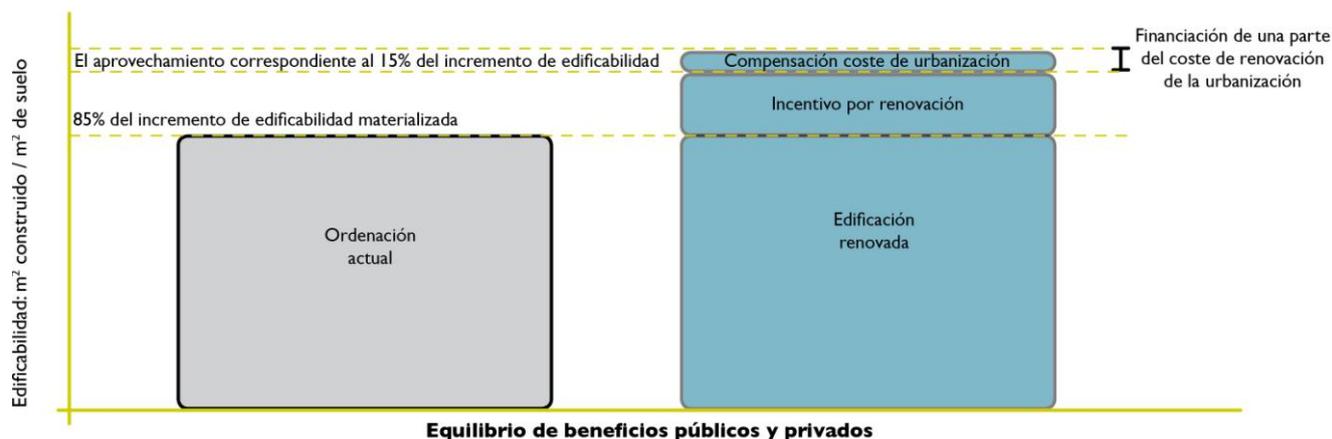
Artículo 13. Incremento de edificabilidad y ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización.

1. La edificabilidad asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente Plan, puede complementarse con un coeficiente de 0,4 m²c/m²s como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa. En todo caso, la edificabilidad total no podrá superar la suma de este incentivo con la establecida por el planeamiento municipal vigente.



2. La ocupación asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente plan, puede complementarse en un 12% más como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los parámetros de equipamiento mínimos, establecidos en la legislación turística que regula los estándares turísticos.
3. En el ámbito de las actuaciones de dotación delimitadas en este Plan (AD1 y AD2), de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento el quince por ciento del incremento de la edificabilidad obtenida por la aplicación de este Plan de Modernización, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación como en cambio de uso se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 236 del Texto Refundido de las

Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, tal como se dispone en la Disposición Transitoria segunda del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, y se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deberán realizarse preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento, dentro del ámbito de actuación de este Plan de Modernización. En la actuación de dotación AD2 se descontará el importe de la cesión de suelo para el paseo marítimo y demás espacios libres contemplados en la ficha urbanística de este Plan, del montante correspondiente al tanto por ciento del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela,. Si la valoración de la superficie a ceder concluyera que el porcentaje de cesión obligatoria del 15 por ciento fuera mayor, se compensará en metálico del modo señalado anteriormente.



4. A efectos de las citadas plusvalías, en el cálculo de edificabilidad máxima se computarán las superficies destinadas a usos de alojamientos y usos comerciales existentes bajo rasante.
5. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente

coincide con la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del quince por ciento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia. En cualquier caso, este aspecto deberá constar expresamente en el Convenio que se firme, conforme a lo establecido en el artículo 32 de esta Normativa.

6. Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 14. Edificación bajo rasante.

1. Se admite la edificación de plantas bajo rasante, según las condiciones establecidas en el artículo 16.7 de esta Normativa.
2. En los sótanos y semisótanos definidos en el planeamiento municipal vigente, además de los usos permitidos en dicho Plan General, para las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas, se permitirán los siguientes:
 - a) En los establecimientos turísticos de alojamiento, tanto hoteleros como extrahoteleros: el de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 16.7, gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, 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 de hostelería se permitirá la instalación de cocinas.

Artículo 15. Ocupación en suelo y subsuelo.

