



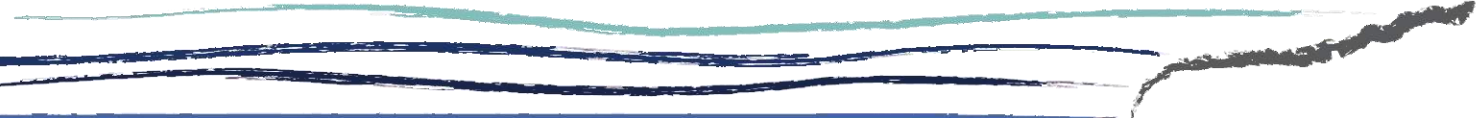
# PUERTO SANTIAGO

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE  
LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO

GUÍA DE ISORA-SANTIAGO DEL TEIDE  
TENERIFE

TOMO **02**  
NORMATIVA



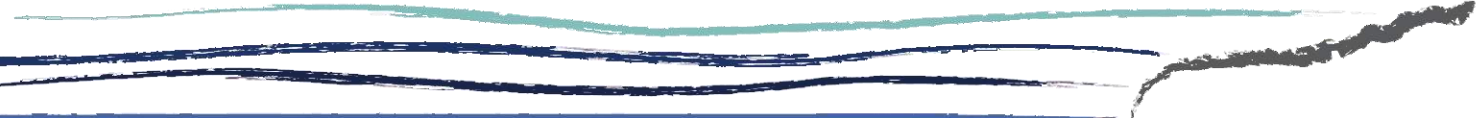


## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>1</b>
Artículo 1. Objeto y finalidad.....	1
Artículo 2. Ámbito de actuación .....	1
Artículo 3. Alcance y vigencia .....	1
Artículo 4. Documentación.....	2
Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas .....	2
<b>CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE LOS USOS</b> .....	<b>4</b>
Artículo 6. Régimen de los usos.....	4
Artículo 7. Carácter de los usos .....	4
Artículo 8. Clases de usos .....	5
Artículo 9. Uso de espacios libres .....	5
Artículo 10. Usos terciarios.....	6
Artículo 11. Usos turísticos.....	7
Artículo 12. Uso de infraestructuras.....	8
<b>CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS</b> .....	<b>11</b>
Artículo 13. Parámetros urbanísticos .....	11
Artículo 14. Regeneración y Renovación urbana .....	11
Artículo 15. Rehabilitación edificatoria.....	12
Artículo 16. Ocupación de la parcela para accesibilidad universal.....	12
Artículo 17. Incremento de edificabilidad.....	12
Artículo 18. Materialización de la edificabilidad .....	12
Artículo 19. Cálculo del aprovechamiento del Plan de Modernización .....	13
Artículo 20. Derechos y deberes de los propietarios: .....	13
Artículo 21. Actuaciones públicas.....	14

CAPÍTULO IV. Medidas ambientales.....	16
Artículo 22. Medidas ambientales.....	16
Artículo 23. Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia .....	17
Artículo 24. Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del plan según a la evaluación ambiental realizada .....	20
Artículo 25. Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos, equipamientos e infraestructuras en el paisaje a incorporar en el plan .....	27
Artículo 26. Medidas correctoras y buenas prácticas para la rehabilitación, renovación o construcción de nuevos establecimientos turísticos.....	33
Artículo 27. Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMIC .....	39
Artículo 28. Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico.....	40
CAPÍTULO V. Condiciones generales de carácter sectorial.....	41
Artículo 29. Normativa sectorial.....	41
Artículo 30. Determinaciones aplicables a actuaciones de dominio público marítimo-terrestre y zonas de Servidumbre de protección de Costas .....	41
Artículo 31. Actuaciones en ámbitos afectados por servidumbres legales .....	42
Artículo 32. Medidas para el patrimonio cultural .....	42
CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN.....	43
Artículo 33. Convenios .....	43
Artículo 34. Plazos de ejecución .....	43
CAPÍTULO VII.       MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.....	45
Artículo 35. Modificación de las determinaciones de planeamiento .....	45
Artículo 36. Incorporación de las modificaciones en los instrumentos de ordenación .....	45

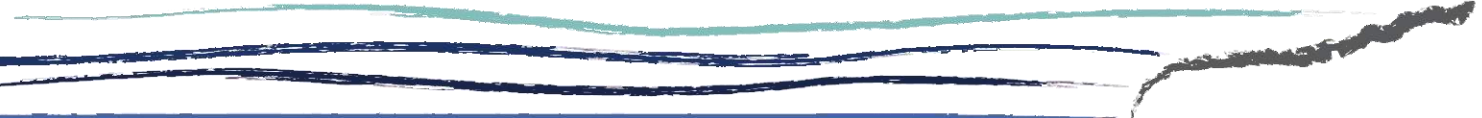




## ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE DOCUMENTO

<b>ARH</b>	Áreas de Regulación Homogénea
<b>BOC</b>	Boletín Oficial de Canarias
<b>COAC</b>	Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias
<b>COTMAC</b>	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
<b>CPU</b>	Comisión Provincial de Urbanismo
<b>D.S.U.</b>	Delimitación de suelo urbano
<b>DOTC</b>	Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias
<b>FITUR</b>	Feria Internacional de Turismo en España
<b>Ha</b>	Hectáreas
<b>ISTAC</b>	Instituto Canario de Estadística
<b>ITB</b>	Internacional Travel Trade Show en Berlín
<b>Km</b>	Kilómetros
<b>Kv</b>	Kilovoltios
<b>Kw</b>	Kilovatios
<b>m<sup>2</sup></b>	Metros cuadrados
<b>N.N.S.S.</b>	Normas Subsidiarias
<b>PERI</b>	Plan Especial de Reforma Interior
<b>PGO</b>	Plan General de Ordenación
<b>PIB</b>	Producto Interior Bruto
<b>PICTE</b>	Plan Integral de Calidad del Turismo Español
<b>PIOT</b>	Plan Insular de Ordenación de Tenerife
<b>PMMIC</b>	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad
<b>PTEOPRE</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife
<b>PTEOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife
<b>PTOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife
<b>SITCAN</b>	Sistema de Información Territorial de Canarias
<b>TRLOTENC</b>	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).
<b>VAB</b>	Valor Añadido Bruto
<b>WTM</b>	World Travel Market en Londres







## **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto y finalidad**

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago, en adelante PMMIC, tiene como objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación urbana.
2. La finalidad de este Plan de Modernización es:
  - Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.
  - Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.
  - Mejorar la imagen del núcleo turístico consolidado y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

### **Artículo 2. Ámbito de actuación**

El ámbito de actuación del presente Plan de Modernización queda definido en el Plano de Ordenación O-0. ÁMBITO DE ACTUACIÓN y tendrá la consideración de ámbito de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana, a los efectos establecidos en la legislación básica.

### **Artículo 3. Alcance y vigencia**

1. El Plan de Modernización, como instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, definirá la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.
2. El presente Plan de Modernización considera las actuaciones que se lleven a cabo en su ejecución, actuaciones de transformación urbanística del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 (en adelante TRLS).
3. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.
4. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos.

## Artículo 4. Documentación

1. El Plan de Modernización está integrado por los siguientes documentos:
  - Tomo I. Memoria.
    - Anexo I. Información pública y consulta a las Administraciones
  - Tomo II. Normativa.
    - Anexo I. Normativa
  - Tomo III. Planos.
  - Tomo IV. Estudio Económico.
  - Tomo V. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
  - Anexo I: Estudio de Movilidad Urbana (EMU).
  - Anexo II: Fichero de actuaciones
  - Anexo III: Convenio

## Artículo 5. Interpretación y jerarquía de las normas

1. Los distintos documentos del Plan de Modernización integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso, se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- a) Descripción o cuantificación expresa en forma escrita, normativa, fichas y memoria, prevaleciendo en todo caso las determinaciones de la normativa sobre las de la memoria. (La normativa siempre tendrá primacía sobre lo dispuesto en los demás textos escritos y planimetría)
- b) Planos.
- c) Criterios generales de planeamiento.
- d) Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado anterior subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan de Modernización, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE LOS USOS

### Artículo 6. Régimen de los usos

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización se aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos de espacios libres públicos, terciarios, turísticos y de infraestructuras, 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, conforme se determina en las intervenciones contenidas en el presente Plan.
3. Se mantienen las condiciones de aplicación de los usos establecidos para cada zona por el planeamiento municipal vigente, con las modificaciones que se introducen en este Plan de Modernización.

