



NORMATIVA
TOMO III

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad
del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de Actuación.
- Artículo 3. Alcance y vigencia.
- Artículo 4. Documentación.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS

- Artículo 5. Régimen de los usos.
- Artículo 6. Carácter de los usos.
- Artículo 7. Clases de usos.
- Artículo 8. Usos recreativos.
- Artículo 9. Usos terciarios.
- Artículo 10. Usos turísticos.
- Artículo 11. Usos comunitarios.

CAPÍTULO III DETERMINACIONES DE LA PIEZA TERRITORIAL TURÍSTICA

- Artículo 12. Delimitación de Pieza Territorial Turística Nueva.
- Artículo 13. Determinaciones a la Pieza Territorial Turística Nueva.
- Artículo 14. Determinaciones al equipamiento turístico.

CAPÍTULO IV PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERALES

- Artículo 15. Parámetros de ordenación.
- Artículo 16. Actuaciones de urbanización y edificatorias.
- Artículo 17. Ordenación pormenorizada
- Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico
- Artículo 19. Edificación bajo rasante.
- Artículo 20. Ocupación en suelo y subsuelo.
- Artículo 21. Materialización de la edificabilidad.
- Artículo 22. Obligaciones de los propietarios.
- Artículo 23. Actuaciones públicas.
- Artículo 24. Determinaciones en las zonas de servidumbre de protección del dominio público hidráulico.
- Artículo 25. Determinaciones generales.

CAPÍTULO V PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICOS.

- Artículo 26. Condiciones generales del equipamiento estructurante.
- Artículo 27. Edificaciones en el parque temático.
- Artículo 28. Edificaciones permitidas.
- Artículo 29. Medidas correctoras.
- Artículo 30. Condiciones específicas primera fase.
- Artículo 31. Condiciones específicas segunda fase.
- Artículo 32. Medidas correctoras.
- Artículo 33. Cerramiento de la parcela.

CAPÍTULO VI MEDIDAS AMBIENTALES

- Artículo 34. Medidas genéricas de protección ambiental.
- Artículo 35. Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.

Artículo 36. Medidas para la vegetación y la fauna.

Artículo 37. Medidas para el patrimonio cultural.

Artículo 38. Medidas para la 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.

Artículo 39. Medidas para la mejora del paisaje

Artículo 40. Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.

Artículo 41. Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.

CAPÍTULO VII EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 42. Ejecución y plazos

CAPÍTULO VIII MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 43. Modificación de las determinaciones de planeamiento

ANEXO. FICHERO URBANÍSTICO

Intervenciones en espacio público

Intervenciones en espacio privado

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana, en adelante Plan de Modernización, tiene como objeto impulsar la renovación y modernización turística mediante la actuación privada de implantación de un equipamiento estructurante turístico y las actuaciones públicas que se detallan en esta normativa, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, L 2/2013).
2. La finalidad de este Plan de Modernización es definir la implantación del equipamiento estructurante turístico, ofreciendo cobertura a las actuaciones públicas y privadas definidas en esta Normativa.

Artículo 2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del Plan de Modernización, es el suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico de El Veril, delimitado de manera gráfica en el plano de ordenación O-01-02 "Ámbito de estudio y actuación".

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 es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.
3. 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

Tomo II. Planos

Tomo III. Normativa – Anexo Fichero urbanístico

Tomo IV. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Tomo V. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría, y entre dos planos el de mayor escala de definición.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE USOS

Artículo 5. Régimen de los usos.

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

Artículo 6. Carácter de los usos.

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

Artículo 7. Clases de usos.

A efectos de este Plan de Modernización, se clasifican los siguientes usos, manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación.

Artículo 8. Usos recreativos.

1. Definición:

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

2. Clases:

Los usos recreativos podrán ser:

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

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

3. Condiciones:

- a) El uso recreativo podrá autorizarse en sótanos y semisótanos, siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles.
- b) Una parcela con uso principal recreativo podrá incluir usos complementarios comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 35% de la superficie construida.

Artículo 9. Usos terciarios.

1. Definición.

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

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

2. Clases.

Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

- a) Comercial, comercio minorista: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. El uso comercial podrá desarrollarse en:
 - I. Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo,

e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

- II. Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados): establecimiento independiente, conformado como un edificio único, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos o aquellos especializados que destinen como mínimo el 60% de su superficie útil de venta al público a los géneros que determinen la especialización, conforme a la legislación en materia comercial, con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 2.500 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.
 - III. Centros comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras. Tendrá la consideración de centro comercial abierto cuando el recinto en el que se integran o se aglutinan los locales se trate de una calle, de un centro histórico o comercial cuyo viario sea preferentemente peatonal. Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea superior a 9.000 m².
- b) Hostelería: A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No pertenecen a esta categoría, sino a la de recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. Este uso se podrá desarrollar como:

- I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - II. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
 - III. Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas. Se incluyen las cafeterías especializadas tales como el Café-biblioteca, Cibercafé (cafetería+ordenadores en red) y otros.
 - IV. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
 - V. Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
- c) Oficinas: se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información; no se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos). Este uso se podrá desarrollar como:
- I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².
 - II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².