1. El incremento de ocupación obtenido en aplicación de este Plan podrá materializarse en cada una de las plantas, cuando la normativa vigente así lo tenga determinado, sin exceder en ningún de la edificabilidad asignada.
2. 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 y en los las ordenanzas del planeamiento vigente.

Artículo 16. Materialización de la edificabilidad.

1. En los establecimientos turísticos de alojamiento, el incremento de la edificabilidad prevista en este Plan de Modernización se podrá materializar en una planta sobre la rasante, tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, siempre que el número total de plantas no supere en una más en relación al número máximo de plantas sobre rasante, según las normas particulares de cada zona establecidas en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros, según se establece a continuación y tal como se refleja en el plano PMM-O-04 “Intervenciones en espacios privados” de este Plan:
 - a. “Integración de alturas en los tres ejes principales”:
 - GC-500, en su recorrido por Playa del Inglés, hasta un máximo de 9 plantas.
 - Avenida de Tirajana y Avenida de los Alféreces Provisionales, hasta un máximo de 6 plantas.
 - b. “Integración de alturas y tratamiento de bordes cerrando los ejes principales”:
 - Avenida de Italia, hasta un máximo de 5 plantas.
 - Avenida de Tenerife, hasta un máximo de 8 plantas.
 - Avenida de Estados Unidos, hasta un máximo de 9 plantas.

2. Esta planta así edificada se podrá destinar al uso principal y/o servicios complementarios, cumpliendo con las condiciones de habitabilidad y el código técnico de la edificación, o norma que lo sustituya y computará en el cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.
3. En el caso de destinar la planta permitida conforme a los párrafos anteriores a solarium, ésta computará a efectos de altura al llevar aparejados una serie de servicios mínimos, como baños, duchas, accesos y similares.
4. En los supuestos de aumento de una planta, si los retranqueos se han calculado en función de las alturas, se mantendrán los existentes.
5. En las parcelas de establecimientos turísticos de alojamiento extrahoteleros con tipología de Casas de Vacaciones (Bungalows) de una planta según el planeamiento vigente, que conforme al apartado 2 de este artículo pueda aumentar una planta, se permitirá la materialización del incremento de la edificabilidad prevista en este Plan de Modernización en una segunda planta, en las unidades de alojamiento situadas en primera línea de parcela, siempre que den a calle que en la parcela de enfrente se sitúe un edificio de al menos tres plantas sobre rasante, siempre que supongan proyectos de sustitución de la edificación existente o de rehabilitación integral de la misma.
6. La posibilidad de incrementar la edificabilidad en una planta más, conforme a lo establecido en los párrafos anteriores, estará condicionada a la realización por parte del promotor de un Estudio de Soleamiento que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes. Este Estudio deberá realizarse entre las 10:00 y las 16:00 horas en el solsticio de invierno. No podrá llevarse a cabo este incremento, si de este Estudio de Soleamiento se desprende que las sombras que genere esta nueva planta se proyectan sobre la zona de solarium y piscinas existentes de las parcelas colindantes.
7. 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. A estos efectos, se considera semisótano la edificación cuyo techo no sobresalga más de un metro de la rasante oficial, tomada ésta desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal y tenga ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas. 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. Las superficies destinadas a usos lucrativos en dicha planta computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

8. En las parcelas de uso principal comercial, el incremento de la edificabilidad prevista en este Plan de Modernización se podrá materializar en una planta sobre la rasante, tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, siempre que el número total de plantas no supere en una más en relación al número máximo de plantas sobre rasante, según las normas particulares de cada zona establecidas en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros. Quedan exceptuados de esta posibilidad los establecimientos comerciales situados bajo espacios libres públicos, así como los situados en los espacios denominados “Conservación de alturas en contacto con los bordes naturales (dunas y laderas)” reflejados en el plano PMM-O-04 “Intervenciones en Espacios Privados” de este Plan.

En los casos de aumento de altura, se deberá realizar un Estudio de Soleamiento, en el sentido expuesto en el apartado anterior. A efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela, se computará la de la nueva planta así obtenida, así como la existente bajo rasante destinada al uso comercial.

9. 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 artículo 46.5.b del TRLOTC, exigiéndose un mínimo de 5 m²/plaza de espacios libres con carácter de sistema general que será contemplado en la Revisión del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en su adaptación a Directrices o en una Revisión específica a tal fin.