### Artículo 7. Carácter de los usos

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

A los efectos de estas Normas, se establece la siguiente calificación sistemática de los usos:

- **Uso principal o característico:** Se entiende por uso principal o característico aquel cuyo destino dominante o básico se le asigna, y respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación.
- **Uso complementario:** Se entiende por uso complementario o secundario a la actividad o el destino que puede o, en su caso, debe coexistir con el uso principal y cuya presencia permite cualificar o diferenciar, en su caso, la tipología urbana resultante de la ordenación. Este Plan impulsa la aceptación de aquellos usos complementarios con el fin de una adecuación diferenciada de los espacios correspondiente al modelo turístico propuesto.
- **Uso prohibido:** Se entiende por uso incompatible o prohibido aquel cuya actividad o destino no es autorizable por considerarse que condiciona o entorpece el resto de usos principales o complementarios.
- Para las edificaciones disconformes con el planeamiento en vigor o las modificadas por este PMMIC se atenderá al régimen de situación legal de consolidación o el régimen legal de fuera de ordenación con los efectos previstos en el artículo 44.bis del TRLOTENC.

## Artículo 8. Clases de usos

A efectos de este Plan de Modernización, se califican los siguientes usos, siéndole de aplicación a los restantes los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación.

## Artículo 9. Uso de espacios libres

### 1. Definición:

Comprende aquellos terrenos, de uso público, destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo, encuentros y relaciones entre ciudadanos, a mejorar las condiciones ambientales del entorno, a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico, al desarrollo de juegos y de actividades de relación, y en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

### 2. Categorías:

- a) Parques urbanos y áreas recreativas: corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, tanto en el sistema urbano como en el rural.
- b) Plazas: corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población.
- c) Parque: corresponde a las áreas o espacios con prados, jardines y arbolado para el recreo y ornato.
  - Para el uso de plazas o parques albergarán al menos áreas de juegos acondicionadas para el recreo de los niños y equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
- d) Zonas verdes y áreas ajardinadas: corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamiento para el reposo de los peatones, en ocasiones, el acompañamiento del viario, y a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero, destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos.
- e) Zonas de baño /lugar de baño: el lugar donde se encuentran las aguas de baño de carácter marítimo y los lugares aledaños que constituyen parte accesoria de esta agua en relación a sus usos turísticos –recreativos.
- f) Playas: zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.
- g) Miradores: Es la actividad que tiene por finalidad facilitar el disfrute del medio natural y del paisaje mediante elementos construidos. Podrán vincularse a la trama urbana o al paseo marítimo.

3. Son usos complementarios: los aparcamientos, el cultural y los servicios públicos propios del espacio libre.
4. Condiciones:
  - a) Se admitirán edificaciones con uso dotacional o de equipamiento siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie neta del parque o plaza.
  - b) Se permitirá el uso de aparcamientos bajo rasante en los espacios libres que se enumeran a continuación: parques urbanos, plazas, parques, zonas verdes y áreas ajardinadas.
  - c) Se permitirá el 100 % de la ocupación de la parcela, excepto en los parques urbanos que se limitará al 20%.

## Artículo 10. Usos terciarios

### 1. Definición.

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como el comercio, información, administración, gestión financiera, así como los vinculados a la hostelería y restauración y otros similares.

- a) Comercio: Aquellas actividades de venta directa al público de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de estos puntos de venta directa, y los relacionados con la prestación de servicios personales al público general.
- b) Restauración (hostelería): Actividades de atención al público cuyo objetivo es elaborar y servir comidas y bebidas. Incluye bares, kioscos y terrazas, restaurantes, casas de comidas, locales de reunión, de baile, discotecas y celebraciones, entre otros.
  - El uso de bares de copas y discotecas, podrá autorizarse en sótanos y semisótanos de edificios destinados a hoteles o apartamentos, 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.
- c) Oficinas y despachos profesionales: Aquellas actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No incluye las relacionadas con la administración pública que se incorporan al dotacional administrativo.



## Artículo 11. Usos turísticos

### 1. Definición

Aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios de alojamiento, ocio y recreo u otras prestaciones como los equipamientos turísticos complementarios, destinados a la población visitante o temporal. No incluye las actividades comerciales vinculadas al recreo y al servicio al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista y los vinculados a la hostelería y restauración, a excepción de estos usos como actividades turísticas complementarias de espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares, similares y actividades comerciales.

- a) Establecimiento turístico: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.
- b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas turísticas, congresos, convenciones y similares.

### 2. Clases de establecimientos turísticos de alojamiento.

Dentro del marco normativo sectorial vigente, el Plan de Modernización limita la implantación del uso turístico de alojamiento a las siguientes modalidades y tipologías de establecimiento:

- a) Modalidad Hotelera: tipología de hotel (con categoría igual o superior a tres estrellas).
- b) Modalidad Extrahotelera: tipología de apartamento y villa.

### 3. Condiciones

- a) El uso **principal** turístico se admite 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 por este Plan como turísticas, el uso residencial está **prohibido**.
- c) Salvo prohibición o limitación expresa de este Plan de Modernización o legislación sectorial aplicable, en los establecimientos turísticos de alojamiento se admitirán como **usos complementarios** todos los ~~usos~~ necesarios para poder implantar un equipamiento turístico complementario, 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 la oferta complementaria.

- d) Los equipamientos turísticos complementarios son aquellos donde se ejerce la actividad turística complementaria tal y como se recoge en el artículo 4.2.1.3 del PTOTT :*“La actividad turística complementaria tiene por finalidad ofrecer al visitante servicios de ocio, esparcimiento y otros de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas. Los espacios destinados al ejercicio de esta actividad que se localicen en establecimientos turísticos alojativos tienen la consideración de equipamiento turístico complementario como integrante del correspondiente establecimiento. “.*
- e) Los usos relacionados con la actividad turística complementaria, son aquellos que se definen en los artículos 4.2.2.1 y 4.2.2.3 del PTOTT:

*“1-R En la clasificación de usos del artículo 1.4.1.3<sup>6</sup> PIOT, los usos relacionados con la actividad turística complementaria son fundamentalmente: los usos recreativos y los usos terciarios, así como aquellos otros precisos para el normal desarrollo de la actividad turística en el establecimiento, como son los de infraestructuras.”.*

*“3-R La actividad turística complementaria correspondiente a la categoría de los usos recreativos, queda comprendida en los siguientes grupos:*

- a) Salud: Balnearios; clínicas especializadas; centros de rehabilitación; talasoterapia; etc.*
- b) Descanso: Playas; piscinas naturales; parques; jardines temáticos; paseos peatonales; etc.*
- c) Familia: Guarderías; parques infantiles; actividades para niños, actividades de ocio familiar, excursiones; etc.*
- d) Deportes: Polideportivos; pistas especializadas; canchas deportivas; piscinas deportivas; clubes deportivos; campos de golf; gimnasios: etc.*
- e) Entretenimiento: Parques de atracciones; parques temáticos; parques acuáticos; jardines botánicos; casinos; salas de fiestas; discotecas; etc.*
- f) Cultura: Auditorios; teatros; cines; museos; bibliotecas; centros de exposiciones; centros de enseñanzas singularizadas; etc.*
- g) Negocios: Centros de convenciones y congresos; salas de reuniones; servicios de videoconferencia; sistemas telemáticos; etc.”*

