

Segundo Plan de Modernización, Mejora

e incremento de la competitividad de Costa Teguisse



Costa Teguisse



Tomo III - Normativa

C



ÍNDICE DE DOCUMENTOS

TOMO I. MEMORIA

TOMO II. PLANOS

TOMO III. NORMATIVA

ANEXO. FICHERO URBANÍSTICO

TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO

TOMO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEXO. FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANEXO. PLANOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

TOMO VI. ESTUDIO DE MOVILIDAD URBANA (EMU)

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	7
<i>Artículo 1</i> OBJETO Y FINALIDAD	7
<i>Artículo 2</i> ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
<i>Artículo 3</i> ALCANCE Y VIGENCIA	8
<i>Artículo 4</i> DOCUMENTACIÓN.....	8
<i>Artículo 5</i> INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA DE LAS NORMAS.	8
CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS.....	10
<i>Artículo 6</i> RÉGIMEN DE LOS USOS.....	10
<i>Artículo 7</i> CARÁCTER DE LOS USOS.....	10
<i>Artículo 8</i> CLASES DE USOS.....	11
<i>Artículo 9</i> DEFINICIÓN DE DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO.....	15
CAPÍTULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	16
<i>Artículo 10</i> DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ESPECIALIZACIÓN DE USOS	16
<i>Artículo 11</i> TIPOLOGÍA DE INTERVENCIONES	16
<i>Artículo 12</i> PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	17
<i>Artículo 13</i> CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA PARA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL .	18
<i>Artículo 14</i> RÉGIMEN APLICABLE A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....	18
<i>Artículo 15</i> DEBERES DEL PROMOTOR DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DEL PLAN.....	19
<i>Artículo 16</i> INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.	20
<i>Artículo 17</i> DETERMINACIONES APLICABLES A ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y ZONAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN	21
<i>Artículo 18</i> SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	22
CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES	22
<i>Artículo 19</i> MEDIDAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN A LAS ACTUACIONES EN DESARROLLO DE ESTE PLAN.....	22
<i>Artículo 20</i> MEDIDAS APLICABLES A LA EJECUCIÓN Y/O RENOVACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	22
<i>Artículo 21</i> MEDIDAS PARA LA PROBLEMÁTICA RELACIONADA CON LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y OBRAS ..	23
<i>Artículo 22</i> MEDIDAS AMBIENTALES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	25
<i>Artículo 23</i> MEDIDAS APLICABLES TRANSITORIAMENTE EN EL ESPACIO URBANO NO OCUPADO.....	25
<i>Artículo 24</i> MEDIDAS AMBIENTALES RELACIONADAS CON LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	26
<i>Artículo 25</i> MEDIDAS DIRIGIDAS A MEJORAR LA FUNCIONALIDAD URBANA Y LA ACCESIBILIDAD	26

Artículo 26	MEDIDAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	27
Artículo 27	MEDIDAS RELACIONADAS CON LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, RED HÍDRICA, SUSTRATO Y SUELO	30
Artículo 28	MEDIDAS RELACIONADAS CON VEGETACIÓN Y LA FAUNA	32
Artículo 29	MEDIDAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL.....	32
Artículo 30	MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MEJORA PAISAJÍSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	32
CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DEL II PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUISE.....		36
Artículo 31	PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	36
Artículo 32	ÓRGANO Y FORMA DE GESTIÓN DEL SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUISE.....	37
CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES RELATIVAS AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....		38
Artículo 33	MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	38
Artículo 34	INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN EN LA REVISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	38
DISPOSICIONES Transitorias		38
Primera	DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.....	38
Segunda	APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DENSIDAD EN LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO SUSCEPTIBLES DE ACOGERSE A LOS INCENTIVOS DE DENSIDAD DE PARCELA DEL ARTÍCULO 12 DE LA LEY 2/2013.....	38



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 OBJETO Y FINALIDAD

1. El Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Tegui, en adelante, II Plan de Modernización de Costa Tegui, tiene como objeto impulsar la renovación y modernización de la urbanización, núcleo e instalaciones turísticas obsoletas incluidos dentro de su ámbito de actuación, así como la de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos.
2. Constituyen la finalidad de este II Plan de Modernización de Costa Tegui los siguientes extremos:
 - a. Ordenar y modular, dentro de los parámetros sostenibles, la oferta turística vinculándola a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.
 - b. Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.
 - c. Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización del ámbito de actuación.
 - d. Mejorar la imagen del núcleo turístico y lograr unos servicios públicos satisfactorios.
 - e. Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas implicadas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.

Artículo 2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1. El ámbito de actuación del presente II Plan de Modernización de Costa Tegui es el definido en el apartado 4.6 del Tomo I. Memoria de este Plan y grafiado en el plano PO-02.
2. Este II Plan de Modernización de Costa Tegui asume el parcelario incluido en el Plan General de Ordenación de Tegui aprobado definitivamente en fecha 29 de julio de 2014 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, dentro del ámbito de actuación aludido en el apartado anterior.
3. A los efectos establecidos en la legislación básica estatal, dentro del ámbito de actuación se define como ámbito de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana, el constituido por todos los suelos que este Plan especializa con el uso turístico, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de esta Normativa y al Plano PO-04 y comporta los efectos establecidos en el artículo 12 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Artículo 3 ALCANCE Y VIGENCIA

1. El II Plan de Modernización de Costa Tegui como instrumento de ordenación urbanística, complementa y en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, definiendo los mecanismos para la gestión y ejecución de la ordenación que establece.
2. Las actuaciones contempladas en este Plan se regirán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008 (en adelante, TRLS), para las actuaciones de transformación urbanística, de urbanización y/o dotación, y edificatorias, según sea su objeto.
3. El presente Plan será inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.
4. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de los plazos de ejecución establecidos en esta Normativa y en las Fichas del Anexo de esta Normativa.
5. Las determinaciones del presente Plan deberán ser 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 II Plan de Modernización de Costa Tegui está integrado por los siguientes documentos:
 - Tomo I. Memoria.
 - Tomo II. Planos
 - Tomo III. Normativa.
 - Tomo IV. Estudio Económico.
 - Tomo V. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - Tomo VI. Estudio de Movilidad Urbana (EMU).