- III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.
- IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

3. Condiciones.

- a) En todo el ámbito de actuación de este Plan de Modernización se podrá localizar cualquiera de los equipamientos comerciales señalados en el apartado 2 a) de este artículo, de conformidad con la legislación territorial y sectorial vigente.
- b) Para la implantación de un gran establecimiento comercial o centro comercial con una superficie de venta total superior a 9.000 m²., de conformidad con la legislación sectorial, las Directrices de Ordenación General de Canarias, el Plan que recoja la actuación correspondiente deberá analizar y justificar los siguientes aspectos:
 - I. Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.
 - II. Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.
 - III. Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.
 - IV. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminirlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.
 - V. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

- c) De conformidad con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, cualquier proyecto de establecimiento de los señalados en el apartado anterior, deberá garantizar la calidad del producto turístico ya implantado en el ámbito en el que se localice.
- d) Cualquier actuación que contemple la implantación de un establecimiento de los señalados en el apartado b) no amparado en instrumento de ordenación territorial, requerirá la modificación de este Plan de Modernización, debiendo incorporar la ordenación pormenorizada de los mismos.
- e) En las fichas urbanísticas de este Plan de Modernización correspondientes a las actuaciones que contemplan la implantación de un gran establecimiento comercial o un centro comercial con una superficie de venta total superior a 9.000 m², se incorpora, además de los aspectos señalados anteriormente, la ordenación pormenorizada de los mismos.
- f) Se evitará la construcción de grandes establecimientos comerciales o centros comerciales de un único volumen que englobe todos los locales en su interior, de manera que los volúmenes edificatorios resultantes deberán adaptarse al entorno, optando por una tipología abierta en la que los locales comerciales den a bulevares y/o espacios libres privados, generando una interacción entre el interior y el exterior para los usuarios.
- g) Un espacio con uso principal comercial podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50% de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.
- h) Los locales comerciales sólo se autorizarán integrados en Centros Comerciales, salvo los locales comerciales que sean edificaciones complementarias a los establecimientos turísticos de alojamiento.
- i) Como regla general, los despachos profesionales y los locales de oficinas que no se sitúen en edificios de oficinas, se localizarán en las plantas bajas, entreplantas o semisótanos.

Artículo 10. Usos turísticos.

1. Definición

- a) Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios.
- b) La actividad turística complementaria comprende, conforme a la Ley 2/2003, el conjunto de edificios, instalaciones y locales y 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 y convenciones y similares.
- c) Se define como establecimiento turístico de alojamiento, el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

2. Dentro de este uso se distinguen las siguientes categorías:

- Alojamiento turístico
- Equipamiento estructurante turístico

3. 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.
- b) Modalidad Extrahotelera: tipología de apartamento y villa.

4. Condiciones

- a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y todos los establecimientos deberán cumplir con las

determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial y, en su caso, del resto de las normas que les sean de aplicación.

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

Artículo 11. Usos comunitarios.

Comprenden todas las actividades que se producen en los espacios públicos y equipamientos dedicados al servicio del conjunto de los ciudadanos y que comprende los centros docentes, las zonas deportivas, los centros sanitarios, asistenciales, sociales, culturales, administrativos y demás servicios de interés social. Alberga los usos que se pueden materializar en dotaciones y equipamientos. En concreto, para el ámbito de este Plan de Modernización, se reconocen los siguientes:

- a) Deportivo (De): comprende el conjunto de actividades relativas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes, que normalmente requieren de instalaciones específicas para su realización o de la utilización eventual de espacios adaptados a otros usos.

b) Espacio libre: comprende todas las actividades que se producen en los espacios libres para el disfrute, reposo y recreo de los ciudadanos.

CAPÍTULO III

DETERMINACIONES DE LA PIEZA TERRITORIAL TURÍSTICA

Artículo 12. Delimitación de Pieza Territorial Turística Nueva.

Este Plan de Modernización delimita, de conformidad con lo establecido en el PTEOTI, la Pieza Territorial Turística Nueva El Veril, que se plasma en el plano O-01-05 “Delimitación de pieza turística”.

Artículo 13. Determinaciones a la Pieza Territorial Turística Nueva.

1. En cumplimiento de las determinaciones del PTEOTI, el desarrollo de esta Pieza debe ir necesariamente ligada a la implantación de equipamientos turísticos que vengan a cualificar la oferta turística de la isla.
2. La materialización de nueva oferta alojativa sólo se permite vinculada al equipamiento turístico que se implante de conformidad con el PTEOTI y con las condiciones que el mismo establezca en el momento de su materialización.
3. Cualquier actuación que pueda afectar a las carreteras de interés regional, deberá cumplir con los usos permitidos en sus zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como con la línea de edificación de la carretera establecidos en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
4. Las actuaciones previstas en el presente Plan deberán tener en cuenta y ser compatibles en todos los casos con el contenido del proyecto de construcción en virtud del cual se otorgó por parte del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria la autorización amparada en el expediente 514-OCP, para la canalización y ocupación del Barranco del Veril o del Cañizo.

Artículo 14. Determinaciones al equipamiento turístico.

1. El equipamiento turístico estructurante propuesto constituye en sí mismo la Pieza Territorial Turística Nueva El Veril, en cumplimiento del PTEOTI.