## Artículo 12. Uso de infraestructuras

### 1. Definición

Son los usos propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como suministro energético, tratamiento de residuos, transporte, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

Las infraestructuras se subdividen en las siguientes categorías:

- **Infraestructuras Portuarias:** Comprende las obras e instalaciones litorales construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas. La calificación del uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario. Y aquellas infraestructuras destinadas a dar cobertura a las actividades vinculadas con la pesca y los deportes náuticos.
- **Abrigos, varaderos y similares:** son obras menores litorales destinadas a facilitar el atraque y la carga y descarga de embarcaciones, sin las garantías de refugio suficientes para admitir la permanencia continuada de éstas.
- **Red viaria:** Los espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas y mercancías, y sirvan de acceso al resto de usos del territorio. Dentro del mismo se tendrán en cuenta todos los niveles de carreteras, las travesías y vías urbanas estructurantes y caminos rurales, y, por último, las calles urbanas de circulación de vehículos a motor.
  - **Red de senderos:** Conjunto de vías pensadas para el desplazamiento de personas y animales y en los que no pueden acceder ningún tipo de vehículo a motor, salvo excepciones justificadas. Se incluyen dentro del mismo todas las intervenciones para su creación, restauración y/o mantenimiento.
  - **Pistas Forestales:** Conjunto de vías pensadas para el desplazamiento de vehículos con el objeto de mantenimiento del monte público.
- **Infraestructuras de transporte y almacenamiento de energía.** Dentro de este grupo se incluyen todos los relacionados con el transporte de energía (red de distribución en alta, red de distribución en baja y líneas de conexión) así como todas aquellas necesarias para su transformación y, por tanto, la utilización final (estaciones transformadoras y transformadores).
- **Infraestructuras de telecomunicaciones:** comprende los usos y actividades destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.
  - **Infraestructuras de telecomunicaciones puntuales:** Incluye las instalaciones y edificaciones vinculadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Incluye las antenas.

- Infraestructuras de telecomunicaciones lineales. Incluye las conducciones y cables que conforman las redes de telecomunicación.
- Infraestructura de tratamiento de residuos: comprende aquellos usos o actividades destinadas a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación, o eliminación de los residuos.
  - Gestión, Reciclado y Eliminación de los residuos sólidos urbanos: Dentro de este uso se encuentran los Puntos Limpios (área para la recepción de objetos normalmente de gran tamaño que son entregados directamente por los particulares).
  - Vertido de Inertes: Espacios dedicados al vertido controlado de residuos de la construcción.
- Infraestructuras hidráulicas: Aquellos usos y actividades cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Infraestructuras hidráulicas de captación y producción de agua (pozos, las galerías y las desaladoras), de almacenamiento (Depósitos reguladores), de distribución (redes de transporte, redes agrícolas de distribución (riego) y redes urbanas de distribución (Estaciones de bombeo).

## CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS

### Artículo 13. Parámetros urbanísticos

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago define la ordenación pormenorizada de sus ámbitos de actuación con base a los siguientes parámetros a los que se vincula el ejercicio de las facultades urbanísticas:

- a) Edificabilidad máxima: la edificabilidad viene determinada por los parámetros resultantes de la ordenación vigente y por lo establecido al efecto en las fichas del Fichero de actuaciones de este Plan. La edificabilidad será determinante, a su vez, de la superficie edificable máxima admitida en las condiciones que se determinen en cada caso.
- b) Aprovechamiento urbanístico: resultante de aplicar, sobre la edificabilidad máxima, los coeficientes de ponderación asignados por el planeamiento general vigente a cada uso o tipología edificatoria en relación con los demás.
- c) Ocupación máxima de parcela: determinada en cada caso en las fichas del Fichero de actuaciones del presente Plan.
- d) Usos: detallados para cada parcela, manzana o unidad en cada una de las respectivas fichas de acuerdo a la clasificación de usos establecida en estas Normas.

### Artículo 14. Regeneración y Renovación urbana

Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son, según determina el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), “instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita”.

Todas las actuaciones del presente PMMIC, que afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, tendrán la consideración de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA contempladas en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 (TRLR), según la redacción dada por la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

Las actuaciones de Renovación de los Equipamientos turísticos complementarios y Establecimientos turísticos de alojamiento, del PMMIC de Puerto Santiago, que conlleven mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos, tendrán la consideración de ACTUACIONES DE DOTACIÓN, y cada proyecto conformará una unidad de gestión urbanística que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción del oportuno convenio de gestión y ejecución.

## **Artículo 15. Rehabilitación edificatoria**

Dentro del ámbito de actuación del PMMIC, tendrán la consideración de ACTUACIONES EDIFICATORIAS, contempladas en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 (TRLR), aquellas que tengan como objeto cumplir con el deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por el PMMIC.

## **Artículo 16. Ocupación de la parcela para accesibilidad universal**

Este Plan de Modernización indica que será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, el presente Plan garantiza la aplicación de dicha regla, permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la ley 8 /2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

## **Artículo 17. Incremento de edificabilidad**

En cuanto al incremento de edificabilidad asignada por la normativa del presente Plan de Modernización, respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente detallada en cada una de las parcelas incluidas en el listado de intervenciones en el espacio privado, se atenderá a lo dispuesto en las actuaciones de de dotación del TRLR. Dicho incremento de edificabilidad no podrá suponer un aumento de plazas alojativas.

## **Artículo 18. Materialización de la edificabilidad**

1. El incremento de la edificabilidad previsto en este Plan de Modernización para los establecimientos turísticos se podrá materializar en una planta sobre la rasante, tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, entendiéndose por ésta por la que se accede al establecimiento desde el viario público, siempre que el número total de plantas no supere en una más en relación al número máximo de plantas sobre rasante, según la normativa de aplicación en suelo urbano establecidas en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros. Este incremento de altura, habrá de estudiarse individualmente, dando una solución constructiva distinta para cada establecimiento turístico.

2. Las construcciones situadas en parcelas que se encuentren afectadas por la servidumbre de protección están sujetas a lo dispuesto artículo 25 de la ley 22/1988, de Costas. No obstante, podrán materializar los incrementos de edificabilidad previstos por este PMMIC en el ámbito de la parcela no afectado por dicha servidumbre, sin perjuicio del cumplimiento del resto de requisitos de este Plan.
3. 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 y computará en el cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.
4. En el caso de los establecimientos turísticos se podrá admitir la disposición de usos comunes para la edificación, tales como piscinas, gimnasios, aseos, vestuarios, restaurantes, chill-out o similares y siempre vinculados a actividades de ocio o deportivas (equipamiento complementario), siempre que esta ocupación de la azotea (exceptuando la piscina) no supere el 20% de la superficie total de la misma, entendiéndose por tal la superficie que no corresponde al área construida del último piso.
5. 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 solárium y piscinas existentes de las parcelas colindantes.
6. Los nuevos parámetros urbanísticos contemplados para las dos parcelas que albergan equipamientos complementarios, son determinaciones urbanísticas del PMMIC.

## **Artículo 19. Cálculo del aprovechamiento del Plan de Modernización**

1. El incremento de aprovechamiento previsto en el PMMIC se deriva tanto del aumento de edificabilidad, como del cambio de uso que se habilite en el plan; según se detalla en el epígrafe 4.2.1. del Tomo IV Estudio Económico.
2. En el cumplimiento del artículo 16.2. apartado a) del TRLS, se tendrá en cuenta para las actuaciones que se desarrollen en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con la patrimonializada, incluso aunque dicha edificabilidad supere la establecida por el planeamiento vigente, únicamente tendrá que realizar la cesión correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada edificabilidad patrimonializada tal y como se establece en el artículo 7 del mismo texto legal.

## **Artículo 20. Derechos y deberes de los propietarios:**

Según lo dispuesto en el artículo 14.1.b) del TRLS: Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la

urbanización de éste, requieren de unos derechos y deberes que se establecen en el artículo 16 del TRLS “cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), se atenderán a los deberes descritos en el artículo 16.1 TRLS, con las matizaciones establecidas en el apartado segundo de dicho artículo.

