

## CERTIFICADO

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
PLN/2026/5	El Pleno

**OCTAVIO MANUEL FERNANDEZ HERNANDEZ, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO,**

### CERTIFICO:

Octavio Manuel Fernández Hernández, Secretario General del Ayuntamiento de Candelaria, en virtud de la función de fe pública del artículo 3.2 f) del Real Decreto Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, certifica que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

**6.- Expediente 2118/2021.** Propuesta de la Alcaldesa al Pleno de aprobación inicial de la delimitación y ordenación propuesta sobre el Medio Urbano (PAMU), iniciado a instancia de los Promotores D. Manuel Juan Simón Varela y D. Antonio Luis Simón Varela, en representación de Tenerife Tour S.A y por la entidad mercantil Mercadona S.A, “PAMU--TENERIFE TOUR.”.

Consta en el expediente propuesta al Pleno de la Alcaldesa-Presidenta, de fecha 23 de abril de 2026, que transcrita literalmente dice:

### “ PROPUESTA

Visto expediente nº Expediente : **2118/2021** que se tramita en esta Corporación, en relación con la **Aprobación inicial del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano “PAMU-Tenerife Tour”** y visto el informe jurídico de fecha 21/04/2026, que transcrito literalmente dice:

### “... INFORME JURIDICO

La Técnico de Administración General Olga Fernández Méndez- Bencomo, en el expediente anteriormente indicado emite el siguiente informe conformado por el Secretario General Octavio Manuel Fernández Hernández:

### I.ANTECEDENTES:

Primero.- Visto el expediente iniciado con fecha 12 de enero de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC 273, a instancia de Promotores D. Manuel Juan Simón Varela y D.



Antonio Luis Simón Varela, en representación de Tenerife Tour S.A y Saradey Luis Cámara en representación de Mercadona S.A, solicitando se inicien los trámites del expediente para la Aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano “PAMU-Tenerife Tour”, en este término municipal.

Segundo .- La presente actuación se configura como una actuación de dotación sobre suelo urbano, con una superficie total de 8.355,99 m<sup>2</sup>, cuyo objeto es la reordenación y mejora del ámbito mediante la ejecución de la continuación del paseo marítimo, así como la implantación de nuevos espacios libres públicos, concretamente una plaza y un área de solárium.

El ámbito de intervención se corresponde con los terrenos actualmente ocupados por las antiguas piscinas del hotel “Tenerife Tour”, planteándose su transformación mediante operaciones de regeneración urbana que permitan la recuperación de un espacio actualmente en desuso, favoreciendo su integración en el sistema de espacios libres y equipamientos del entorno.

La propuesta incorpora, asimismo, la implantación de usos comerciales compatibles, orientados a la activación del espacio y a la mejora de la oferta de servicios, contribuyendo a su dinamización económica y social.

La actuación es promovida por iniciativa privada y se desarrolla conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente que le resulta de aplicación.

Tercero.- Los Documentos que integran la propuesta son los siguientes:

- o Adenda Documental al PAMU
- o Escrito de Iniciativa referida al programa de actuación sobre el medio urbano “Tenerife Tour”
- o Planimetría
- o Plano de Ordenación de usos propuestos
- o Plano de usos a efectos de la servidumbre de protección y tránsito del dominio público marítimo terrestre
- o Memoria de viabilidad económica
- o Estudio Ambiental Estratégico
- o Informe Ambiental Estratégico
- o Análisis de Integración Paisajística
- o Borrador del Convenio de Gestión y ejecución del PAMU
- o Proyecto de reparcelación
- o Proyecto Básico de Urbanización
- o Anteproyecto de Ordenación de parcelas resultantes
- o Informe de Tasación
- o Acuerdo de linderos
- o Acuerdos de retranqueos.

Consta el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, de fecha 21 de noviembre de 2024, con registro en el Ayuntamiento 2024-E-RC-13731 de fecha 4



de diciembre de 2024, en el que se formula **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana.

Cuarto.- Resultando favorable el informe técnico emitido de fecha 16/04/2026, cuya transcripción literal es la siguiente:

**“... APROBACION INICIAL DE LA DELIMITACION Y ORDENACION DE UN PROGRAMA DE ACTUACION SOBRE EL MEDIO URBANO EN EL AMBITO DE TENERIFE TOUR**

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe, de la revisión de la documentación presentada con fecha 12 de enero de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC 273, documentación de subsanación presentada con fecha 5 de abril de 2023 y registro de entrada 2023-E-RE-2898 y documentación complementaria presentada con registro 2026-E-RE-1569 de 12 de marzo de 2026 y 2026-E-RE-2323 de fecha 16 de abril de 2026.


Visto el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2024, con registro en el Ayuntamiento 2024-E-RC-13731 de fecha 4 de diciembre de 2024, en el que se formula **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, dirigida a transformar el edificio hotelero abandonado, mediante la modificación de los usos del planeamiento vigente y para el desarrollo de una actuación de dotación, consistentes en la ampliación de La Avenida Marítima y mejora de los accesos al mar, en los suelos donde se encuentran en la actualidad las antiguas piscinas del hotel “Tenerife Tour” en Caletillas.