2. Si el equipamiento turístico incluye oferta alojativa turística, ésta se considerará complementaria al equipamiento. La obtención de la autorización previa para esta oferta alojativa estará sujeta a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.
3. En todo caso, de conformidad con el PTEOTI, la implantación del establecimiento alojativo se sujetará a las siguientes condiciones:
 - a. La autorización previa para el establecimiento turístico estará supeditada a la efectiva inversión económica en el equipamiento de, al menos, el 50% de su presupuesto de ejecución material, sin computar a estos efectos la urbanización.
 - b. Para el inicio de la actividad alojativa será requisito previo la completa finalización de las obras relativas al equipamiento.
 - c. La oferta alojativa deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) El número de plazas autorizables no podrá superar las 25 plazas por hectárea.
 - b) Del total de plazas alojativas al menos el 50% deberán ser hoteleras con categoría mínima de cuatro estrellas. El resto de las plazas podrán autorizarse en la modalidad extrahotelera de villas con categoría única, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2.b del Decreto 142/2010 por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.
 - c) La superficie destinada a este uso no podrá superar el 25% del total de la pieza o parcela a la que esté adscrito el equipamiento turístico. A estos efectos, en el cómputo de la superficie deberá incluirse la destinada a espacios libres y equipamientos propios del edificio/complejo turístico.
 - d) En todo caso deberá cumplir las condiciones sobre densidad de alojamientos y reservas de suelo para dotaciones y equipamientos establecidos en el Plan Insular y en la legislación turística.
 - e) La edificabilidad bruta de la pieza turística será de 0,1281 m²/m² y 0,135 m²/m² la lucrativa, en cumplimiento del artículo 32.2.B)2) del TROLTC en cuanto al aprovechamiento medio de los sectores de suelo. De esta edificabilidad un máximo del 80% podrá destinarse a usos turísticos de alojamiento.
 - f) Se prohíben expresamente el uso residencial y los equipamientos y dotaciones asociados a éste.

4. Deben observarse medidas respecto a los RRHH, de formación profesional para el empleo, para responder a las necesidades del mercado de trabajo y contribuir al desarrollo de una economía basada en el conocimiento.
5. Respecto a la promoción turística deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas:
 - Fomentar la promoción y atractivo turístico de un lugar.
 - Aumentar y dar a conocer la oferta que existe para el turista.
 - Captar eventos de cierta relevancia para la zona.
 - Incentivar la implicación de todos los profesionales relacionados con el turismo para impulsar el mismo y atraer a mayor número de visitantes.

CAPÍTULO IV

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERALES

Artículo 15. Parámetros de ordenación.

En el ámbito de actuación de este Plan de Modernización se aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en este capítulo y en el siguiente, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones particulares que este Plan de Modernización establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas de este Plan.

Artículo 16. Actuaciones de urbanización y edificatorias.

El ámbito de este Plan de Modernización se considera actuación de urbanización y edificatoria en el sentido expresado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), teniendo como derechos y obligaciones las que legalmente le correspondan y, en concreto, las establecidas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo) para los suelos urbanizables sectorizados ordenados.

Artículo 17. Ordenación pormenorizada

1. Este Plan de Modernización reconoce el suelo de su ámbito como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico El Veril, sectorizado conforme a los criterios establecidos en el Plan Insular de Ordenación vigente y el Plan Territorial Especial de Ordenación de turismo insular (PTEOTI), estableciendo la ordenación pormenorizada de cada una de las parcelas en las fichas urbanísticas de este Plan, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones que, con carácter general, se disponen en la presente normativa.

Parámetros urbanísticos del Sector SUSO TU

SECTOR	USO GLOBAL/PPAL	SUP (M2)	SUP EDIFICABLE (M2)	EDIF. LUCRATIVA (M2/ M2)	APROV. TIPO	Nº PLANTAS	ALTURA (M) EDIF / INSTAL
SUSO TU "El Veril"	Turístico (EET) Recreativo	179.448	24.387	0,135	0,196	6 *	25 * / 50

* Datos máximos, variables según zonificación establecida en las fichas

Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del TRLOTENC, en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.
2. El aprovechamiento urbanístico será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por cada m² de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. Su cuantía exacta se calcula mediante el procedimiento que se justifica y detalla en la Memoria del PMM, teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico medio de este Sector no podrá diferir entre ellos en más del 15% con respecto al resto de sectores del Plan General de Ordenación vigente.

El coeficiente de homogeneización general del sector ordenado por este PMM, con respecto al resto de sectores del Plan General de Ordenación vigente, al objeto del cumplimiento de no diferir en un 15%, es 1,45.

3. Los coeficientes de homogeneización de uso y tipología que se determinan en este PMM son de carácter obligatorio para el cálculo del aprovechamiento global y medio específico (por zonas) en el sector que se ordena y son los que se acompañan a continuación:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ZONA Y USO	
ZONA	COEFICIENTE
Zona A	1,21
Zona B	1,57

Asimismo, el aprovechamiento medio general se establece en $AM=0,196 \text{ UAL/ m}^2$.

Los aprovechamientos específicos son: a_m de la $Z_a=0,07 \text{ UA/m}^2$ y a_m de la $Z_b=1,20 \text{ UA/m}^2$.

Artículo 19. Edificación bajo rasante.

1. En los sótanos y semisótanos definidos en el planeamiento municipal vigente, además de los usos permitidos en dicho Plan General, se permitirán los siguientes:
 - a) En los establecimientos turísticos de alojamiento, tanto hoteleros como extrahoteleros: el de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 20, gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, cocinas, lavanderías, aparcamientos, y otras instalaciones internas propias de los establecimientos, así como cualquier otro uso ligado a la actividad turística complementaria.
 - b) En las parcelas en las que se desarrolle el uso de hostelería se permitirá la instalación de cocinas.