## Artículo 21. Actuaciones públicas

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública las siguientes, destacando que la priorización y las determinaciones que se recogen son de carácter indicativo , contempladas en el plano O-03.1 “Intervenciones en espacio público”.
2. Las actuaciones de iniciativa pública son las que se desglosan a continuación, divididas en:

TIPO	
<b>INTERVENCIONES EN LOS ESPACIOS LIBRES</b>	
EL_01	ADECUACIÓN DEL BARRANCO DE LERME
EL_02	CONEXIÓN Y ESPACIO LIBRE CALLE HIBISCO
EL_03	ACONDICIONAMIENTO PLAZA PUERTO SANTIAGO
<b>INTERVENCIONES EN LA ESTRUCTURA VIARIA</b>	
EV_01	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA JOSÉ GONZÁLEZ FORTE
EV_02	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA JOSÉ GONZÁLEZ FORTE
EV_03	ACONDICIONAMIENTO CALLE FLOR DE PASCUA
EV_04	ACONDICIONAMIENTO CALLE HIBISCO
EV_05	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA V CENTENARIO
EV_06	CONEXIÓN CALLE EL SOL- CALLE CALETA DEL JURADO
EV_07	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA MARÍTIMA PUERTO SANTIAGO
EV_08	CONEXIÓN CALLE ANTONIO GONZÁLEZ BARRIOS-CALLE CALETA DEL JURADO
EV_09	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA MARÍTIMA PUERTO SANTIAGO
EV_10	ADECUACIÓN VÍA FRENTE A PLAYA DE LA ARENA
EV_11	ADECUACIÓN CALLE EL LAJIAL
EV_12	ADECUACIÓN AVENIDA LA GAVIOTA
EV_13	ADECUACIÓN PASEO DEL PERENQUÉN
EV_14	ACCESO CALLE MAGNOLIA
<b>INTERVENCIONES EN LOS MIRADORES</b>	
MI_01	MIRADOR CALLE LAS ADELFA
MI_02	MIRADOR AVENIDA V CENTENARIO
MI_03	PUESTA EN VALOR MIRADOR LA VIGILIA
MI_04	MIRADOR EL PERENQUÉN
<b>INTERVENCIONES EN LAS ZONAS COSTERAS</b>	
ZC_01	ACONDICIONAMIENTO DE LA PLAYA EL JURADILLO
ZC_02	CONEXIÓN LA HONDURA-PASEO MARITIMO
ZC_03	ACONDICIONAMIENTO ENTORNO PUERTO DE LA VIGILIA
ZC_04	REMODELACIÓN HELIPUERTO PLAYA LA ARENA
ZC_05	ACONDICIONAMIENTO PASEO PLAYA LA ARENA



ZC_06	ACONDICIONAMIENTO CAMINO PUNTA BLANCA
-------	---------------------------------------

## CAPÍTULO IV. Medidas ambientales

### Artículo 22. Medidas ambientales

Las medidas consideradas plantean soluciones, tanto a los impactos ambientales generados por la propia propuesta del Plan de Modernización, como a las afecciones ambientales detectadas en la actualidad que puede ser solucionables, total o parcialmente, mediante el desarrollo del Plan, dando así cumplimiento a las determinaciones exigidas por la legislación vigente.

Este tipo de medidas pueden agruparse en tres categorías:

- **Preventivas:** se consideran como tales aquellas propuestas que ya están incorporadas en la propuesta de ordenación y que cumplen la función de medidas correctoras. Estas medidas preventivas son las que producen una corrección más eficaz, ya que se materializan en el propio proceso de selección de alternativas.

El Plan de Modernización incorpora una serie de medidas de tipo preventivo entre las que destacan la planificación de la movilidad, la rehabilitación de los establecimientos turísticos existentes, la protección y puesta en valor del patrimonio cultural, la concepción racional e integrada de las instalaciones y construcciones y, en general, todas las medidas de las soluciones propuestas.

- **Compensatorias:** estas medidas tratan de compensar los posibles efectos negativos inevitables de algunas de las determinaciones previstas con otros de signo positivo.

Como medida compensatoria básica puede señalarse la cesión obligatoria del porcentaje de incremento de la edificabilidad obtenida por la aplicación del Plan de Modernización, que será destinado a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social, dentro del ámbito de actuación del Plan.

- **Correctoras:** como tales se entiende la introducción de nuevas acciones, que palian o atenúan los posibles efectos negativos de las situaciones de déficit ambiental preexistentes, así como de algunas determinaciones del Plan. En este sentido, en las fichas de evaluación ambiental de las intervenciones ligadas a las estrategias sobre el espacio público, el privado y la movilidad, se establecen, para aquellas actuaciones susceptibles de generar impacto, las medidas correctoras orientadas a reducir la magnitud del mismo.

Por tanto, esencialmente, el grupo de medidas correctoras está dirigido a reparar los efectos ambientales ocasionados por las determinaciones del Plan de Modernización, mediante la aplicación de diversos tratamientos, básicamente dirigidos a la integración paisajística y a la protección del medio urbano.

El nivel de definición de un Plan de Modernización no permite entrar en las cuestiones de mayor detalle que precisan sus determinaciones, por lo que las medidas correctoras van más bien encaminadas a establecer criterios de prevención y reducción de potenciales impactos, no pudiendo olvidar que el desarrollo

de algunas de las actuaciones más impactantes (especialmente las proyectadas en suelo rústico), están sujetas a un necesario procedimiento de evaluación de impacto ambiental de sus proyectos específicos.

## **Artículo 23. Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia**

Este grupo de medidas están orientadas a conseguir un doble objetivo: corregir las situaciones de impactos ambientales negativos existentes, detectadas en la fase de diagnóstico ambiental, y atenuar los efectos potenciales, o impactos negativos que pudieran derivarse de las determinaciones del Plan de Modernización.

### **1. Medidas para corregir la problemática detectada en el diagnóstico ambiental**

Con este tipo de medidas se pretende corregir, específicamente, la incidencia de la problemática ambiental caracterizada en el ámbito de actuación:

- Medidas para la problemática relacionada con las infraestructuras
  - Adecuar la integración paisajística de las infraestructuras, favoreciendo especialmente la eficiencia energética de la de alumbrado.
  - Correcta ubicación de los lugares destinados a la acumulación de residuos en zonas aisladas de los centros comerciales, evitando así que el usuario pueda transitar por ellas o por sus inmediaciones.
- Medidas para la problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones
  - Renovación de tratamientos pictóricos y de la vegetación ornamental en los sectores de mayor densidad edificatoria.
  - Corrección de la alteración visual de fachadas por elementos discordantes, incluyendo las debidas a luminosidad nocturna inadecuada.
  - Renovación o adecuación del tratamiento estético general de las áreas comerciales, favoreciendo así su calidad visual.
- Medidas para la problemática relacionada con espacios libres públicos
  - Reconversión de los usos actuales de acuerdo a la demanda existente, mejorando la calidad estética de los entornos y aportando recursos complementarios de uso turístico.
  - Conformación de red temática que una los espacios libres públicos mediante su conexión por corredores verdes, potenciando así la biodiversidad y la calidad de los mismos.