Artículo 17. Edificaciones singulares.

1. Este Plan de Modernización establece la posibilidad de que en su ámbito se implanten edificaciones singulares, que quedarán exceptuadas del cumplimiento de los parámetros genéricos establecidos en el Plan General vigente y en este Plan de Modernización, regulándose por lo establecido en este artículo.

2. Las edificaciones singulares deberán localizarse en alguna de las áreas susceptibles de alojar edificaciones singulares señaladas en este Plan de Modernización, en el plano PMM-O-04 “Intervenciones en Espacios Privados”, cuyas parcelas o lotes cumplan alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Se encuentre en una situación de colindancia, en cualquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:
 - o Con edificaciones de tres o más plantas de altura.
 - o Con parcelas calificadas como espacios libres o dotacional y/o equipamiento.
 - b) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano, en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas.
3. Las edificaciones singulares, tanto públicas como privadas, deberán ser de nueva construcción, que se proyecten aisladas en la parcela, que no se destinen a uso residencial y que por el empleo de nuevas técnicas constructivas tengan la necesidad de realizar una composición libre de los volúmenes y diseño.
4. En las edificaciones singulares podrá superarse la altura asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad, aumentándola si fuera preciso sin que en ningún caso este incremento supere el doble de la edificabilidad normativa asignada.
5. La altura de la edificación quedará condicionada a la realización, por el promotor, de un Estudio de Soleamiento en las condiciones establecidas en el artículo 16.6 de esta Normativa, que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes, no pudiendo, en ningún caso, las sombras que genere la edificación proyectarse sobre la zona de solarium y piscinas de las parcelas colindantes.
6. Se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.
7. Las propuestas de edificaciones singulares se someterán a la evaluación de la Comisión técnica municipal u órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística,

mediante un estudio que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto negativo en el mismo, motivándose razonadamente:

- a) La mejor localización del cuerpo edificado en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
 - b) La mejor inserción del volumen del cuerpo edificado tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).
 - c) La opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.
8. Además, se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.
9. La consideración de edificación singular, además de las reconocidas por este Plan de Modernización a las actuaciones señaladas a continuación, deberá ser declarada expresamente por el órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística.
10. En este Plan de Modernización se recoge como edificación singular los Apartamentos Carmen (Hotel Asgard), en Playa del Inglés.

Artículo 18. Retranqueos

En las edificaciones objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, excepto las que supongan sustitución de la edificación existente, se podrá exceptuar del cumplimiento estricto de los retranqueos y separación a linderos, manteniendo los existentes. En las edificaciones ya construidas, el criterio de medición será el aplicado en el momento en que se obtuvo la licencia.

Artículo 19. Alturas de edificaciones destinadas a zona general

En las edificaciones que compongan la zona general de los establecimientos turísticos de alojamiento, tales como el vestíbulo, la recepción, los salones, terrazas, aseos generales, andenes y aparcamientos, la altura de coronación podrá alcanzar hasta los 5,5 metros.

Artículo 20. Cerramiento de parcelas.

En todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización, los cerramientos de las parcelas deberán tener un máximo de 60 centímetros de altura ciegos y el resto permeables hasta una altura máxima de 200 centímetros. Se deberán ejecutar con materiales que garanticen calidad estética, durabilidad y bajo mantenimiento.

Artículo 21. Terrazas.

1. A los efectos de esta ordenanza diferenciamos dos supuestos según la forma de ocupación:
 - a) Tipo A. Terrazas al aire libre para aprovechamientos relacionados con las actividades propias de la hostelería como mediante la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, luminarias, jardineras, pavimentos desmontables o cualquier otro elemento similar, pudiendo estar dotados los toldos de cierre verticales corta cientos, pero nunca con anclajes fijos al suelo.
 - b) Tipo B. Ampliaciones de los locales existentes para aprovechamiento comercial mediante la colocación de estructuras ligeras, desmontables, industrializadas con acabados de gran calidad, estén constituidas por elementos de serie prefabricados, sin elaboración de materiales en obra y pudiéndose realizarse su levantamiento sin demolición.
2. En cualquier caso, la instalación de una terraza en espacios de uso y dominio público como las situadas en espacios privados que permanezcan abiertos al uso público común general, requerirá de la previa concesión o autorización administrativa.
3. Los aprovechamientos objeto de la presente regulación podrán efectuarse en algunas de las siguientes modalidades, según la zona de ocupación:
 - a) Intervenciones en suelo de dominio público.
 - b) Intervenciones en suelo de propiedad particular..
4. Condiciones generales de ocupación:
 - a) La ocupación de las terrazas deberán dejar libres, para su utilización inmediata si fuera preciso por los servicios públicos correspondientes, las entradas a galerías visitables, bocas de riego, los hidrantes, los registros de alcantarillado, las salidas de emergencia, las