Artículo 5 INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA DE LAS NORMAS.

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

En todo caso, la interpretación de este Plan se realizará de acuerdo a la siguiente jerarquía entre sus documentos:

- a. Tomo II. Normativa y fichas de intervenciones.
 - b. Tomo III. Planos de ordenación.
 - c. Tomo I. Memoria
 - d. Criterios generales de planeamiento.
 - e. Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.
2. Si, a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan de Modernización, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios.



CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6 RÉGIMEN DE LOS USOS

1. Será de aplicación el régimen de usos que se establece en los artículos siguientes en todo el ámbito de actuación este Plan de Modernización, respecto a los usos terciario, turístico, espacio libre, dotaciones, equipamiento y transporte, 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 por la presente Normativa, en base al plano de ordenación pormenorizada PO-09, sustituyendo en su caso a la prevista por el planeamiento vigente.
3. Las condiciones de aplicación de los usos establecidos para cada zona de ordenanza por el planeamiento municipal vigente se mantienen en el ámbito de actuación del presente Plan, con las modificaciones que se introducen en este Plan de Modernización.

Artículo 7 CARÁCTER DE LOS USOS

1. Se define como carácter de los usos el grado de admisibilidad genérica de los mismos, dentro del ámbito espacial donde se implantan, considerando la vocación principal de dicho ámbito.
2. A los efectos de este II Plan de Modernización de Costa Teguiise, se considera:
 - a. **Uso principal o característico:** Se entiende por uso principal o característico aquel que se asigna como básico o dominante a cada parcela, respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación.
 - b. **Uso consolidado:** Se entiende por uso consolidado al uso existente que se hubiere erigido o iniciado con arreglo a los títulos o autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad o planeamiento sobrevenidos, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultaren disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones establecidas por este II Plan de Modernización.

En este caso se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación, remodelación y/o modernización, necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, siempre y cuando no impliquen un aumento de edificabilidad y/o volumen.

- c. **Uso complementario:** Se entiende por uso complementario o secundario a la actividad o el destino que puede o, en su caso, debe coexistir con el uso principal y cuya presencia permite cualificar o diferenciar, en su caso, la tipología urbana resultante de la ordenación. Este Plan impulsa la aceptación de aquellos usos complementarios con el fin de una adecuación diferenciada de los espacios correspondiente al modelo turístico propuesto.
- d. **Uso Alternativo:** Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado que puede sustituir en su totalidad al uso característico asignado por el planeamiento al suelo. Una vez implantado, el uso alternativo adquiere la

condición de uso característico del suelo y, como tal, le serán de aplicación las condiciones y régimen de compatibilidades que corresponda al mismo.

- e. **Uso prohibido:** Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación se considera incompatible con los usos principales y complementarios establecidos porque condiciona o entorpece la funcionalidad de éstos.

Artículo 8

CLASES DE USOS

A los efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Plan de Modernización, se definen los siguientes usos globales, que se concretan en usos pormenorizados, siéndole de aplicación a los no definidos expresamente, lo establecido por el planeamiento municipal vigente.

1. **Uso turístico:** Se consideran usos pormenorizados turísticos aquellos cuyo destino sea la ubicación de inmuebles o infraestructuras en explotación turística en los términos y condiciones establecidos por la legislación sectorial aplicable y este Plan. Dentro del mismo, se distingue:
 - a. **Uso de alojamiento turístico:** Se entiende por tal aquel que tiene por objeto facilitar el alojamiento temporal vinculado a la actividad turística mediante precio, acompañados o no de otros servicios complementarios, sin constituir cambio de residencia o residencia permanente para las personas alojadas. El mismo deberá desarrollarse al amparo de la legislación turística de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa.
 - b. **Equipamiento turístico complementario:** conjunto de edificios, instalaciones y locales, con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades turístico-deportivas y similares.
2. **Usos comunitarios:** aquellos cuyo destino primordial es proveer a los ciudadanos y turistas de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana. Se distinguen entre ellos, los siguientes:
 - a. **Educativo:** se entiende como tal aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas, de cualquier nivel educativo, no universitaria o universitaria.
 - b. **Sanitario:** Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización, incluyendo las consultas de médicos y veterinarios, incluso cuando éstas se desarrollen en despachos profesionales asociados a la vivienda, farmacias y otros establecimientos análogos.
 - c. **Bienestar social:** entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la prestación de asistencia, no específicamente sanitaria, a las personas mediante los servicios sociales, tales como centros de tercera edad, tanatorios,

locales de asociación de vecinos y otros análogos que puedan considerarse relacionados con servicios sociales, asociativos o de relación social.

- d. **Deportivo:** Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizadas al aire libre o en edificios concebidos para ello.
 - e. **Sociocultural:** Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas principalmente a actividades de conservación, exhibición y transmisión del conocimiento, tales como museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, práctica religiosa, o de exposición y otras actividades análogas.
 - f. **Administrativo:** Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de gestión, atención al ciudadano, protección y seguridad, generalmente prestado por una Administración Pública. Incluyen, entre otras, las sedes institucionales, dependencias administrativas judiciales y policiales, cementerios, oficinas de correos e instalaciones análogas.
 - g. **Espacio libre:** Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo e instalaciones destinadas al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población, al desarrollo de actividades de juegos y deportes al aire libre, mejora de las condiciones ambientales del medio rural y urbano, y de protección y aislamiento de las vías del tráfico, así como de las construcciones e instalaciones asociadas a éstos. En función de su titularidad, se distingue:
 - A. Espacio libre público: es aquel que tiene carácter de dotación y viene definido directamente por el planeamiento.
 - B. Espacio libre privado: aquel que tiene carácter de equipamiento pudiendo venir directamente definido por el planeamiento o indirectamente como resultado de la aplicación de las condiciones que el planeamiento fije para determinar la posición del edificio en el ámbito de referencia.
3. **Uso terciario:** Los usos terciarios son aquellos que tienen por finalidad la prestación de servicios y actividades relacionadas con el comercio en sus distintas formas y categorías, como restauración y bares, ocio y recreo, así como servicios de administración, información, gestión, intermediación financiera, y otras actividades similares. Se encuentran incluidos en el mismo:
- a. **Comercial:** aquel que comprende actividades relacionadas con la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial, y otras actividades productivas asimilables. En virtud de la legislación reguladora de la actividad comercial, se distinguen:
 - A. **Categoría A:** Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales con una superficie de venta no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