- Potenciación de los espacios estanciales mediante homogeneización del mobiliario (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.) y pavimentos, y la recuperación de edificaciones con mala calidad estética.
  - Homogeneización de los materiales constructivos, la integración del mobiliario urbano y la adecuación de los ajardinamientos en el paseo marítimo.
  - Integración visual de los taludes y muros de contención orientados hacia el espacio libre público y/o natural, así como de cualquier infraestructura o elemento discordante. En este sentido, se considera más idónea la cubrición con piedra seca, o con hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista, igual o similar a la existente en el entorno.
  - Refuerzo de ajardinamientos.
  - Eliminación de vertidos.
  - En el suelo rústico intersticial al suelo urbano de la zona turística, erradicación de las especies exóticas y potenciación de las especies autóctonas propias del lugar.
  - Tratamiento de la escorrentía superficial y de labores de revegetación de las laderas de barrancos, como práctica antierosiva que minimice el riesgo de desprendimientos y deslizamientos.
  - Renovación de la planta de contenedores así como su limpieza y mantenimiento. En defecto de normativa específica al respecto se procurará establecer horarios de recogida selectiva de residuos así como en la medida que el Ayuntamiento lo estime necesario el soterramiento de los contenedores sobre todo los residuos orgánicos.
- Medidas para la problemática relacionada con el espacio no ocupado
- Reconversión de los usos actuales de las parcelas urbanas sin edificar, minimizando el impacto que generan sobre la calidad estética de la zona turística.
  - Eliminación de vertidos.
  - Tratamiento paisajístico y una mejora de la accesibilidad de espacios libres litorales no tratados, con potencial como miradores costeros y/o como lugares de esparcimiento.
  - Campañas de erradicación de especies vegetales alóctonas potencialmente invasoras.
- Medidas para la problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad
- Homogeneización de los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.).
  - Mejorar paisajísticamente el espacio viario, mediante la revitalización de zonas verdes.

- Ampliación de la red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.
  - Eliminar obstáculos que impidan la conexión visual entre el interior del ámbito urbano y el entorno litoral.
  - Remate de la periferia urbana de interior que permita generar bordes con mayor atractivo, limitándose los crecimientos mediante el diseño de paseos ajardinados y espacios libres públicos.
  - Rehabilitación de miradores interpretativos en lugares con potencial visual sobre el paisaje del litoral y/o de montaña.
- Medidas para la problemática relacionada con la contaminación ambiental
- Redistribución del tráfico en viales sobreutilizados y/o la ampliación de la sección viaria dedicada en ellos al tránsito no motorizado y/o implantación de pantallas sónicas vegetales en estos viales.
  - Intensificar el seguimiento ambiental de los cultivos marinos, y en su caso, implementar medidas adicionales.
  - Deberán evitarse y en su caso corregirse por el titular los efectos secundarios, malos olores, producidos en la EBAR Los Gigantes.
  - Adopción de las medidas genéricas propuestas para la protección ambiental.
  - Se prohibirán los vertidos al mar o cauces de barrancos.
- Medidas para la problemática relacionada con las actividades agropecuarias
- Reducción del uso de productos fitosanitarios y sustitución de las variedades más contaminantes por otras ecológicamente más sostenibles.
  - Gestión eficiente de todo tipo de residuos generados por las actividades del sector primario.
  - Instalación de medidas de ahorro de consumo de agua destinada a la agricultura.
  - Eliminación progresiva del uso de invernaderos favoreciendo los cultivos al aire libre.

## 2. Medidas relacionadas con las determinaciones del Plan de Modernización

Constituyen este tipo de medidas las recogidas en las fichas de evaluación ambiental de las intervenciones sobre el espacio público y privado (ver Anexo del Informe de Sostenibilidad Ambiental), que distinguen, para cada una de las distintas intervenciones identificadas como impactantes, la naturaleza de la afección a corregir y la solución de protección o corrección propuesta.

Muchos de los impactos esperados pueden minimizarse, en gran medida, con un diseño adecuado de las actuaciones previstas y, ocasionalmente, por la aplicación de medidas de prevención y protección durante la fase de construcción de las obras que se desarrollen.

En este sentido, es preciso matizar que las intervenciones propuestas, en espacio público y privado, que han resultado con un impacto de signo positivo o de signo negativo, pero de valor “nada significativo”, no precisan de medidas correctoras específicas, siendo suficiente la adopción de las genéricas, que se plantean en este apartado, y que les sean de aplicación. Sin embargo, aquellas actuaciones que han resultado con un impacto negativo de valor “poco significativo” o “significativo”, sí que requieren de medidas correctoras específicas, que quedan suficientemente recogidas en las fichas de evaluación de cada propuesta de intervención.

## **Artículo 24. Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del plan según a la evaluación ambiental realizada**

En este apartado se señalan un glosario de medidas y buenas prácticas ambientales encaminadas a la atenuación o eliminación de la posible incidencia ambiental que, sobre los recursos del medio, pudieran generar las propuestas y obras de ejecución del Plan de Modernización.

### **1. Medidas genéricas de protección ambiental**

Se trata de un conjunto de medidas orientadas a la protección de las condiciones ambientales básicas, ligadas al consumo y afección de recursos esenciales:

- Medidas para la eficiencia energética
  - En el diseño de edificios se favorecerá la eficiencia desde el punto de vista energético. En este sentido se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico que favorezcan un consumo bajo de energía. Se fomentarán los elementos que favorezcan la iluminación natural y se tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
  - Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria tanto en edificios públicos como privados.
  - En el alumbrado público se 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).
  - Incorporación de vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.
- Medidas para la eficiencia en el consumo de agua
  - Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.

- Se recomienda la implantación en parques y jardines de sistemas de riego de alto rendimiento en caso de que fuera necesario. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y secundariamente se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua reciclada o no potable.
  - Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.
- Medidas para la gestión de residuos
- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
  - Se prestará especial atención a la evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.
  - La infraestructura de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
  - No se podrán otorgar las licencias de apertura/ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
  - Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
  - Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Asimismo, el proyecto de la obra contendrá expresamente 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.
  - 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.
  - Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.

- Control de la emisión de malos olores, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.
  - 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.
  - Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos...).
  - 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, sin perjuicio de la competencia exclusiva del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para el otorgamiento del título habilitante para la depuración.
- Medidas para la contaminación atmosférica
- Se tendrá en cuenta la emisión de gases y partículas por parte del tráfico rodado, debiéndose adoptar las iniciativas oportunas (redistribución del tráfico, campañas de concienciación de usuarios, etc.) para mantenerla dentro de los rangos legalmente admisibles.
  - Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
    - Los movimientos de tierra y el desplazamiento de maquinas y vehículos pueden provocar la emisión de grandes cantidades de polvo en suspensión. Por ello, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas y utilizando agua de depuradoras, en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria.
    - Se procederá igualmente a estabilizar, frente a movimientos de tierras, 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.
- Medidas para la contaminación acústica y vibratoria



- 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.
  - 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. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan el uso residencial o turístico con otros usos autorizados, no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina o aparato, que no cumpla las determinaciones de la legislación sectorial vigente referentes a las exigencias del aislamiento acústico, en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.
  - 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.
  - Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
    - Control del horario de tráfico de vehículos de transporte 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).
    - Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
- Medidas para la contaminación lumínica
- Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
  - Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal. De este modo la luz se proyecta donde se necesita aprovechándose al máximo la energía lumínica emitida.
  - Se recomienda no utilizar cañones de luz o láseres, así como lámparas de descarga a alta presión.

- En ningún caso se permitirá instalar anuncios comerciales luminosos en suelo rústico, debiéndose limitar el uso de los mismos en el suelo urbano a aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración.
- Medidas preventivas en materia hidráulica:
  - En las Fichas de Intervención de las actuaciones de urbanización debe incluirse la obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia, así como el transporte de los caudales captados hacia barranco /el mar.
  - En las Fichas de Intervenciones en que se prevean actuaciones en viario que cruce con cauce deben preverse interceptores de la escorrentía para T=50 años e incluirse la obligación de contar con soluciones constructiva para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno T=500 años hacia barranco.