Artículo 20. Ocupación en suelo y subsuelo.

La superficie y proyección en planta de los sótanos podrá ocupar el 100% de la parcela. En los semisótanos se tendrán que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas por este Plan de Modernización en las fichas urbanísticas.

Artículo 21. Materialización de la edificabilidad.

En los establecimientos turísticos de alojamiento se permitirán plantas bajo rasante que cumplan las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya. A estos efectos, se considera semisótano la edificación cuyo techo no sobresalga más de un metro

de la rasante oficial, tomada ésta desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal y tenga ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas. Esta planta se podrá destinar tanto a unidades de alojamiento como a usos complementarios y no computará a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas.

Artículo 22. Obligaciones de los propietarios.

1. Corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales, costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
2. Así mismo, los promotores tendrán que cumplir con todas las obligaciones inherentes a los suelos urbanizables sectorizados ordenados contempladas en la legislación urbanística de aplicación.

SUPERFICIE EDIFICADA LUCRATIVA (M ²)	RESERVAS DE SUELO TRLOTENC		
	ESPACIO LIBRE (M ²)	DOTACIÓN (M ²)	EQUIPAMIENTO (M ²)
24.227	9.518,1 (mínimo)	1.696 (máximo)	Es el uso ppal.

Cumplimiento de la obligación de cesión de espacio libre y dotaciones

Además de los anteriores, el propietario deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, pudiendo sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

3. Se deberán mantener con carácter indefinido los elementos cualificadores que motivaron la declaración de Equipamiento Estructurante Turístico. Las Administraciones competentes en

cada materia realizarán las operaciones de seguimiento y control que estimen convenientes para garantizarlo.

Artículo 23. Actuaciones públicas.

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública las contempladas en el plano O-01-22 “Intervenciones en espacio público y privado”. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones que se establecen en este artículo, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada tipo de actuación.
2. Las actuaciones de iniciativa pública son las que se desglosan a continuación:
 - PB1 Espacio libre ajardinado con dotación.
 - PB2 Plaza de acceso.
 - PB3 Rotonda en la GC-500 de acceso a Playa.
 - PB4 Calle el Escorial.
 - PB5 Red peatonal.
 - PB6 Red ciclista.
 - PB7 Pasarela peatonal / ciclada.
 - PB9 Nueva sección de la GC-500.
3. El fichero de actuaciones contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear.
4. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las establecidas de forma genérica, las medidas ambientales específicas expresadas en las fichas de cada actuación.
5. Las determinaciones contenidas en las fichas de las actuaciones relativas a las secciones del viario, que no se especifiquen como orientativas, tendrán el carácter de recomendación, debiéndose motivar en el proyecto concreto la modificación de las mismas.

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

En los terrenos colindantes a las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, se ajustarán a lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y en su Reglamento, así como en la planificación hidrológica insular, estando sujetas a la pertinente autorización administrativa.

Artículo 25. Determinaciones generales.

1. Serán de obligado cumplimiento las afecciones derivadas de las normativas sectoriales, y en especial, las servidumbres de uso y defensa de la carretera establecidas por la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/95).
2. Cualquier modificación de los tendidos eléctricos de media y baja tensión como consecuencia de la ejecución de los proyectos planteados, de conformidad con el artículo 154.3 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica, comportará el pago del costo de dicha variación por parte de la Administración o por los promotores de los correspondientes sectores o unidades de actuación.

CAPÍTULO V

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICOS.

SECCIÓN 1ª.- Parque temático Zona A (PV1)

Artículo 26. Condiciones generales del equipamiento estructurante.

1. La parcela en la zona A se corresponde con el equipamiento estructurante parque temático, debiéndose ajustar a los siguientes parámetros:
 - a. Tipo de actuación: privada.
 - b. Superficie total: 140.119 m².
 - c. Superficie edificable: 8.500 m².
 - d. Uso principal: EET - Recreativo
 - e. Uso complementario: los inherentes al equipamiento estructurante salvo el alojativo.
 - f. Edificabilidad: 0,060 m²c/m²s.
 - g. Plazas de aparcamiento: 4 plazas por cada 100 m² de superficie construida (para la parcela P1).
2. La superficie construida permitida total para la parcela será de 8.500 m², no computando a estos efectos las instalaciones y construcciones correspondientes a las atracciones del parque, así como las edificaciones auxiliares tales como quioscos de piscina y áreas estanciales cubiertas, quedando sujetas a lo dispuesto en la presente normativa.
3. Para la concreción del proyecto se exigirá la presentación en el Ayuntamiento de la documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, cerramientos de parcela, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

4. Las condiciones estéticas de las construcciones comprendidas dentro del parque serán coherentes con las líneas generales de diseño del equipamiento estructurante, con una proporción de vegetación y ajardinamiento suficiente que evite un impacto negativo en la calidad visual del paisaje.

Artículo 27. Edificaciones en el parque temático.