B. Categoría B: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados con una superficie máxima de venta al público por local que no requiera licencia comercial, de acuerdo a la legislación sectorial vigente, en el momento de la solicitud de licencia. Salvo mayor restricción de la normativa sectorial vigente, su superficie de venta no superará los quinientos metros cuadrados (500 m²) para comercios alimentarios y mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) para los no alimentarios.

C. Categoría C: Cuando la actividad tiene lugar en locales situados en “centro comercial”, entendiéndose como tal al conjunto de locales situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial e independiente, así como otras actividades ligadas a usos terciarios, como oficinas, bares o restaurantes. Quedan excluidos de esta categoría los locales que por su superficie y actividad requieran licencia comercial, de acuerdo al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril o aquella normativa que lo sustituya.

D. Categoría D: Cuando la actividad comercial tiene lugar en grandes establecimientos comerciales de acuerdo al artículo 41 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, y reguladora de la licencia comercial o aquel que lo sustituya.

b. Oficina: aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incorporan en el uso pormenorizado administrativo perteneciente a los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.

c. Restauración y bares: se engloban en este uso las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares, regulados por el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla y modificado por el Decreto 29/2013, de 31 de enero.

A. Restaurante: aquel establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. En el desarrollo de su actividad, ofrecerán básicamente almuerzos y cenas de elaboración compleja, aunque podrán ofrecer cualquier otro servicio que de forma habitual se preste en los bares-cafeterías; e incluso podrán prestar el servicio de venta de comidas y bebidas para llevar y servicio a domicilio.

B. Bar cafetería: aquel establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de

autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

C. Se considerarán como parte de los establecimientos de restauración las áreas anexas a los mismos, tales como terrazas, jardines y similares.

D. La implantación de estos usos se registrará, específicamente, por las condiciones establecidas en el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla y modificado por el Decreto 29/2013, de 31 de enero.

E. Para el resto de establecimientos no regulados, se estará a lo dispuesto en el anexo de conceptos del Decreto 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

d. Ocio y recreo: Se consideran en este concepto el suelo, las edificaciones, instalaciones y actividades productivas ligadas al ocio y recreo de la población, tales como, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, auditorios, jardines botánicos, núcleos zoológicos, recintos feriales, y otras instalaciones análogas.

A. Sala de Reunión: aquella que corresponde al establecimiento donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B. Sala de Espectáculo: aquella que corresponde al establecimiento de espectáculo propiamente dicha (cine, teatro, etc.) es decir, aquel en el que se configura zonas diferenciadas entre actor y espectador.

C. La implantación y desarrollo de estos usos se realizará conforme a lo establecido por el Decreto 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

4. Uso de comunicación e infraestructuras: los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso o actividad, tales como viales, transportes públicos, aparcamientos, estaciones de servicio y otras infraestructuras y servicios urbanos. Se distinguen los siguientes:

a. Movilidad y transporte público

b. Infraestructuras urbanas

c. Estos usos se registrarán por lo dispuesto en el planeamiento municipal vigente. No obstante, a los efectos de este Plan, y dentro del uso de movilidad y transporte público, se definen los siguientes:

- A. Aparcamiento: es el que corresponde al espacio destinado al estacionamiento de vehículos generalmente no cubiertos, anejo o no a la red viaria.
- B. Garaje: es el que corresponde al espacio destinado al estacionamiento de vehículos en el interior de los edificios, pudiendo ocupar total o parcialmente el mismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o espacio interior destinado a la estancia de vehículos.

Artículo 9 DEFINICIÓN DE DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO

Con carácter general, se considera “uso dotacional” el destinado a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana, distinguiendo a su vez dos categorías:

- a. Dotación: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya dentro de la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles tendrán la condición de dominio público.
- b. Equipamiento. La categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

CAPÍTULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 10 DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ESPECIALIZACIÓN DE USOS

1. De conformidad con el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, el presente Plan establece la especialización de su ámbito de actuación en uso global residencial o turístico, tal como se grafía en el Plano PO-03, cuya justificación aparece en el apartado 8.1.2 de la Memoria de este Plan.
2. A aquellas parcelas con uso residencial que se encuentren dentro del área especializada con uso turístico, será de aplicación el régimen establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC, quedando como uso consolidado, el uso residencial siempre y cuando cuente con la licencia urbanística pertinente.
3. La ordenación urbanística al área de especialización turística se regula en los artículos siguientes de este Plan, y en lo no regulado por el mismo, por el planeamiento vigente, en lo que no sea incompatible con el establecimiento del uso exclusivo turístico.
4. La ordenación urbanística del área de especialización residencial se regirá por lo dispuesto en el planeamiento municipal vigente.
5. Aquellas parcelas incluidas tanto dentro del área especializada como turística así como residencial, que cuenten con otro uso característico, que no sea turístico o residencial, mantendrán el mismo uso, de conformidad con lo establecido en el Plan General vigente, sin perjuicio de lo establecido en este Plan.