## 2. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo

Se trata de un conjunto de medidas orientadas a la protección de los elementos abióticos más ligados a la gea, es decir, al escenario o soporte físico de las actuaciones propuestas en el Plan:

- Se adoptan las recomendaciones del artículo 4.4.2.1 del PTOTT:

*“La manipulación del terreno de la parcela urbanística concreta a efectos de la definición del terreno urbanizado para la implantación en ella de toda actividad, uso, instalación o edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:*

- No se podrán realizar excavaciones ni movimientos de tierra que superen en más / menos 3 metros el perfil del terreno natural preexistente.
- La altura de los abanalamientos en el interior de la parcela, no podrá ser superior a 4 metros, y la distancia horizontal entre dos cambios de nivel consecutivos no será inferior a 6 metros.
- La altura de los muros de contención en relación a la rasante de las vías a las que da frente, no podrá ser superior a más / menos 1 metro, manteniéndose el terreno colindante dentro de los diedros que apoyados en esa altura máxima forman treinta grados con la horizontal, en una profundidad mínima a la establecida para el retranqueo de la edificación en el planeamiento.
- Excepto acuerdo expreso entre los colindantes, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, los mismos criterios se aplicarán en los linderos de la parcela que no den frente a vía pública, medida la altura sobre el terreno natural en cada punto. En ningún caso, los muros de contención en estos linderos de parcela podrán tener una altura total superior a 4 metros.”

- Evitar 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.
- 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...).
- Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
  - Las obras de ejecución de las propuestas del Plan deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
  - 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.
  - 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.
  - 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 erosión de los suelos circundantes.
  - Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
  - 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.
  - 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.
  - Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
  - 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.

### 3. Medidas para la vegetación y la fauna

En este apartado se señalan las medidas orientadas a la protección de los elementos bióticos caracterizadores del área de actuación:

- 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.
- En caso de que se tengan irremediablemente 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.
- 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 faunístico.
- 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.

### 4. Medidas para el patrimonio cultural

Dada la naturaleza del Plan de Modernización y las características del patrimonio cultural existente, únicamente cabe aportar la siguiente medida:

- 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.
- El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras llevará su paralización hasta que se analice su valor y se determinen las medidas a adoptar.
- Cualquier intervención sobre edificaciones deterioradas de valor arquitectónico o etnográfico, además de acometer una adecuada restauración, deberá atajar las causas que provocaron los daños.
- Se respetará y restaurará, en particular, el horno de cal.

## **Artículo 25. Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos, equipamientos e infraestructuras en el paisaje a incorporar en el plan**

Este apartado recoge otro grupo de medidas orientadas a la adecuada integración paisajística de los nuevos crecimientos edificatorios y de las infraestructuras que pudieran derivarse de la ejecución de las determinaciones del Plan de Modernización.

### **1. Medidas para la mejora del paisaje**

Se recogen en este apartado las medidas enfocadas a la mejor integración paisajística, de las determinaciones del Plan:

- En relación a las condiciones estéticas de la edificación, incluyendo fachadas, cubiertas, huecos, materiales y vegetación, estará ajustado a lo dispuesto a las ordenanzas municipales.
- Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - 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.
  - 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 dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.
  - 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.

- Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
  - En todo caso, salvo en soluciones de reconocida singularidad, los ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
  - 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.
  - 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.
  - En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
- 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.

- 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.
- La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias,...) se hará buscando su integración en el paisaje.
- 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 el tránsito, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.
- 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.
- Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, evitando el uso de especies exóticas y prohibiéndose terminantemente las exóticas invasoras, cumpliendo uno de los criterios ambientales estratégicos que deben guiar la evaluación ambiental estratégica del Plan:
  - Mantener y mejorar los ecosistemas, hábitats y especies presentes en los ámbitos a ordenar. Los recursos naturales existentes en los ámbitos del Plan de Modernización deberán ser tenidos en cuenta tanto para su preservación y restauración como para su potenciación.

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
<i>Dracaena Draco</i>	Drago

ESPECIES ARBUSTIVAS AUTÓCTONAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Argyranthemum frutescens</i>	Magarza
<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
<i>Euphorbia aphylla</i>	Tolda
<i>Campylanthus salsoloides (L. f.) Roth</i>	Romero marino



## 2. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad

La mejora de la movilidad, presenta como objetivo principal la reducción del impacto ambiental y social de la movilidad motorizada existente. Para ello se propone el desarrollo de las siguientes medidas:

- Mejora y coordinación de las redes de transporte colectivo.
- Liberación de espacio viario para su uso por los vehículos del transporte colectivo.
- Mejora de las terminales del transporte colectivo para aumentar su atractivo.
- Mejora de la imagen pública del transporte colectivo y de sus cualidades sociales y ambientales.
- Reducción del consumo energético, de las emisiones contaminantes y del ruido producido por los vehículos del transporte colectivo.

Por su parte, la mejora de la accesibilidad tiene como objetivo principal la reducción de la demanda de desplazamientos motorizados. Para ello se recurre a dos estrategias simultáneas e interrelacionadas: creación de proximidad e incremento de la accesibilidad peatonal y ciclista. En base a ello, se plantea la necesaria adopción de las siguientes medidas:

- Acercamiento/descentralización de las grandes unidades de servicios y equipamientos hasta el radio de acción de las personas andando o de la bicicleta.
- Rehabilitación/creación de alguna de las funciones urbanas (comercio, zonas verdes y de esparcimiento) en piezas concretas de la zona turística, con el fin de eludir su satisfacción a través de desplazamientos lejanos.
- 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. El objetivo es mejorar la calidad de vida a partir de crear zonas confortables y seguras para el peatón.
- Jerarquización de la red viaria y red peatonal, separando las vías según su capacidad y velocidad de circulación, a objeto de mitigar los impactos negativos provocados por las velocidad, los efectos barrera, los impactos por ruido, etc. y conseguir un entorno urbano más humanizado, con una mejora en la calidad de vida.
- Eliminación de barreras para las personas con movilidad reducida, niños y personas mayores, a través de actuaciones de mejora de la accesibilidad: adecuación de aceras, pasarelas y pasos de peatones a partir de rebajar las aceras en los pasos de peatones o preservar un ancho mínimo de las aceras y pasarelas, así como, actuaciones de adecuación de paradas y vehículos de transporte público para facilitar el servicio.
- Potenciar una red de aparcamientos estratégicos: aparcamientos en periferia o disuasorios con disponibilidad de transporte colectivos eficiente.

### 3. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras

Específicamente, la integración de los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras, deberán adoptar las siguientes medidas:

- 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. De este modo, 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.
- 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.
- 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.
- El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias ha de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
- 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.
- En relación con la implantación de nuevas vías, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista, igual o similar a la existente en el entorno. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
- 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.

## **Artículo 26. Medidas correctoras y buenas prácticas para la rehabilitación, renovación o construcción de nuevos establecimientos turísticos**

En el siguiente apartado se recogen otro grupo de medidas correctoras y buenas prácticas orientadas a atenuar o suprimir los efectos ambientales negativos de las actuaciones que pudieran derivarse de la ejecución de las determinaciones del Plan de Modernización.

### **1. Medidas correctoras para establecimientos turísticos**

Las medidas correctoras se deben contemplar en todas las fases del diseño de los proyectos, en cuanto a las fases de construcción, explotación y abandono.