1. Este Plan de Modernización establece la posibilidad de que en su ámbito de actuación se implanten construcciones e instalaciones para la realización de las atracciones del parque temático. De igual manera se permite la construcción de una edificación emblemática que albergue otra clase de servicios lucrativos como restaurante y cafeterías, cuya superficie construida computará dentro del total permitido para la parcela. Todos los parámetros de ordenación quedarán sujetos a lo establecido en el presente artículo.
2. .Instalaciones de carácter general. Atracciones: son las instalaciones propias del parque temático, que no computarán a efectos de ocupación y edificabilidad, debiendo cumplir además los siguientes requisitos:
 - a. La altura de cada atracción, desde el contacto de la fachada o estructura con la rasante de suelo terminado de la parcela en la Zona A hasta su coronación, no podrá superar la altura máxima permitida de 50 metros.
 - b. El conjunto de atracciones dispuestas deben presentar una coherencia en cuanto a la imagen general del parque temático y deben proyectarse aisladas en la parcela.
 - c. Las atracciones podrán disponer una composición libre en cuanto a los volúmenes y diseño, que por el empleo de sistemas constructivos especiales se consideren adecuados para la ejecución de la atracción recreativa.
3. Edificación singular.
 - a. Se permitirá la construcción de una edificación singular dentro de la parcela del parque temático en la zona A, que funcionará a modo de imagen emblemática del mismo. En esta edificación se podrán ubicar usos lucrativos tales como restaurante, cafetería o servicios de carácter general, que serán computables a efectos de ocupación y edificabilidad.

- b. La altura máxima del edificio será de 25 metros a contar desde la rasante natural del terreno, con una superficie ocupada en planta baja máxima equivalente a la de una circunferencia de diámetro 25 metros.
 - c. El edificio podrá tener un desarrollo mayor en las plantas superiores tal que la proyección en planta del conjunto no supere un área de circunferencia de 50 metros de diámetro.
 - d. Para la realización de la edificación se dispondrá de un estudio que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto negativo en el mismo, motivándose razonadamente:
 - 1) La mejor localización del cuerpo edificado en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma y su relación con el entorno urbano próximo y las instalaciones del parque, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
 - 2) La altura total del elemento construido, que será de 50 metros como máximo, tomada desde el contacto de la fachada con la rasante de suelo terminado de la parcela en la Zona A hasta su coronación.
 - 3) La mejor inserción del volumen del cuerpo edificado tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).
 - 4) La situación de esta construcción emblemática, que quedará supeditada a lo dispuesto en este PMM, cuyas determinaciones se reflejan en la planimetría de diagnóstico ambiental; limitaciones de uso, cuencas visuales y calidad visual del paisaje entre otros factores.
 - e. La composición de los volúmenes será libre, optando por la opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la coherencia con las líneas de diseño general del parque, eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental urbana.
4. Otras construcciones: Quioscos de piscina y áreas estanciales. En los espacios libres de acceso general dentro del parque podrán autorizarse quioscos y construcciones accesorias para servicio de los usuarios de las atracciones y/o piscinas, sin que sean computables a efectos de ocupación y edificabilidad, cumpliendo los siguientes requisitos.

- a. No sobrepasar los 13,5 metros de altura, contados desde la rasante de suelo terminado de la parcela en la zona A hasta la coronación en el punto más alto de su estructura de cubierta.
- b. Que se trate de espacios destinados al servicio de bebidas y comidas sin elaboración, dotados de una pequeña barra sin acceso interior por el público o bien de instalaciones destinadas a la estancia y descanso, a modo de espacios acondicionados a tal fin, proyectados como extensión de las áreas de solárium de piscinas y atracciones en general.
- c. Que se destinen exclusivamente a los usuarios del parque temático, no prestando servicios fuera del perímetro de la parcela.
- d. Que estén ubicadas en zonas interiores de la parcela, próximos a las atracciones o solarium y no en zonas exteriores de separación a linderos.
- e. Que estén abiertas en todo su perímetro, no adosados a ningún cuerpo de edificación y construidas con elementos ligeros, fácilmente desmontables y claramente diferenciadas de las edificaciones o atracciones del parque.
- f. Que la superficie cubierta por cada elemento, no sea superior a los 25 m².
- g. La composición de los volúmenes será libre, optando por la opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la coherencia con las líneas de diseño general del parque, eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

Artículo 28. Edificaciones permitidas.

1. Dentro de la parcela podrán autorizarse edificaciones vinculadas al parque temático que serán computables para la ocupación y edificabilidad.
2. La composición de los volúmenes será libre, optando por la opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la coherencia con las líneas de diseño general del parque, eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.
3. Deberán cumplir los siguientes requisitos.

- a. Que se trate de espacios con uso lucrativo vinculado a la actividad recreativa del parque temático como restaurante, cafetería, tiendas u otros.
 - b. No sobrepasar los 13,5 metros de altura, contados desde la rasante natural del terreno de la parcela hasta la coronación de la edificación en el punto más alto de su estructura de cubierta.
 - c. Que se destinen exclusivamente a los usuarios del parque temático, no prestando servicios fuera del perímetro de la parcela.
 - d. Que estén ubicados en zonas interiores de la parcela, próximos a las atracciones y no en zonas exteriores de separación a linderos.
4. Las edificaciones destinadas a usos auxiliares del parque temático, tales como admisión, administración, cuartos de instalaciones, de basuras, seguridad, mantenimiento, etc. que por sus características funcionales deban situarse limítrofe al perímetro exterior del parque, están exentas de cumplir con los retranqueos establecidos en el apartado a) del artículo 29 de esta Normativa, debiendo respetar el resto de condiciones previstas.

Artículo 29. Medidas correctoras.