paradas de transporte público, los aparatos de registro y control de tráfico, los centros de transformación y arquetas de registro de los servicios públicos, etc.

- b) No podrá colocarse elemento alguno de mobiliario que dificulte la maniobra de entrada o salida en vados permanentes de paso de vehículos, en los términos que resulte del Reglamento General de Circulación.
 - c) .Queda prohibido colocar elemento alguno de mobiliario que entorpezca la entrada y salida a las edificaciones.
 - d) Deben respetarse los alcorques de los árboles así como las farolas de alumbrado público.
5. Condiciones particulares de ocupación:

a) Intervención en espacio público:

- Se permitirán solo intervenciones Tipo A.
- La superficie de ocupación vendrá relacionada con los metros cuadrados de local. Por cada metro cuadrado de local podrá haber un metro cuadrado de terraza.
- Las terrazas no podrán superar el límite de la fachada del local del que procedan. En todo caso, las instalaciones anexas a dos establecimientos limítrofes deberán dejar expedita, entre ellas, una franja de separación de dos metros.
- Si el establecimiento es un local aislado de otra edificación, tipo quiosco, la ocupación de la terraza deberá guardar una separación mínima de 8 metros con respecto a otra edificación o quiosco.
- Un grupo de establecimientos de una misma zona con distancia máxima entre ellos de 300 metros, podrá agrupar hasta tres superficies máximas de terraza en el entorno de un único local, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales.
- Si se utilizan estructuras para dar sombras y corta vientos, serán desmontables y de materiales y acabados de alta calidad. La altura de estas estructuras no podrá superar en más de un metro la cara superior del forjado del local, ni tener anclajes fijos al suelo.
- En calles y paseos lineales de dominio público, la terraza estará separada como mínimo dos metros de la fachada del establecimiento que desarrolla la actividad.

b) Intervención en espacio privado:

- Se permitirán espacios Tipo A y Tipo B.
 - La superficie de ocupación vendrá relacionada con los metros cuadrados de terraza privada. Se podrá ocupar el 40% del espacio privado con espacios Tipo B y un 20 % con espacios Tipo A.
 - Las terrazas no podrán superar el límite de la fachada del local del que procedan. En todo caso, las instalaciones anexas a dos establecimientos limítrofes deberán dejar expedita, entre ellas, una franja de separación de dos metros
 - La ampliación con espacios Tipo B solo podrán estar anejas al local en un máximo del 20% de la longitud de fachada de la misma, siempre y cuando se garantice la libre circulación por el espacio privado, sin necesidad de salir de él.
 - En las estructuras de ampliación Tipo B, la altura de estas estructuras no podrá superar en más de un metro la cara superior del forjado del local.
- c) En el caso de ser actividades que atienden a circunstancias excepcionales de fiestas o eventos, se regularán según disponga el Ayuntamiento.

Artículo 22. Enclaves turísticos de ocio, deportivos y estratégicos.

1. En consonancia con lo establecido en el planeamiento municipal vigente, tiene la consideración de enclaves turísticos, de ocio, deportivos y estratégicos en suelo rústico, los siguientes.
 - a) H-22.- Parque Temático Multiaventura: instalaciones recreativas, permitiéndose los usos y parámetros establecidos en su ordenanza particular. Su capacidad de ampliación, en su caso, se limitará al ámbito de este Plan de Modernización.
 - b) H-23.- Parque Temático Wake Park Feliz: instalaciones recreativas de deportes acuáticos, permitiéndose los usos y parámetros establecidos en su ordenanza particular. Su capacidad de ampliación, en su caso, se limitará al ámbito de este Plan de Modernización.