Artículo 11 TIPOLOGÍA DE INTERVENCIONES

1. El presente Plan de Modernización distingue:
 - a. Intervenciones en el espacio privado
 - b. Intervenciones en el espacio público
2. Las intervenciones en el espacio privado se incluyen en las áreas homogéneas definidas en esta Normativa, y delimitadas en el Plano PO-07, en función de su objeto, sin perjuicio de las actuaciones de dotación específicas definidas en la presente Normativa.
3. A los efectos de este Plan de Modernización, se entiende por áreas homogéneas los recintos interiores de un núcleo urbano diferenciados, caracterizados por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones, englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.
4. Este plan delimita las siguientes áreas homogéneas:

- a. AHT-1 Área homogénea con parámetros específicos: se define esta área homogénea en virtud de las condiciones urbanísticas de las parcelas incluidas en ella, de acuerdo a su tamaño y al índice de ocupación de partida.
 - b. AHT-2 Área homogénea con parámetros específicos: se define esta área homogénea en virtud de las condiciones urbanísticas de las parcelas incluidas en ella, así como de su ubicación con respecto al Paseo Marítimo de Costa Tegui.
 - c. AHC-1 Área homogénea con parámetros específicos: se define esta área homogénea en virtud de su uso principal comercial.
5. ***Además de las áreas homogéneas definidas en el apartado anterior, este Plan delimita la Actuación de Dotación Deportivo ADE-1, específica, cuyo objeto consiste en implantar un equipamiento deportivo de interés general en el ámbito de actuación del Plan.*
6. En el interior de las áreas homogéneas definidas en este artículo, podrán llevarse a cabo las siguientes actuaciones:
- a. Actuaciones de Dotación: todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en los artículos siguientes, que conlleven un incremento de aprovechamiento, derivado bien de un incremento en la edificabilidad, bien de un cambio de uso que suponga valor mayor que el existente, por lo que deberán cumplir con los deberes y cargas establecidos en la legislación básica estatal.
 - b. Actuaciones edificatorias de renovación y/o rehabilitación: actuaciones sobre edificaciones existentes para las que se proponen acciones rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística, manteniendo el uso actual, sin incremento de aprovechamiento. En este caso, podrán llevarse a cabo en todo el ámbito de actuación de este Plan.

Artículo 12 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

1. Los parámetros de aplicación a las actuaciones que se ejecuten con arreglo a lo establecido en este Plan que conlleven incremento de aprovechamiento, en las áreas homogéneas definidas en el apartado 4 del artículo anterior, serán los fijados en sus correspondientes fichas urbanísticas, contenidas en el Anexo a la presente Normativa.
2. ***Asimismo, en el Anexo a la presente Normativa se contiene la ficha de la Actuación de Dotación Deportivo ADE-1, en la que se establecen los parámetros urbanísticos de ordenación, así como las determinaciones específicas para el cumplimiento de los deberes y cargas derivados de la legislación básica de suelo.*

***La aprobación definitiva de esta Actuación se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.*

3. Las actuaciones edificatorias que se ejecuten en el ámbito del presente Plan de Modernización, se regirán por los parámetros establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30.3 de esta Normativa.
4. Aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que, a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran disconformes con la ordenación establecida, quedaran en situación de consolidación o de fuera de ordenación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC, siéndoles de aplicación el régimen establecido en el apartado 2 de dicho artículo.

Artículo 13 CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA PARA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

1. Quedan excluidos a efectos de cómputo de la superficie edificada:
 - a. Pérgolas, invernaderos, pajareras, cenadores y otras construcciones similares siempre que la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistemas constructivos empleados, no pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado de carácter permanente.
 - b. Las cubiertas, aunque sean transitables y los elementos ornamentales de remate de éstas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización.
 - c. Las plantas bajo rasante.
2. Por motivos de accesibilidad, de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se podrá ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.
3. Las superficies descritas en el apartado anterior no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Artículo 14 RÉGIMEN APLICABLE A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 11.6 de esta Normativa y en la legislación estatal básica de suelo, todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se ejecuten de acuerdo a las determinaciones de este Plan, que conlleven incremento de aprovechamiento ya sea por un aumento de la edificabilidad o cambio de uso, estarán sujetas a los deberes y cargas establecidos en el artículo 16 del TRLS.
2. El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías derivado de todas aquellas actuaciones que se ejecuten al amparo de este Plan y conlleven incremento de aprovechamiento, será el establecido por la legislación autonómica, que deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación. La monetarización de dichas plusvalías se destinará a la ejecución de las actuaciones públicas

definidas en el artículo 16 de esta Normativa, conforme a lo previsto en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico.

3. A efectos de las citadas plusvalías, se computarán las superficies bajo rasante destinadas a usos comerciales, así como aquellas destinadas a otros usos lucrativos.
4. En relación con la cesión de suelo correspondiente a su proporción en relación al incremento de aprovechamiento que se derive de la aplicación de las determinaciones de este Plan, se establece con carácter general la monetarización del mismo, aplicando un coeficiente de 0.31 m² de suelo dotacional por cada unidad de aprovechamiento (uda) incrementado, de acuerdo a lo fijado en el Estudio Económico- y en la Memoria de este Plan. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones concretas que al efecto se dispongan en las correspondientes Fichas anexas a esta Normativa.
5. La monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute conforme al presente Plan, se destinará al Patrimonio Público de suelo, de acuerdo a los artículos 232 y siguientes del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, preferentemente a las actuaciones públicas contenidas en este Plan, en aplicación del artículo 233.3.i, del mismo Reglamento.
6. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente se materializó de acuerdo a la correspondiente licencia urbanística, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.
7. Al objeto de proceder a la gestión de las actuaciones, así como del cálculo del porcentaje por recuperación de plusvalías, así como la monetarización del deber de cesión de suelo para dotaciones se considerará, como unidad de gestión, la parcela urbanística.