Sin perjuicio de la aplicación de las medidas ambientales establecidas en el capítulo siguiente, serán de aplicación las siguientes medidas correctoras, orientadas a ordenar las características generales del equipamiento estructurante al objeto de una mejor integración paisajística del mismo con el entorno urbano próximo:

- a. Los volúmenes constructivos deberán separarse, al menos 5 metros, respecto al cerramiento de la parcela, dejándose una zona de retranqueo considerada como superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
- b. El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
- c. Las especies de vegetación autóctona preexistentes en el ámbito de actuación deberán ser trasplantadas en espacios ajardinados que se destinen a tal fin.
- d. Perimetralmente es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente de especies arbóreas, con objeto de crear una pantalla o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las construcciones respecto al entorno.

- e. Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando en la medida de lo posible los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- f. Fuera de la superficie edificada, las construcciones tendrán carácter fácilmente desmontable y deberán estar realizadas con materiales ligeros y prefabricados, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico.
- g. En ningún caso podrá hacerse visible la lámina impermeabilizante de las piscinas artificiales, debiendo tener un tratamiento de borde adecuado.
- h. Se deberán adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de aves con los elementos en altura y el cableado propio de la instalación, tales como un cromatismo adecuado, siluetas o modelos tridimensionales de aves rapaces, señales luminosas, ahuyentadores por ultrasonido de corto alcance, u otros elementos disuasorios.
- i. La iluminación exterior a instalar ha de ser imprescindible y estar constituida por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo.
- j. En el caso de que sea necesario el aprovechamiento del agua de mar, se deberá justificar que el mismo no generará afección al litoral o al medio marino.
- k. El horizonte superficial de los suelos fluvisoles preexistentes deberá ser reutilizado en las áreas ajardinadas.
- l. Deberá procederse a la rehabilitación de elementos patrimoniales con valor etnográfico y su entorno.

SECCIÓN 2ª.- Parque temático Zona B. Aparcamiento (PV1)

Artículo 30. Condiciones específicas primera fase.

En una primera fase del desarrollo de la parcela en la zona B se podrá ejecutar un aparcamiento sobre rasante, previo a la construcción del hotel en su caso, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Parámetros específicos:
 - a. Tipo de actuación: Privada.
 - b. Superficie Total: 24.259 m².
 - c. Superficie Edificable: 15.727 m².
 - d. Uso principal: EET - Recreativo
 - e. Uso complementario: Alojamiento turístico, comercial y aparcamiento en superficie.
 - f. Edificabilidad: 0,648 m²c/m²s.
 - g. Altura máxima de la edificación: 25 m.
 - h. Nº máximo de plantas: 6.
2. El aparcamiento será en superficie, organizado a modo de playa de plazas de estacionamiento colectivo, acondicionándolo para que se integre en la escena urbana y se evite la visión de amplias masas de vehículos estacionados. Para ello, se deberá acondicionar el aparcamiento mediante vegetación en su perímetro y áreas interiores.
3. El aparcamiento contará con itinerarios peatonales en su interior para el tránsito seguro de los usuarios del mismo. Estos recorridos deberán estar adaptados según la normativa vigente y correctamente señalizados.
4. Los puntos de acceso y salida del aparcamiento deberán garantizar el acceso al mismo desde la red viaria más próxima, debiendo estar señalizado correctamente a fin de garantizar la seguridad vial.
5. Requisitos en cuanto a reserva de plazas.
 - a. Se deberán reservar 3 plazas por cada 100 para personas de movilidad reducida (P.M.R.).
 - b. Se reservarán 5 plazas por cada 100 para motocicletas.
 - c. El 4% del total de las plazas de aparcamiento se reservará para vehículos de transporte colectivo hasta un máximo de 20 plazas.

6. Dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Ancho (m.)
Motocicleta	2,50	1,50
Turismo	5,00	2,40
Plaza para P.M.R.	5,00	3,30
Autobús	15,00	3,00

7. Las plazas para personas con movilidad reducida deberán de ubicarse próximas a los accesos peatonales y deberían estar correctamente señalizadas mediante los símbolos normalizados.
8. En caso de que los vehículos que quieran utilizar el aparcamiento deban realizar una espera debida a la instalación de algún tipo de dispositivo que regule la entrada y salida de vehículos, ésta espera se deberá realizar siempre en el interior del aparcamiento, evitando de esta manera afecciones que perjudiquen a la fluidez del tráfico en la red viaria anexa. En este caso se deberá ejecutar una espera que garantice una capacidad de al menos 10 vehículos, correspondiente a un carril de una longitud mínima de 50 metros.
9. El tipo de pavimento utilizado deberá garantizar la correcta circulación de los distintos vehículos en el interior del aparcamiento, priorizando para su elección la seguridad vial en base a las características exigidas en la norma 6.1- IC “secciones de firmes” de la instrucción de carreteras.

SECCIÓN 3º.- Parque temático Zona B. Hotel (PV1)

Artículo 31. Condiciones específicas segunda fase.