- c) H-24.- Centro de Alto Rendimiento del Motor: instalaciones recreativas de deportes de motor, permitiéndose los usos y parámetros establecidos en su ordenanza particular. Su capacidad de ampliación, en su caso, se limitará al ámbito de este Plan de Modernización.
2. En tanto no modifican el modelo insular propuesto desde el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, estas actuaciones concretas se podrán llevar a cabo aún estando fuera de la zona turística litoral, como equipamientos turísticos complementarios de los productos localizados en el área turística consolidada, en consonancia con el Plan Territorial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 (PTP-9) que actualmente tramita el Cabildo de Gran Canaria.

Artículo 23. Actuaciones públicas.

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública las contempladas en el plano PMM-O-03 “Intervenciones en espacios públicos”. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones que se establecen en este artículo, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada tipo de actuación.
2. Las actuaciones de iniciativa pública son las que se desglosan a continuación, divididas en:
- SV - Sistema verde
 - SA - Sistema de actividad
 - SC - Sistema costero

	CÓDIGO	PROYECTO
SV	SV-01	Adecuación paisajística del nudo de acceso por La Maleza y creación de Espacios Libres ligados a la GC-500
	SV-02	Adecuación ambiental y paisajística del Barranco de Joseíto
	SV-03	Adecuación paisajística del entorno del Barranco de Maspalomas
	SV-04	Espacios libres tratados asociados al Sistema Verde. Mirador de la ladera1
	SV-05	Avenida de Alféreces Provisionales
	SV-06	Avenida Touroperador Tui (Tramo Avenida Touroperador Alejandro del Castillo-Avenida Touroperador Luxair)
	SV-07	Viario anexo al Barranco de Maspalomas
	SV-08	Avenida de Estados Unidos
	SV-09	Avenida Touroperador Neckermann
SA	SA-01	Nodo. Rotonda Avenida de Tirajana-GC500
	SA-02	Nodo. Rotonda Avenida de Tirajana-Avenida de Alféreces Provisionales
	SA-03	GC-500

	SA-04	Avenida de Tirajana
	SA-05	Avenida de Italia
	SA-06	Avenida de Alemania
	SA-07	Parking-Ocio Faro de Maspalomas
SC	SC-01	Mirador de Las Dunas
	SC-02	Miradores del Paseo Marítimo
	SC-03	Elementos de sombra: a la altura del Hotel Beverly Park, Bungalows Sahara Beach Club y Hotel Don Gregory
	SC-04	Acceso a costa. Ascensor Anexo II
	SC-05	Áreas de oportunidad. Aparcamiento Avenida de Bonn. Parking subterráneo.
	SC-07	Adecuación Anexo II. Paseo Marítimo
	SC-08	Adecuación Anexo II. Aparcamiento
	SC-09	Contacto Avenida de Alféreces Provisionales-Paseo Marítimo
	SC-10	Calle Las Retamas

3. Estas intervenciones son extrapolables a otras áreas de iguales características dentro del ámbito de actuación y que se señalan en el plano PMM-O-03 "Intervenciones en espacio público". El fichero de actuaciones contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear.
4. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las establecidas de forma genérica en el Artículo 25, las medidas ambientales específicas expresadas en las fichas de cada actuación.
5. Las intervenciones en la estructura de la sección viaria deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) En todas las vías se colocará el mismo tipo de pavimento para homogeneizar la imagen propuesta para toda el área. Este pavimento ha de responder a unos parámetros determinados en función de su situación:
 - Pavimento para franja peatonal: baldosa de hormigón prefabricado, con tamaño aproximado de 60x40 cm y un espesor no inferior a 4 cm.
 - Pavimento para calzada y aparcamientos: adoquín de hormigón prefabricado, con tamaño aproximado de 24x12 cm y con un espesor no inferior a 6 cm, apto para el tráfico rodado, o asfalto que se realizará con una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente,

compuesta por una combinación de un ligante hidrocarbonado, áridos con granulometría continua y aditivos.