Artículo 15

DEBERES DEL PROMOTOR DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DEL PLAN

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. Cada una de las actuaciones contenidas en el fichero urbanístico del Plan requerirá la presentación de un proyecto de ejecución único que garantice la plena rehabilitación e integración del establecimiento en el medio urbano.

Artículo 16 INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.

1. Este Plan de Modernización recoge como actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación las contempladas en el plano "Intervenciones en espacios públicos". A todas ellas les será de aplicación las determinaciones que se establecen en este artículo, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada tipo de actuación.
2. El fichero de intervenciones contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear. Dicho carácter orientativo se hace extensivo, respecto al tratamiento del sistema viario, para las vías de jerarquía similar a las representadas.
3. Con carácter general en las intervenciones relacionadas con el sistema viario y el espacio libre público se considerarán las disposiciones contenidas en el fichero urbanístico.
4. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se considera a la totalidad de intervenciones sobre el espacio público incluidas en el presente Plan de Modernización, como actuaciones de transformación urbanística.
5. Las intervenciones sobre el espacio público, se incluyen en los siguientes sistemas:
 - a. Sistema costero.
 - b. Sistema de espacios libres.
 - c. Sistema de actividad.
 - d. Sistema de movilidad.
6. Las actuaciones definidas por este Plan, grafiadas en el Plano PO-06, son:

SISTEMA	CÓDIGO	PROYECTO
SC	IC-PM/1	Intervención en Paseo Marítimo
SEL	IE-ELDRCu/3	Continuación franjas verdes deportivo-recreativa y cultural heredadas del PMM en vigor
	IE-ELT/6	Colmatación de la franja verde de espacio libre tratado.
	IE-ELT/8	Desarrollo de una bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar.
SMV	IV-AP/1	Aparcamiento Av.El Jablillo y nuevo acceso al Hotel Be Live Grand Teguise Playa
	IV-AP/2	Aparcamiento C/El Hierro y nuevo acceso al mismo
	IV-L/1	Calle la Malagueña
	IV-L/2	Calle La Isa y C/Las Piteras.

**SISTEMA	CÓDIGO	PROYECTO
SEL	IE-ELD/7	Conexión entre el eje deportivo y la costa.
SAC	D-D-CT/4	Dotación deportiva
SMV	IV-AP/3	Aparcamientos C/El Mástil y C/El Mástil

**La aprobación definitiva de las intervenciones públicas reflejadas en esta tabla se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

7. El Ayuntamiento tendrá la posibilidad de alterar el orden de las intervenciones públicas siempre que lo considere necesario. Sin embargo, en ningún caso se podrán sustituir las intervenciones planteadas por el Plan de Modernización aunque se consideren prioritarias por parte del Ayuntamiento, sin la previa revisión o modificación del Plan.
8. Las actuaciones en el sistema costero previstas por este Plan de Modernización podrán ejecutarse sin necesidad de que se haya aprobado y entre en vigor el Plan Especial de Ordenación del Litoral, regulado en el artículo 35.1.b del vigente Plan General de Ordenación de Tegui.

Artículo 17

DETERMINACIONES APLICABLES A ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y ZONAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecida en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

- a. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- b. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- c. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- d. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.
- e. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- f. En caso de contradicción entre los planos de este Plan y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competente por razón de la materia, prevalecerán siempre estas últimas.

Artículo 18 **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

1. De acuerdo al Plano PO-13, el ámbito de actuación de este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote. En dicho plano, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.
2. De acuerdo con lo anterior, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013.
3. Asimismo, en aquellas zonas dentro del ámbito de actuación que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 19 **MEDIDAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN A LAS ACTUACIONES EN DESARROLLO DE ESTE PLAN**

De conformidad con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, se recogen en el presente capítulo las medidas ambientales que deberán ser aplicadas en todas las actuaciones que se ejecuten en virtud de las determinaciones de este Segundo Plan de Modernización, tanto en el espacio público como en el espacio privado, en función de su objeto.

Artículo 20 **MEDIDAS APLICABLES A LA EJECUCIÓN Y/O RENOVACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

La ejecución de nuevas infraestructuras en el ámbito de actuación, así como la renovación de las existentes deberá tener en consideración las siguientes medidas:

- a. Las redes de abasto, saneamiento, depósitos, etc. deberán ir preferentemente soterrados, o bien ser integrados paisajísticamente mediante su ocultamiento o mimetización.

- b. Establecer una adecuada ubicación de los depósitos de residuos, evitando en la medida de lo posible que el usuario pueda transitar por ellas o por sus inmediaciones e incorporar a los mismos elementos o materiales que aporten estética.
- c. En cuanto a las líneas y torretas de alta tensión deben usarse apoyos usuales de alineación, los aisladores han de ser suspendidos y la separación de los conductores debe ser considerable; además estos conductores han de ser señalizados (preferentemente el de tierra) con “salvapájaros”.
- d. Usar luminarias que eviten por completo las emisiones innecesarias de luz hacia el cielo y sobre el horizonte.
- e. No sobreiluminar o despilfarrar la luz, es decir, no aplicar niveles de iluminación superiores a las recomendaciones internacionales en cada caso, especialmente en el paseo marítimo.
- f. Adaptar el tiempo de iluminación a las necesidades reales. No iluminar cuando no hace falta.
- g. Usar lámparas cuyo espectro luminoso tenga la máxima intensidad en las longitudes de onda a las que el ojo tiene la máxima sensibilidad (luz útil), evitando las lámparas de amplio espectro (de luz “blanca”) que son también las que consumen más energía.
- h. No usar lámparas que emitan en espectros dañinos para los seres vivos (ultravioleta). Con estas simples decisiones conseguiremos ahorrar energía y combatir el cambio climático, aumentar la calidad de vida reduciendo la luz molesta, contribuir a la conservación de la biodiversidad y, especialmente, recuperar la capacidad de ver las estrellas.
- i.