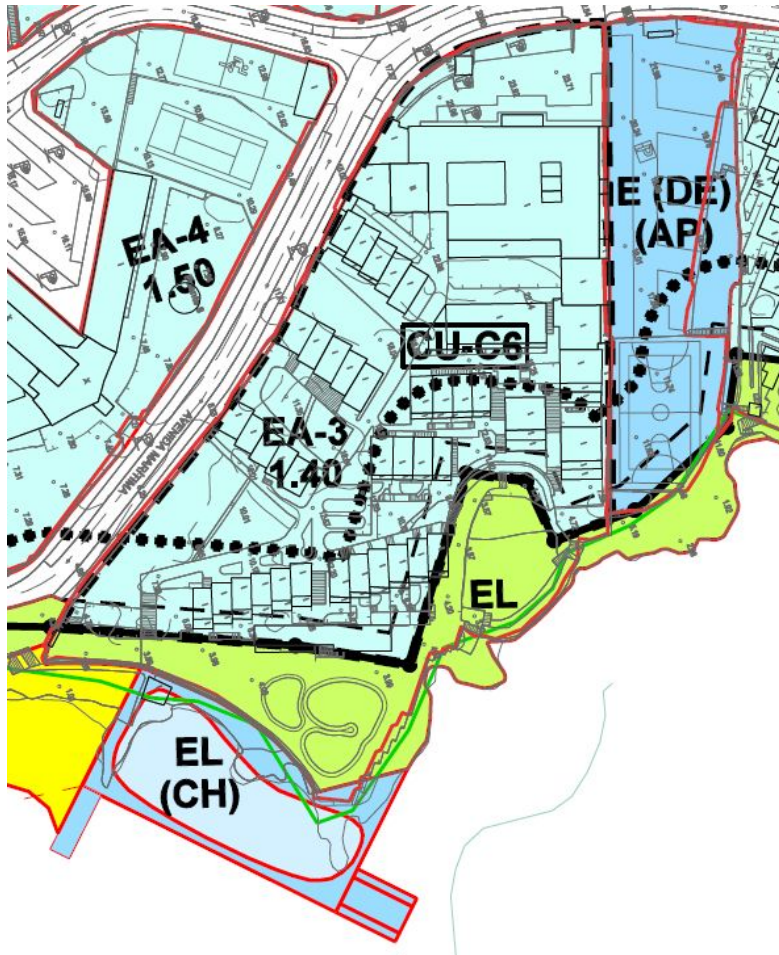
## 1. PLANEAMIENTO VIGENTE:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA, planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente, se encuentra clasificada, categorizada y calificada como:

**SUELO URBANO CONSOLIDADO** Edificación Abierta 3 plantas, edificabilidad 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, afectada por las servidumbres de protección y tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre. Incluida en un ámbito que se remite a Convenio Urbanístico.

Plan General de Ordenación de Candelaria									
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido									
CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO									
CU-C6 Tenerife Tour							Noviembre 2006		
									
DATOS GENERALES									
Localización:					Avda. Marítima junto a Punta Larga				
Estructura de la Propiedad:					1 Parcela Catastral				
Estado Actual (Recursos Naturales):					Instalación hotelera de los años 60 con piscina con concesión				
Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):					Suelo Urbano				
Delimitación PIOT:					Área Urbana				
PARÁMETROS URBANÍSTICOS									
Tipología (Nº Plantas):					Edificación Abierta EA-3				
Uso Principal:					Residencial (U+P)				
Edificabilidad Total:					11959 m <sup>2</sup>				
Edificabilidad Anterior (EA-2 1,00 Sup. Parcela: 7748 m <sup>2</sup> ):					7748 m <sup>2</sup>				
Edificabilidad Añadida:					4211 m <sup>2</sup>				
Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes	
	1	EA	3	8542	1,40	11959	120	383	
Total				8542		11959	120	383	
* La Vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m <sup>2</sup>									
CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS									
- No se podrá ocupar los 20 m de la servidumbre de protección de Costas con edificación residencial.									
- La edificabilidad de la planta añadida se transformará en metálico, precisándose su valoración en el Convenio Urbanístico.									
COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN									
- Remate de aceras y acometidas de aceras.									
DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN									
Convenio Urbanístico									
Proyecto de Edificación									
PLAZOS									
Convenio Urbanístico:					0-2				
Ejecución de la Edificación:					0-10				





## 2. ALCANCE DE LA PROPUESTA

El presente documento, propone una actuación de dotación con una superficie de 8355,99 m<sup>2</sup>, sin contar el DPMT que cuenta con 1500 m<sup>2</sup> aproximadamente, para el desarrollo de la continuación del Paseo Marítimo, Plaza y solárium, localizados en el lugar donde se encuentran en la actualidad las antiguas piscinas del Hotel, incorporando nuevos usos comerciales.