Se permitirá la realización de un hotel en la zona B de la parcela. En esta edificación se podrán ubicar los usos lucrativos y de servicio en planta y bajo rasante tal como se establece en esta Normativa, incluido el de aparcamiento bajo rasante. Todos los lucrativos serán computables a efectos de ocupación y edificabilidad. Los parámetros técnicos y estéticos específicos serán los siguientes:

1. Parámetros específicos:
 - a. Tipo de actuación. Privada.
 - b. Superficie Total.- 24.259 m².
 - c. Superficie Edificable.- 15.727 m².
 - d. Uso principal: EET - Recreativo.
 - e. Uso complementario: Alojamiento turístico, los derivados de la actividad turística complementaria y aparcamiento en superficie y/o bajo rasante.
 - f. Edificabilidad.- 0,648 m²c/m²s.
 - g. Altura máxima de la edificación: 25 m.
 - h. Nº máximo de plantas: 6
2. Se propondrán formas abiertas e independientes en el recinto de la parcela, buscando la integración en la naturaleza de los diferentes volúmenes edificados. Se procurará de igual manera una mimesis estética y compositiva en el edificio que reduzca el impacto visual del volumen edificado.
3. El diseño del establecimiento alojativo se deberá adecuar a la orografía natural del terreno en la zona de la parcela señalada como Zona B, mediante la disposición de las piezas edificadas de manera longitudinal y de una crujía de ancho con orientación sureste paralela a la carretera GC-500 hacia donde da su fachada principal.
4. Las piezas se asociarán de manera aterrazada a modo de “bancales”, adaptándose a las pendientes naturales del terreno mediante el escalonamiento de la edificación. Esta organización procura una mimesis con el terreno, optimizando los recorridos peatonales

dentro de los espacios libres de parcela, uniendo los solárium, áreas deportivas y en general zonas ajardinadas y usos complementarios del hotel.

5. El aterrazamiento de los volúmenes edificados se hará en función de la orografía del terreno, disminuyendo progresivamente la superficie construida a medida que el edificio crece en altura, siendo la superficie construida en planta baja la mayor y en la planta más alta, la menor.
6. La disposición de los volúmenes podrá generar cubiertas transitables donde disponer áreas abiertas de solárium para las piezas alojativas. Se procurará a su vez un tratamiento paisajístico del edificio que mimetice la construcción con el entorno próximo a fin de generar el mínimo impacto visual posible.
7. Se incorporarán los servicios complementarios como restaurante, spa, gimnasio etc., así como un área comercial en planta baja, que computarán para la edificabilidad. El frente de dichos usos será de cara a la carretera GC-500 donde se podrá disponer una organización a modo de bulvar comercial semejante al propuesto para la sección general de la vía.
8. Los aparcamientos necesarios para el hotel se desarrollarán bajo rasante, con una dotación mínima de 1 aparcamiento cada 3 plazas alojativas, o según establezca la normativa sectorial de aplicación en el momento de solicitar licencia de edificación.
9. Se permitirá un máximo de 6 plantas de altura, que se contarán a partir de la rasante en el acceso principal en la carretera GC-500, permitiendo a su vez un máximo de dos alturas por encima de la cota máxima del terreno en la explanación superior del montículo sobre el que se asienta el hotel. En la coronación del montículo se realizará una explanación sin modificación sustancial del terreno natural, donde se podrán localizar los jardines, piscinas, solárium y servicios y equipamientos complementarios del hotel, que no podrá tener más de dos alturas.
10. En todo el perímetro de la parcela, especialmente en la zona del hotel se procurará un ajardinamiento suficiente que evite en la medida de lo posible, la percepción de los volúmenes edificados y un impacto visual negativo en el entorno urbano.
11. Se procurará dotar al hotel de instalaciones de energía renovable que gestionen el impacto directo que su actividad tiene sobre el medio ambiente y lo minimice a través de proyectos encaminados a asegurar la eficiencia y ahorro en el consumo energético y de agua, proteger la biodiversidad, y evitar la contaminación.

Artículo 32. Medidas correctoras.

Sin perjuicio de la aplicación de las medidas ambientales establecidas en el capítulo siguiente, serán de aplicación las siguientes medidas correctoras, orientadas a ordenar las características generales de la edificación que albergue el hotel, al objeto de una mejor integración paisajística del mismo con el entorno urbano próximo:

1. Con objeto de evitar impactos negativos durante la fase de ejecución de las obras, referidos a la aparición de contaminación atmosférica y acústica que pudieran alterar el bienestar de residentes y turistas, deben aplicarse las consideraciones que a tal efecto se establecen en el capítulo siguiente de esta normativa.
2. Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones, además de la integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.
3. El acabado de las fachadas se realizará con materiales ligeros que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
4. La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica.
5. El área de aparcamiento deberá ser resuelta de forma subterránea. En todo caso, si lo fuera en superficie deberá disponer de arbolado mediante alcorques, contemplándose al menos uno por cada ocho plazas, que deberán ser lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
6. El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
7. Los volúmenes constructivos deberán separarse, al menos 5 metros, respecto al cerramiento de la parcela, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
8. Perimetralmente es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente de especies arbóreas, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las construcciones respecto al entorno.

Artículo 33. Cerramiento de la parcela.

Se deberán incorporar cerramientos en todo el perímetro de la parcela, que se deberán corresponder con alguno de los tipos siguientes:

1. Cerramiento blando: considerados así por su escaso impacto visual y adecuación al entorno. De estructura ligera y cubrición vegetal, se recomiendan estos muros en zonas de la parcela donde la consolidación urbana del entorno es escasa o nula, como por ejemplo el lateral situado en paralelo a la GC-1 y sus proximidades.
2. Cerramiento mixto: cerramiento con alto carácter vegetal. De estructura portante pesada, con recubrimiento vegetal. Se recomiendan en el lateral de la parcela paralela a la GC-500 y sus proximidades, así como en zonas donde el suelo urbano está completamente o parcialmente consolidado.
3. Cerramiento duro: cerramiento de fábrica pesada con acabados en colores cálidos.