- b) En las vías donde se actúa, las aceras y la calzada estarán al mismo nivel, en una única plataforma, dándole prioridad al peatón.
- c) La calzada tendrá un ancho de 3 metros por carril.
- d) La sección de la vía estará compuesta por dos aceras, una de ancho mínimo de 2 metros que cumpla con las determinaciones establecidas en la legislación sectorial de accesibilidad y la otra, que tendrá el ancho que resulte de restarle el ancho de la calzada. Esta última será la que acoja los elementos pertenecientes a cada sistema. A estos efectos, los elementos pueden ser:
 - Franja equipada, contiene el mobiliario y la vegetación necesarios. Esta franja será de 1,5 metros, pudiendo ampliarse a 2,5 metros para albergar zonas de carga y descarga u otro tipo de aparcamientos puntuales requeridos.

En el sistema verde, la franja tendrá un alto porcentaje de zona ajardinada con árboles de medio y gran porte que proporcionen sombra.

En el sistema de actividad, el porcentaje ajardinado será menor con mayor superficie de mobiliario.

En el sistema costero la vegetación empleada será acorde a éste ambiente, usando materiales áridos como el *picón* o la arena. Se introducirá la madera como acabado para el mobiliario de las zonas de descanso.

- Plataforma de tierra compactada, que se introducirá en el sistema verde siempre que la sección de la acera la admita.
 - Franja de embellecimiento, en los casos que sea posible, se dispondrá de una banda de vegetación de pequeño porte o tapizante, que separe la edificación del tránsito peatonal.
- e) La franja de aparcamientos, se situará en el lado de la acera de ancho mínimo de 2 metros. La franja tendrá un ancho de 2,5 metros y se interrumpirá con alcorques que contengan vegetación de medio o gran porte, como se determina en el artículo 25.3.c) de esta Normativa y con zonas de estancia de 10 ó 15 metros de longitud.
 - f) Red ciclista, el carril bici se podrá situar en la acera de la franja equipada o en la calzada. Cuando se sitúe en la acera, tendrá un ancho mínimo de 2,5 metros y será de hormigón

impreso o similar, apto para el tránsito de estos vehículos, interrumpiéndose en los pasos de peatones, donde cambia de pavimento. Cuando se sitúe en la calzada, tendrá un metro por sentido.

6. El mobiliario urbano, tanto en la banda equipada dispuesta en las vías como en los espacios públicos en los que se intervenga, deberá tener características similares que permitan mantener una estética unitaria y reconocible para el conjunto de la ciudad turística. El material empleado será hormigón pigmentado en tonalidades blancas o similares en el sistema verde y de actividad, introduciendo además, materiales de tonalidades ocre en el sistema costero.

Artículo 24. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

En los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se respetarán en todo momento las prescripciones señaladas por la Ley 22/1985, de 28 de julio, de Costas y su reglamento de desarrollo (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre), con especial atención a las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Se deberán cumplir con las determinaciones dispuestas en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular, lo relativo a los vertidos de aguas residuales urbanas. En concreto, se establecen las siguientes limitaciones:

- a. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.
- b. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas. En cualquier caso, toda actuación que se pretenda en la servidumbre de protección, deberá acreditar expresamente el cumplimiento del artículo 25.2 de la Ley de Costas.

- c. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- d. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- e. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO IV MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 25. 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 aspersion, 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 contemplarán 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 éste. 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 20° por debajo de la horizontal.

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

Artículo 26. 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 27. 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 28. 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 29. 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, ésta 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 éstos 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 pérdida 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.
- k) Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

ESPECIES AUTÓCTONAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria

ESPECIES ARBUSTIVAS AUTÓCTONAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Argyranthemum frutescens</i>	Magarza

ESPECIES ARBUSTIVAS AUTÓCTONAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Convolvulus floridus</i>	Guaydil
<i>Echium decaisnei</i>	Taginaste
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce
<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Tabaiba amarga
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón
<i>Limonium sventenii</i>	Siempreviva
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal

ESPECIES HERBÁCEAS Y TREPADORAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Bougainvillea spectabilis</i>	Bouganvilla

ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Acacia cyanophylla</i>	Mimosa o Acacia Azul
<i>Albizia julibrissin</i>	Acacia de Constantinopla
<i>Delonix regia</i>	Flamboyant
<i>Ficus microcarpa</i>	Laurel de Indias
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	Jacaranda
<i>Pandanus utilis</i>	Pándano
<i>Schinus molle</i>	Falso Pimentero
<i>Spathodea campanulata</i>	Tulipero del Gabón

ESPECIES ARBUSTIVAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Acalypha wilkesiana</i>	Acalifa/Parcha Roja
<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	Orgullo de Barbados

ESPECIES ARBUSTIVAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Cassia didymobotrya</i>	Flor de Gofio
<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de Mar
<i>Lantana camara</i>	Bandera Española
<i>Plumbago auriculata</i>	Plumbago/Embeleso
<i>Tecoma stans</i>	Bignonia Amarilla
<i>Casuarina equisetifolia</i>	Pino costero

Artículo 30. 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 31. 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 32. Convenios.