- Medidas para la mejora en el consumo de agua
  - Uso de grifos termostáticos: Mantienen constante de manera automática la temperatura del agua independientemente de la presión del caudal y de las temperaturas del agua fría y caliente.
  - Uso de grifos monomando: La apertura y cierre son más rápido, evitando pérdidas de agua en la elección del caudal deseado.
  - Implantación de sistemas WC stop, urinarios: Para cisternas de descarga parcial o completa.
  - Implantación del riego por goteo, por exudación o por aspersión.
  - Instalación de reductores de caudal en duchas, lavabos, fregaderos, etc.
- Medidas para la disminución del consumo energético en la envolvente del edificio
  - Mejora de la envolvente del edificio: Mediante cubierta de zonas ajardinadas que además de mejorar el impacto visual mejora el confort y suavizan las temperaturas en el edificio.
  - Fachadas y cerramientos laterales: Se trata de disponer elementos que creen una cámara de aire que proteja el edificio de los agentes externos.
  - Incorporación de vegetación como elementos que regulen la temperatura y humedad del edificio.
  - Instalación de carpintería aislante o poca conductora térmica, doble acristalamiento con cámara de aire.
  - Introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
- Medidas para la disminución del consumo energético mediante el uso de energías renovables: eficiencia energética térmica, climatización y agua caliente sanitaria

- Optimización del funcionamiento de calderas mediante el uso de acumuladores y temporizadores.
  - Calderas de baja temperatura: Funcionan a temperaturas inferiores y a rendimientos más altos.
  - Calderas de condensación: Permiten recuperar el vapor de agua de los humos que se condensa, recuperando calor.
  - Calderas modulares: Permiten adaptar la carga a la demanda.
  - Purgador automático de caldera: Mantiene constante la temperatura dentro de la caldera.
  - Quemador modulante de caldera: Adapta el consumo de la caldera a la demanda térmica real.
  - Aislamiento de tuberías: Evita pérdidas de temperatura en las de agua caliente y la condensación de las de agua fría.
  - Sistemas de acumulación de agua caliente y fría: Mantiene la temperatura necesaria sin arranques continuos de los sistemas de generación térmica.
  - Generación de frío: Adaptar la potencia frigorífica de los equipos a la demanda. Son interesantes los equipos de bomba de calor.
  - Sistemas de cogeneración y trigeneración: Motores de combustión interna alternativos con una caldera de recuperación (cogeneración) y una máquina de absorción (tricogeneración) para la obtención simultánea de energía eléctrica y calor, en el primer caso, y frío, en el segundo.
- Medidas para la disminución del consumo energético. Mediante energías residuales: recuperación del calor
- Aprovechar el calor de condensación de los equipos de frío: Se puede emplear el calor de condensación de las bombas de calor cuando funcionan en refrigeración para producir ACS.
  - Recuperar el calor del aire de ventilación: Consiste en transferir el calor del aire de renovación al aire entrante.
  - Recuperar el calor residual del agua caliente en los distintos ciclos de enjuague, procesos de secado, etc.
  - Calor estratificado: Hacer recircular la masa de aire en estancias con techos altos.
  - Difusión de aire en espacios con elevadas alturas.
  - Ventilación: Adecuar el caudal de aire al nivel de ocupación.
  - Sistemas de free-cooling y free-chilling, permiten aprovechar el aire exterior para refrigeración o calefacción.

- Sistemas de control y regulación de la instalación de climatización: detector de presencia, apagado cuando se abren ventanas, etc.
- Sistemas de desconexión centralizada en habitaciones, como las tarjetas magnéticas que desconectan el fluido eléctrico cuando el huésped está ausente.
- Instalaciones centralizadas.
- Medidas para la disminución del consumo energético. Ahorro y eficiencia energética: térmica
  - Elección de placas de inducción frente a las placas eléctricas clásicas.
  - Los hornos de convección presentan mayor eficiencia, así como los microondas para calentar alimentos.
  - Lavavajillas y lavadoras bitérmicas, que utilizan el agua precalentada en una caldera de combustible convencional en vez del efecto joule.
  - Aislar adecuadamente zonas calientes de zonas frías, por ejemplo, cámaras frigoríficas.
- Medidas para la disminución del consumo energético: Iluminación
  - Potenciar la luz natural.
  - Luminarias de bajo consumo.
  - Potenciación de luminarias mediante introducción de elementos reflectantes, espejos, etc.
  - Instalación de detectores de presencia: Permite la conexión y desconexión automática de la iluminación ante la presencia del usuario.
  - Uso extensivo de temporizadores: Regula el tiempo de conexión de un sistema para evitar que quede funcionando por negligencia, por ejemplo, en pasillos.
  - Utilización de lámparas de sodio de baja presión para áreas exteriores y viales.
  - Utilización de lámparas solares, en jardines, con consumo nulo.
  - Instalación de fotocélulas, permiten el encendido automático de luminarias en función de la iluminación natural.
  - Implantación de relojes astronómicos: Regulan el encendido y apagado de luminarias exteriores en función de la variación de la hora del amanecer y anochecer.
- Medidas para la disminución del consumo energético: Energías renovables
  - Utilización de colectores solares térmicos, principalmente para agua caliente sanitaria y climatización de piscinas.
  - Instalación de paneles fotovoltaicos para la generación de electricidad.

- En el caso de existir calderas de biomasa se tendrá en cuenta el uso de pellets.
- Para el control de los vertidos
  - Separador de sólidos en suspensión para reducir la carga contaminante de las aguas a tratar.
  - Separador de aceites y grasas.
  - Conectar el establecimiento turístico a redes generales de abastecimiento y saneamiento municipal. En caso contrario el establecimiento tendrá que tratar las aguas residuales en una EDAR propia que tenga al menos tratamiento primario y secundario.
- Para la reducción de la contaminación acústica
  - Silenciadores absorbentes: Materiales porosos que transforman energía sonora en calor en su interior.
  - Limitadores de potencia: Impiden que determinados equipos electrónicos superen ciertos niveles de ruido.
  - Pantallas: Diques de tierra, vegetación, etc.
  - Cápsulas: se aísla el emisor sonoro del exterior mediante una envolvente, cubierta o introduciéndola en una habitación.
- Para la gestión eficiente y sostenible de los residuos
  - Utilización de contenedores herméticos: Deben tener capacidad suficiente y se deben colocar en un único nivel en habitáculos destinados sólo a ese fin y lo más lejos posible de las dependencias en las que se encuentren los alimentos y de las destinadas a alojamiento.
  - En los hoteles-apartamentos, los habitáculos deben estar ventilados o refrigerados permanentemente y dotados de sumidero, puntos de agua, paredes alicatadas hasta el techo y pavimento liso.

## 2. Buenas prácticas

Para los establecimientos turísticos se proponen, a modo de recomendación, un listado de buenas prácticas ambientales por áreas o actividades:

- Para las zonas de recepción y oficinas
  - Utilizar puertas giratorias en la entrada del establecimiento para reducir pérdidas de temperatura. Puertas con sensores de presencia y cortina de aire que impida la salida del aire tratado.
  - Separar zonas climatizadas.

- Apagar o suspender los equipos informáticos durante periodos largos de inactividad. Apagar la fotocopidora al final de la jornada laboral. Emplear protectores de pantalla en color negro.
- Dejar encendidos los tubos fluorescentes si van a utilizarse en menos de 2 horas.
- Emplear en interiores luminarias LED
- Informar a los clientes sobre medidas de ahorro energético que pueden aplicar durante su estancia. Disponer de información de ahorro de agua en las habitaciones y servicios públicos.
- Reducir el consumo de papel: Imprimir a doble cara, letra pequeña, etc. Emplear papel reciclado y libre de cloro. Emplear en mayor medida el correo electrónico y soporte informático.
- Separar residuos especiales (tóner, cartucho de tinta, etc.) y entregarlos a un gestor autorizado.

- Área de limpieza

- Emplear redes separativas de aguas residuales.
- Secar la ropa (manteles, sábanas, etc.) al aire libre siempre que sea posible. Dejar la ropa un poco húmeda antes del planchado.
- Aprovechar la máxima carga de la lavadora. Dosificar la cantidad exacta de detergentes y suavizante para el lavado atendiendo al tipo de agua y a la suciedad de la ropa. Utilizar programas de ahorro de energía y agua.
- Adecuar la temperatura del agua en los lavados.
- Potenciar el lavado de la ropa frente a la limpieza en seco y, en su caso, emplear productos con menor contenido en compuestos orgánicos volátiles.
- Mantenimiento adecuado de los equipos (limpieza y sustitución de filtros de lavadoras, etc.).
- Emplear detergentes y productos de limpieza biodegradables o con menos contenido en fosfatos.
- Utilizar detergentes conforme a las indicaciones del fabricante. Utilizar dosificadores automáticos de jabón, siempre que sea posible.