Artículo 21 MEDIDAS PARA LA PROBLEMÁTICA RELACIONADA CON LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y OBRAS

- a. La construcción y renovación se realizará utilizando elementos y materiales que aporten estética.
- b. El cableado del tendido eléctrico o telefónico debe ser enterrado siempre que fuera posible y, en todo caso, quedar oculto.
- c. Los ajardinamientos deben ser con especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúen, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego, y a ser posible especies autóctonas y/o endémicas canarias, pero ninguna especie debe estar incluida en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). Es posible apreciar la relación de algunas especies propuestas al final de este apartado.
- d. Cuidar el diseño de las instalaciones procurando mantener el equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior.
- e. Mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones.

- f. Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente. Las especies florísticas deben ser adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúen, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego, y a ser posible especies autóctonas y/o endémicas canarias, pero ninguna especie debe estar incluida en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras).
- g. Con el objeto de reducir perturbaciones a la avifauna, en caso de renovación la iluminación exterior de las edificaciones será apantallada y dirigida hacia tierra.
- h. Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en la medida de lo posible, a la conexión con la red dirigida a la depuradora existente, que deberá regular su capacidad según las estimaciones de crecimiento del Plan General de Ordenación.

En relación con las obras actuales y futuras:

- a. Establecer como prioritaria la finalización de las obras en estado de abandono y/o reducir los impactos (sobre todo visuales) que generan.
- b. Los residuos de las obras que se encuentran en estado de abandono deben ser retirados a un vertedero autorizado de forma progresiva, así como los generados en futuras obras, con el fin de mitigar el impacto paisajístico y la contaminación ambiental que generan. Al finalizar las obras la totalidad de los residuos deben estar retirados.
- c. Delimitar con elementos visibles (vallado desmontable, estacas, cuerdas, etc.) la zona de las obras, procurando que afecten lo menor posible a la vegetación, elementos geomorfológicos, etc. de forma innecesaria, y que en ningún caso afecten a la seguridad ciudadana. Una vez finalizadas las obras, estos vallados y todos los elementos que lo componen deben ser retirados.
- d. Se adoptarán las medidas que aseguren la conservación de valores naturales destacados presentes en espacios aun no ocupados por la urbanización: trasplante o conservación de especies vegetales singulares o amenazadas, conservación de edificaciones con valor histórico, arquitectónico o patrimonial aunque no estén catalogadas, entre otros aspectos.
- e. El descubrimiento de restos arqueológicos, etnográficos o históricos durante las obras, debe ser inmediatamente comunicado al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Lanzarote.
- f. El descubrimiento de especies florísticas, tanto catalogadas como protegidas por las diferentes normativas existentes y la presencia de nidos de aves será comunicado inmediatamente al Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Lanzarote.
- g. En los sectores donde se produzca desmonte o terraplen el tránsito de vehículos pesados y los movimientos de tierras serán más significativos, entre las medidas generales destinadas a aminorar los efectos ambientales de estas actuaciones destacan:
- h. Evitar la compactación del suelo, seleccionando en la medida de lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

- i. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, tales como la revegetación (siempre con especies correspondientes a su piso bioclimático y no incluidas en el catálogo de especies invasoras) para evitar los procesos erosivos.
- j. Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud, como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- k. Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas del soporte funcional o edificado. 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.

Artículo 22 MEDIDAS AMBIENTALES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En la ejecución y/o renovación de los espacios libres públicos, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- a. Potenciación de los espacios públicos mediante homogeneización del mobiliario (papeleras, luminarias, etc.), priorizando aquellos elementos más degradados.
- b. Se deben incluir elementos de sombra, y estos deben contener materiales entre los que destaque la madera.
- c. Homogeneización de los materiales constructivos y adecuación de los ajardinamientos, haciendo especial hincapié en el paseo marítimo.
- d. Eliminación de residuos sólidos urbanos.
- e. Adecuación de la tipología de luminarias y densidad de las mismas a los parámetros mencionados anteriormente en las medidas relacionadas con las infraestructuras.
- f. Tratamiento de la escorrentía superficial y de labores de revegetación de las laderas de barrancos o barranqueras, como práctica antierosiva que minimice el riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos.
- g. Revitalizar áreas que poseen interés por sus elementos ambientales y culturales mediante su regeneración y potenciación como atractivo turístico, incluyendo entre otros elementos paneles informativos y/o un centro de interpretación.

Artículo 23 MEDIDAS APLICABLES TRANSITORIAMENTE EN EL ESPACIO URBANO NO OCUPADO

- a. Eliminación de residuos sólidos urbanos, escombreras, taludes (en los casos en los que no se viable u operativa su integración) y los restos de áridos.
- b. Tratamiento paisajístico y ambiental de las áreas periurbanas mediante la regeneración de especies autóctonas y/o endémicas.

- c. Tratamiento de la escorrentía superficial y de labores de revegetación de las laderas de barrancos, como práctica anti-erosiva que minimice el riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos.
- d. Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.
- e. Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- f. Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Artículo 24 MEDIDAS AMBIENTALES RELACIONADAS CON LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

- a. Redistribución del tráfico en viales sobreutilizados y/o la ampliación de la sección viaria dedicada en ellos al tránsito no motorizado y/o implantación de pantallas sónicas vegetales en estos viales.
- b. Cubrir con una capa de lapilli "picón" o con materiales mimetizantes, las parcelas sin edificar y sin proyectos de edificación o actuación a corto plazo, minimizando el impacto que generan sobre la calidad estética de la zona turística y reduciendo la contaminación atmosférica.
- c. Aumentar el control y tratamiento de los vertidos de los comercios, complejos turísticos y edificaciones domésticas, con el fin de reducir o evitar la infiltración de nutrientes, materia orgánica y contaminantes químicos.
- d. Renovación y reubicación de contenedores de residuos sólidos y demás infraestructuras de este tipo de residuos para evitar malos olores.
- e. Inclusión de contenedores de residuos líquidos especialmente en las calles más comerciales.