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa que se lleve a cabo requerirá como requisito indispensable la previa firma de un Convenio entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.

2. En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos establecidos en el Artículo 13 de esta Normativa relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, lo relativo a los plazos de ejecución señalados en el artículo siguiente, así como todos los aspectos que el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 33. 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 incentivos contenidos en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los siguientes plazos:
- La solicitud de licencia deberá presentarse en el plazo de un año desde la entrada en vigor del plan.
 - 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.
 - El abono del porcentaje del 15% 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.

		% del aprovechamiento cedido por el incremento de la edificabilidad como incentivo a la renovación.
Solicitud de licencia Urbanística	1 año entrada en vigor del Plan de Modernización	
Obtención de licencia urbanística	Según legislación vigente	Abono del 15%
Comienzo de la obra	1 año desde la obtención de la licencia	
Ejecución de la obra	2 años desde la obtención de licencia	
Prórroga	2 años	
Incumplimiento total de plazos		100%

2. En caso de que el Ayuntamiento, acogiéndose a la opción prevista en el artículo 15.2 de la L6/2009, exceptúe de la obtención de licencia municipal al proyecto, el propietario contará con el plazo de dos años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan de Modernización, para efectuar la comunicación previa de inicio de las obras a que hace mención el citado artículo 15, mediante escrito al que se acompañe una copia del proyecto a ejecutar y las autorizaciones otorgadas.
3. El Ayuntamiento sólo podrá denegar el inicio de la ejecución si el proyecto no se ajusta a la ordenación establecida por este Plan de Modernización.
4. Dentro de los plazos establecidos en el punto 1 de este artículo, el Ayuntamiento procederá a valorar y comunicar al promotor el importe de la cesión del tanto por ciento de incremento de aprovechamientos. Una vez que se haya abonado dicho importe, el promotor podrá iniciar las obras conforme al proyecto presentado y su ejecución deberá culminarse en el plazo de dos años.
5. Los plazos señalados podrán ampliarse a otro período de igual duración, si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.
6. El incumplimiento de los plazos señalados, por causa imputable al promotor, dará lugar a la resolución del convenio suscrito, quedando sin efecto las obligaciones pactadas sin que el titular pueda reclamar indemnización alguna por tal motivo. Del mismo modo, si se pretenden materializar los aprovechamientos establecidos en este Plan de Modernización una vez transcurridos los plazos señalados en este artículo, el promotor deberá abonar la totalidad de dichos incrementos que se le atribuyen a cada parcela, descontándose en su caso el tanto por ciento que en su día se hubiere satisfecho.

CAPÍTULO VI MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 34. Modificación de las determinaciones de planeamiento

Este Plan de Modernización modifica las determinaciones del planeamiento vigente, correspondientes a las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones en espacio público y privado, sustituyéndolas por las establecidas por el presente Plan.

Artículo 35. Modificación de la Parcela A Bahía Feliz.

Este Plan de Modernización modifica los parámetros de usos, edificabilidad y volumen de la Parcela A de Bahía Feliz del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente, quedando la ordenanza como sigue:

PARCELA A							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLÚMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
31.080,00	Equipamiento y comercial en parcela exclusiva	_____	25	0,0512	_____	2 Plantas	(1)

(1) Su cerramiento quedará, como mínimo, a 11,00 mts de la arista exterior de la explanación de la C-812 y a 30,00 mts 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 mts.

- La parcela mínima no podrá ser superior a 4.000,00 m².
- El acceso a esta parcela, será objeto de proyecto específico.

- Aparcamientos: 80 Uds.

Artículo 36. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación

En consonancia con lo establecido en el artículo 15 de la L6/2009, las nuevas determinaciones establecidas en este Plan de Modernización deberán incorporarse a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como alteración de los mismos, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos.




gesplan



Maspalomas Costa Canaria

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de San Bartolomé de Tirajana