CAPÍTULO VI MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 34. 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 energética. 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 aspersion, 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.
 - Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos exigidos para el vertido directo a la red, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con los criterios de la normativa vigente, y revisadas por el titular del servicio de saneamiento. Éste tendrá la facultad de inspección y control sobre dichas instalaciones de tratamiento previo.
 - 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...).
- Medidas para la contaminación atmosférica
 - Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
 - Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.
 - 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 removilizaciones, 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.

- 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 20° 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.

Artículo 35. 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:

- Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
 - Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
- 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.
- 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 tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones 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 erosionabilidad 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.

Artículo 36. 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.

Artículo 37. 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.

Artículo 38. Medidas para la mejora del 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. También se tiene en cuenta, en este apartado, las determinaciones ambientales para la corrección de los impactos ambientales derivados de las determinaciones generales de ordenación con respecto a la integración Paisajísticas.

En este último caso, se contemplan una serie de medidas a aplicar en este Plan de Modernización, que vienen redactadas dentro del PTP - 5 Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria y son las siguientes:

Con carácter general:

Para atenuar los impactos ambientales negativos que se pudieran producir por la ejecución de las determinaciones generales de ordenación del Plan, tanto para aquellas determinaciones de obligado cumplimiento como para aquellas otras que, aun teniendo el carácter normativo de Recomendación, decidieran llevarse a cabo, se deberá atender a las siguientes determinaciones ambientales, recogidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5

- a) Elaborar un proyecto de tratamiento paisajístico conjunto con las actuaciones que planteen modificaciones del terreno, con el objeto de absorber dichas modificaciones del terreno en el mismo lugar, teniendo repercusión sobre el estudio presupuestario de la obra.

- b) Retirar los residuos de escombros y tierra en el momento en que se produzcan durante la ejecución de las actuaciones, coordinando esta medida con lo previsto por el PTE 12 de Ordenación de la Actividad Extractiva y Vertidos y retirando los residuos a las áreas de vertidos controlados.
- c) Incorporar un estudio de usos horarios para las obras que produzcan el cierre de las áreas de intervención, si no viniera incorporado ya, evitando así en la medida de lo posible molestias en la población.
- d) Incluir los correspondientes mapas de huellas de ruido en los proyectos que se propongan llevar a cabo en los que se prevé utilizar maquinaria pesada, fundamentalmente en aquellos que por su cercanía a núcleos de población pudieran generar un exceso de decibelios (db), estudiando cada caso, tanto en operaciones nocturnas como diurnas.
- e) Fomentar la recuperación paisajística de elementos abandonados en aquellas actuaciones que hayan quedado incompletas o inacabadas.

Con carácter específico:

Para corregir y compensar los impactos ambientales negativos que se pudieran producir por la ejecución de las intervenciones ligadas a las Actuaciones Estructurantes propuestas en el Plan que, aun teniendo el carácter normativo de Recomendación decidieran llevarse a cabo, se deberá atender a las siguientes determinaciones ambientales:

- a) Proponer procedimientos operativos de obra en las diferentes zonas de ejecución enfocados a promover el consumo puntual y controlado de materias primas, agua y energía.
- b) Proponer procedimientos operativos de obra en las diferentes zonas de ejecución enfocados a controlar la emisión de contaminantes a la atmósfera, la generación de residuos de construcción y demolición, y la generación de vertidos.

Artículo 39. Medidas para la mejora del paisaje

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

- Se deberá evitar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la zona turística, en particular en lo referente al uso, las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

- 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 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 dieren 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 edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos se podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
 - 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 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.
 - 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.

- La altura de todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, no podrá superar la cota media de las edificaciones de mayor altura colindantes que superen las dos plantas.
- 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 no incluidas en el catalogo nacional de especies invasoras, Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Se recomienda, en la medida de lo posible, realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes especies:

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

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

ESPECIES ARBUSTIVAS AUTÓCTONAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal

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

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

ESPECIES ARBUSTIVAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Acalypha wilkesiana</i>	Acalifa/Parcha Roja
<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	Orgullo de Barbados
<i>Cassia didymobotrya</i>	Flor de Gofio
<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de Mar
<i>Lantana camara</i>	Bandera Española
<i>Plumbago auriculata</i>	Plumbago/Embeleso
<i>Tecoma stans</i>	Bignonia Amarilla
<i>Casuarina equisetifolia</i>	Pino costero

Artículo 40. 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 la 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.

Artículo 41. 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, 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.
- Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.
- 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 han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, 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.

CAPÍTULO VII

EJECUCIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Artículo 42. Ejecución y plazos

1. En cuanto a los plazos de ejecución, tanto de las actuaciones de urbanización como de las edificatorias, se llevarán a cabo de conformidad con la legislación de aplicación.
2. Una vez transcurridos los plazos establecidos en la legislación, sin haberse materializado las actuaciones privadas, por causa imputable al promotor, el promotor podrá acogerse 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.
3. Las alteraciones de planeamiento 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 de gestión en el que se acuerde el mantenimiento de las determinaciones previstas en el presente plan.
4. De conformidad con lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los proyectos objeto del presente Plan, se someterán a las determinaciones previstas en el artículo 26 y siguientes.

CAPÍTULO VIII

MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Artículo 43. Modificación de las determinaciones de planeamiento

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