Artículo 25 MEDIDAS DIRIGIDAS A MEJORAR LA FUNCIONALIDAD URBANA Y LA ACCESIBILIDAD

- a. Las especies florísticas que se incluyan o que sean objeto de labores de poda en parterres contiguos a aceras, deben dejar libre un alto de 2,10 m. y un ancho de 1,40 m. en dicha acera, cumpliendo así con la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias. Del mismo modo habría que solventar el resto de la problemática derivada de la no adaptación a dicha ley.
- b. Incremento del viario no motorizado, preferiblemente mediante la reutilización del motorizado, con el fin de mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.
- c. Mejora del firme en aquellas calles o aceras que se encuentren en mal estado de conservación.
- d. Adecuación de vías con excesiva sección transversal.

- e. Adecuación en el tramo del paseo marítimo ampliado al entorno cultural y ambiental sobre el que se sitúa a través de la señalización adecuada mediante paneles informativos de los valores culturales y ambientales existentes.

Artículo 26 MEDIDAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En este artículo se regulan, genéricamente, las medidas que deben ser tenidas en cuenta en los procesos de ejecución derivados de la aplicación de este Plan:

1. Medidas para la eficiencia energética
 - a. 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.
 - b. Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria tanto en edificios públicos como privados.
 - c. 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).
 - d. Incorporación de vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.
2. Medidas para la eficiencia en el consumo de agua
 - a. Los alimentadores y grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.
 - b. 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.
 - c. La vegetación que se incluya, tanto en los espacios públicos como en los privados, deben ser adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúen, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego, y a ser posible especies autóctonas y/o endémicas canarias, pero ninguna especie debe estar incluida en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras).

3. Medidas para la gestión de residuos

- a. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
- b. Se 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.
- c. 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.
- d. No se podrán otorgar las licencias de apertura-ocupación sin que los terrenos estén conectados a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- e. Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
- f. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, 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.
- g. 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.
- h. Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
- i. Todas las áreas actuales y de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
- j. Control de la emisión de malos olores, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.
- k. 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.

- I. Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
4. Medidas para la contaminación atmosférica
 - a. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
 - b. Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.
 - c. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
 - d. 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.
 - e. 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.
 - f. Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
 - g. Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.
 5. Medidas para la contaminación acústica y vibratoria
 - a. Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.
 - b. No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.
 - c. Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos, o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.
 - d. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:

- e. 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).
 - f. 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.
6. Medidas para la contaminación lumínica
- a. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
7. Medidas para la protección del Hábitat 8310 "Cuevas no explotadas por el turismo"
- a. Se evitarán los movimientos de tierra, así como la transformación del perfil del terreno, en los casos en los que no haya sido alterado previamente.
 - b. Se evitará el uso de productos químicos en los ajardinamientos sobre este tipo de hábitat subterráneo.
 - c. Los senderos diseñados en áreas afectadas por este hábitat no podrán realizarse mediante excavaciones ni cimentaciones bajo rasante.

Artículo 27

MEDIDAS RELACIONADAS CON 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 relacionados con el escenario o soporte físico de las actuaciones propuestas en el Plan:

- a. Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
 - 1. Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - 2. Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
 - 3. Evitar las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos o barranqueras que atraviesan la zona de estudio, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
 - 4. Finalización urgente de las obras que generan riesgos de avenidas, desprendimientos y/o deslizamientos y adecuación de las mismas (desagües, muros de protección, etc.) mediante elementos encaminados a mitigar estos riesgos.

- b. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
1. 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.
 2. 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.
 3. La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales:
 - i. integrarse armoniosamente en el paisaje circundante.
 - ii. facilitar el drenaje del agua superficial.
 - iii. ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
 4. 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.
 5. Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
 6. 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 (especialmente en aquellas zonas más sensibles ambientalmente).
 7. 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.
 8. Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
 9. 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 28 MEDIDAS RELACIONADAS CON VEGETACIÓN Y LA FAUNA

- a. En las intervenciones públicas y privadas las especies florísticas 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 su supervivencia o se aumentará el número de individuos de dicha especie en una zona próxima.
- b. 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.
- c. Se evitarán las molestias a la fauna asociada al ámbito de actuación, con especial precaución en las intervenciones localizadas próximas a las áreas de interés faunístico y el litoral.
- d. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos de las especies arbóreas que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m., de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Artículo 29 MEDIDAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL

- a. En caso de que, por motivo de las obras apareciera cualquier resto con valor potencial se deberá cumplir con lo que determine la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y demás legislación aplicable.
- b. Aplicar las determinaciones de la Ley 4/1999 sobre los elementos patrimoniales actuales, con especial atención en los Bienes de Interés Cultural existentes.

Artículo 30 MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MEJORA PAISAJÍSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

- a. Crear o aumentar los bordes verdes en los suelos que limitan con la periferia urbana turística, o en el contacto de suelos urbanos con suelos rústicos agrícolas degradados o abandonados, creando un borde de diez metros para la regeneración ambiental y paisajística (acorde con la directriz 115).
- b. Las edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la

- solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su adecuada integración en el ámbito.
2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos se podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
 8. Inclusión de elementos o materiales que aporten estética.
 9. 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 favorece el confort ambiental y la calidad paisajística.
 10. 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.
- c. En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:

1. Las zonas verdes y los espacios públicos se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficientes especies arbóreas, arbustivas, trepadoras y tapizantes.
 2. 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.
 3. Para el ajardinamiento mediante especies arbóreas, se deberá contemplar al menos un árbol por cada 9 m. de vía, y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias, etc.) se hará buscando su integración en el paisaje.
 8. Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.
 9. 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.
- d. Los elementos singulares que cumplan el objetivo de hito / nodo en rotondas, deberán tener en cuenta además las siguientes determinaciones:
1. 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.
 2. Preferentemente los materiales a utilizar deberán favorecer la integración volumétrica del elemento mediante el uso de transparencias o reflexión del paisaje circundante.