- Departamento de cocina
  - Descongelar los alimentos dentro del frigorífico. Mantenimiento adecuado del frigorífico o cámara frigorífica.
  - Ahorrar energía cocinando en recipientes u ollas adecuadas al tamaño del fuego y con buena difusión en su base. Tapar ollas y cazuelas durante la cocción.
  - Mantener los fuegos, hornos, etc., limpios para evitar que la suciedad impida la transmisión de calor.
  - Abrir el horno sólo cuando sea necesario durante su utilización.
  - Utilizar el lavavajillas a plena carga y en modo de ahorro.
  - Emplear el agua justa durante la cocción.
  - Comprar productos a granel o en envases grandes, para reducir los residuos de embalaje. Reciclar los envases siempre que sea posible. Sustituir productos desechables por otros con varios ciclos de utilización.
  - Utilizar bolsas de basura biodegradables.
  - Llevar a cabo una separación de residuos en origen: disponer de carteles informativos, contenedores específicos por colores, etc.
  - Almacenar los residuos peligrosos en un lugar seguro y entregarlos a un gestor autorizado.
  - Comprar productos frescos y locales.
  - Evitar el uso de papel de aluminio.
- Mantenimiento y servicios
  - Detectar y eliminar fugas de agua en las instalaciones.
  - Trabajar con presiones de agua adecuadas mediante controladores de presión.
  - Regar en horas de menos calor para evitar pérdidas por evaporación. Plantar árboles para crear zonas de umbría que reducen los requerimientos hídricos. Recoger el agua de lluvia en depósitos y destinarlas a riego.
  - Plantar especies autóctonas con menor requerimiento hídrico.
  - Reutilizar las aguas residuales tratadas para riego.
  - Implantar un circuito cerrado de depuración de piscinas.
  - Realizar auditorías energéticas y conocer los consumos energéticos por áreas del edificio.
  - Desplazar el funcionamiento de los equipos a horas de bajo consumo energético y evitar la utilización simultánea de equipos.



- Mantenimiento adecuado de equipos: calderas, depósitos, tuberías, radiadores, iluminación, equipos de aire acondicionado, etc. controlar el consumo de gasoil y sustituirlo por combustibles menos contaminantes siempre que sea posible.
- Revisar equipos de aire acondicionado y refrigeración para evitar fugas a la atmósfera de productos refrigerantes.
- Iluminar cada zona según las necesidades. Limpiar con frecuencia lámparas, focos, etc., limpiar frecuentemente las ventanas para permitir la entrada de luz.
- Aprovechar los residuos de podas como biomasa.
- Separar adecuadamente los residuos en origen, entregando los peligrosos (aceites de motores, fluorescentes, etc.) a gestores autorizados.
- Aislar acústicamente puertas y ventanas.
- Tener en cuenta el ruido y vibraciones antes de adquirir nueva maquinaria, por ejemplo, máquinas de mantenimiento y equipos de aire acondicionado.
- Aislar equipos de aire acondicionado con pantallas acústicas o carcasas.
- Colocar suelo flotante que reduce los impactos y el ruido.
- Purgar tuberías de agua y otros fluidos para evitar ruido. Revestir las canalizaciones con espuma.

## **Artículo 27. Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMIC**

En su caso, los instrumentos de desarrollo o los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas, a través de los cuales se podrán materializar las propuestas contenidas en el Plan, deberán cumplir con las medidas recogidas en los apartados 7.2 y 7.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En todo caso, se deberá asegurar el correcto tratamiento ambiental y paisajístico de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.
- Intervenciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red drenaje de las escorrentías y descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales.

- Un inventario detallado de la vegetación existente en caso de que afecten a especies arbustivas o arboladas. Este inventario servirá para que se respete al máximo su conservación.

Un análisis de la incidencia paisajística del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a intervenir, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del área, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

## **Artículo 28. Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico**

Ninguna de las actuaciones propuestas en el Plan de Modernización afecta de manera directa a entornos que posean un alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico, que deban requerir de medidas de mejora ambiental al encontrarse más o menos degradados.

## **CAPÍTULO V. Condiciones generales de carácter sectorial.**

### **Artículo 29. Normativa sectorial**

Se expresa claramente que todo uso o actividad que se pretenda implantar en un inmueble o variar las condiciones del ejercicio de las actividades propias del mismo deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa y planificación sectorial vigente de carácter sectorial, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.

### **Artículo 30. Determinaciones aplicables a actuaciones de dominio público marítimo-terrestre y zonas de Servidumbre de protección de Costas**

1. Las actuaciones que se lleven a cabo en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, cumplirán con lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
2. Las actuaciones edificatorias en parcelas con uso turístico, que estén afectadas por la servidumbre de protección, cumplirán con lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Costas, así como las demás normas que les sea de aplicación.
3. Las actuaciones edificatorias en edificaciones existentes, que estén afectadas por la servidumbre de protección, estarán sujetas a lo dispuesto en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
4. Las actuaciones que se lleven a cabo en el espacio público, y que estén afectadas por la servidumbre de protección, cumplirán con lo establecido en el Título II de la Ley de Costas.
5. Con independencia de la clasificación, categorización y calificación urbanística, la utilización del dominio público marítimo-terrestre estará sujeta a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
6. 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.
7. En cuanto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar, se dará cumplimiento a lo establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
8. 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.
9. 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.

## **Artículo 31. Actuaciones en ámbitos afectados por servidumbres legales**

Los actos de ejecución por cualquiera de los procedimientos establecidos en el PMMIC, en el ámbito territorial afectado por áreas de dominio público, servidumbres legales, o competencias fijadas por la legislación sectorial, estarán a lo dispuesto en su normativa específica, y requerirá, en su caso, la previa resolución favorable del organismo competente.

Las determinaciones del PMMIC contrarias o que supongan interferencia en el ejercicio de las competencias estatales de explotación portuaria, o sobre áreas de dominio público o servidumbres fijadas por la legislación sectorial, por ejemplo al existir en el ámbito barrancos, y por tanto dominio público hidráulico, se atenderá a la legislación sectorial aplicable y la aprobación del Consejo Insular de Aguas, no son de aplicación en los ámbitos de las mismas.

## **Artículo 32. 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.

## CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

### Artículo 33. Convenios

1. En todo el ámbito de este Plan de Modernización, cualquier actuación de las amparadas por este PMMIC que se lleve a cabo, requerirá como requisito indispensable la previa firma de un Convenio de gestión y ejecución entre el Ayuntamiento pertinente 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 esta Normativa relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como 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.
3. El órgano de gestión será el Alcalde o persona en quien designe del propio Ayuntamiento de Santiago del Teide o de Guía de Isora o en éstos designen, según el término municipal en el que se encuentre la actuación.
4. En el momento de la formalización del Convenio de gestión o ejecución mencionado en el apartado 1 de este artículo, el Ayuntamiento solicitará atendiendo a lo previsto en el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido, en su actual redacción, por el apartado 2 de la disposición adicional novena del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo («B.O.E.» 26 junio). Vigencia: 27 junio 2008: la relación de propietarios y titulares de los últimos cinco años.

” Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.

### Artículo 34. Plazos de ejecución

1. Los proyectos que tengan la consideración de actuaciones definidas en el presente Plan de Modernización, deberán llevarse a cabo de conformidad con los plazos establecidos en los artículos 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

- a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos: cuatro años, contados desde la entrada en vigor de este Plan.
  - b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada.
  - c) Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan.
  - d) Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del plan; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
  - e) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.
  - f) Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.
  - g) Una vez transcurridos los plazos señalados la administración podrá subrogarse en el promotor para acometer las obras previstas en el Plan de Modernización.
2. Las alteraciones de planeamiento, posteriores al transcurso del plazo indicado en el apartado 1.a de este artículo, que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico en el que se acuerde el mantenimiento recoger en el documento que se tramite las mismas determinaciones previstas en el presente plan.

## CAPÍTULO VII. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

### Artículo 35. Modificación de las determinaciones de planeamiento

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

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

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 ámbito de ordenación afectado, tal y como se establece en la Disposición Adicional novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales: *“Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización ,mejora e incremento de la competitividad del sector turístico ,el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo”*.