3. 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.
- e. Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán preferentemente utilizando especies florísticas endémicas y/o autóctonas de valor ornamental del entorno bioclimático del espacio que se trate o de especies exóticas que tengan un elevado arraigo en el sector, siempre que no posean carácter invasor. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando las siguientes:

Listado de especies autóctonas de Canarias y alóctonas no invasoras preferentes para jardines, parterres y zonas de borde del ámbito litoral o de interior					
Autóctono / alóctono	Porte	Nombre común	Nombre científico	Jardines / parterres	
				Ámbito litoral	Zonas de interior
Autóctono	Tapizante	Pico de Paloma	<i>Lotus berthelotii</i>	X	X
	Herbácea	Magarza	<i>Argyranthemum frutescens</i>	X	
		Lavanda	<i>Lavandula minutolii</i>	X	X
	Arbustivo	Tabaiba dulce	<i>Euphorbia balsamifera</i>		X
		Cardón	<i>Euphorbia canariensis</i>	X	
		Guaydil	<i>Convolvulus floridus</i>	X	X
		Amagante	<i>Cistus symphytifolius</i>		X
	Arbóreo	Retama	<i>Retama monoesperma</i>		X
		Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	X	X
		Drago	<i>Dracaena Draco</i>		X
Almácigo		<i>Pistacea atlantica</i>		X	
	Aceбуche	<i>Olea europaea var. sylvestris</i>		X	
Alóctono	Trepadora	Pasionaria	<i>Passiflora caerulea</i>	X	
	Herbácea	Planta del curry	<i>Helichrysum italicum</i>	X	X
		Romero	<i>Rosmarinus officinalis</i>	X	X
		Geranio	<i>Pelargonium odoratissimum</i>	X	
	Arbustivo	Esterlicia	<i>Strelitzia reginae</i>	X	X
		Pita sábila	<i>Aloe vera</i>	X	X
		Sábila arbórea	<i>Aloe arborescens</i>	X	X
		Crisantemos	<i>Chrysanthemum spp</i>	X	
		Banderita española	<i>Lantana camara</i>	X	X
	Arbóreo	Falso pimentero	<i>Schinus molle</i>		X
Jacaranda		<i>Jacaranda mimosifolia</i>	X	X	
Flamboyan		<i>Delonix regia</i>	X	X	

- f. En el caso de que las plantas propuestas para el ámbito de interior se incluyan en la zona costera, se deberán adaptar las condiciones edáficas para evitar condiciones halófilas.
- g. En el caso de que se opte por especies alóctonas, estas han de adecuarse al piso bioclimático en el que nos encontramos, facilitando de este modo la reducción del consumo de agua para su riego. Asimismo, en caso de inclusión de especies alóctonas, ha de tenerse en cuenta que estas no se encuentren incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DEL II PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUISE

Artículo 31 PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Los proyectos que recojan actuaciones que se pretendan ejecutar con arreglo a las determinaciones de este Plan, deberán hacerlo en los plazos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.
 - a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en de este Plan.
 - b. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada.
 - c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan.
 - d. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
 - e. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.
 - f. Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.
 - g. Una vez transcurridos los plazos señalados la administración podrá subrogarse en el promotor para acometer las obras previstas en el Plan de Modernización.
2. Las alteraciones de planeamiento, posteriores al transcurso del plazo indicado en el apartado 1.a de este artículo, que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico en el que se acuerde el mantenimiento recoger en el documento que se tramite las mismas determinaciones previstas en el presente plan.
3. De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los actuaciones que se ejecuten de conformidad con este Plan, se someterán a las determinaciones previstas en su artículo 26 y siguientes.

Artículo 32

ÓRGANO Y FORMA DE GESTIÓN DEL SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUISE

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, el órgano de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento de este Plan será el Ayuntamiento de Tegui, sin perjuicio de los trámites y/o autorizaciones que deban practicarse ante otras administraciones por razón de su competencia.
2. La forma de gestión será la que determine el Ayuntamiento de Tegui como órgano de gestión del Plan.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES RELATIVAS AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Artículo 33 MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

De conformidad con el artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación Turística de Canarias, este Plan de Modernización complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente en todo el ámbito de actuación.

Artículo 34 INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN EN LA REVISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

De acuerdo con la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, una vez entre en vigor el presente Plan de Modernización, en su próxima Revisión, el Plan General de Teguise deberá incorporar sus determinaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

De acuerdo a la Sentencia de la Audiencia Nacional de 10 de junio de 2010, que anuló la Orden del Ministerio de Medio Ambiente de 22 de septiembre de 2006, mediante la cual se aprobó el deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo comprendido entre “El Oriente” hasta “Los Mármoles”, una vez la misma sea ejecutada y sea aprobado el nuevo deslinde del tramo citado, se entenderá éste último el aplicable a las parcelas en el tramo afectado dentro del ámbito de actuación de este Plan, al objeto de determinar su afección sobre las actuaciones que pretendan ejecutarse en las mismas. No obstante, una vez este Plan se revise deberá incorporar el nuevo deslinde aprobado.

Segunda APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DENSIDAD EN LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO SUSCEPTIBLES DE ACOGERSE A LOS INCENTIVOS DE DENSIDAD DE PARCELA DEL ARTÍCULO 12 DE LA LEY 2/2013

1. En el caso de que el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias fuera modificado por otra disposición normativa que remitiera al planeamiento urbanístico la fijación del estándar de densidad aplicable, se aplicará con carácter transitorio lo dispuesto en el contenido de dicho artículo el cual se reproduce a continuación:

“La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría

pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.

II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.

d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.”

2. A la entrada en vigor del instrumento de planeamiento a que hace mención el apartado anterior, el contenido dispuesto en dicho apartado dejará de tener efecto.