El instrumento urbanístico que se propone, para el desarrollo de la actuación de dotación, es un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU).

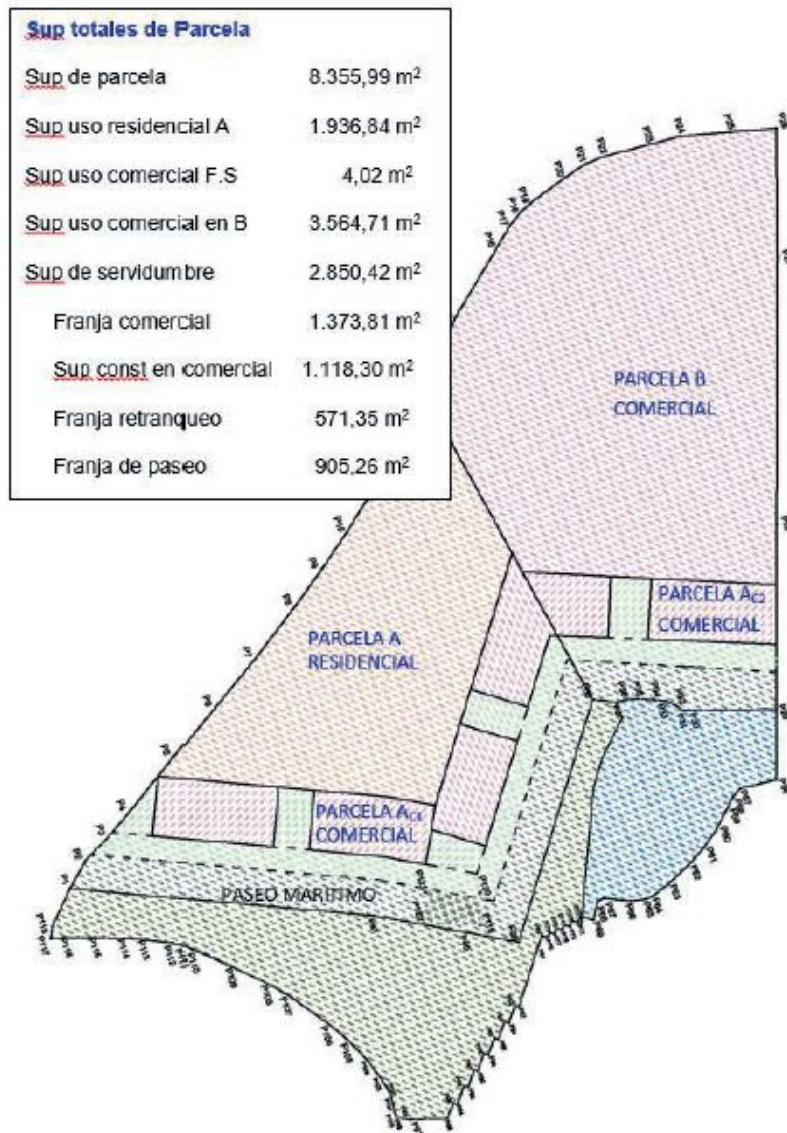


La iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas principales diferenciadas. La primera parcela, Parcela A, mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, y la segunda, Parcela B, estará



destinada a uso comercial también en edificación abierta en tres plantas. Ambas parcelas contarán con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta, a continuación, se desarrolla el Paseo Marítimo, que tendrá una sección de 10 metros, conformado por 4 metros de retranqueo y 6 metros de servidumbre de tránsito. La totalidad del suelo destinado a paseo se ceden al Ayuntamiento.

Por último, en el Dominio Público Marítimo Terrestre, se desarrolla una gran Plaza, como continuación y remate de la Avenida Marítima, que contará con una zona de solárium y acceso al mar.



El estado de abandono y deterioro de la zona actual, tanto pública como privada, requieren de una intervención urgente de mejora, de calidad, acorde a la localización estratégica del ámbito, como remate de la Avenida Marítima, así como del encuentro



con el mar, en una zona de baño, hoy en día en desuso.



## 2.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PAMU

Los Documentos que integran la propuesta son los siguientes:

- o Adenda Documental al PAMU
- o Escrito de Iniciativa referida al programa de actuación sobre el medio urbano "Tenerife Tour"
- o Planimetría
- o Plano de Ordenación de usos propuestos
- o Plano de usos a efectos de la servidumbre de protección y tránsito del dominio público marítimo terrestre
- o Memoria de viabilidad económica
- o Estudio Ambiental Estratégico
- o Informe Ambiental Estratégico
- o Análisis de Integración Paisajística
- o Borrador del Convenio de Gestión y ejecución del PAMU
- o Proyecto de reparcelación
- o Proyecto Básico de Urbanización
- o Anteproyecto de Ordenación de parcelas resultantes



- o Informe de Tasación
- o Acuerdo de linderos
- o Acuerdos de retranqueos.

### 3. OBLIGACIONES DE CESION Y EJECUCION POR EL PROMOTOR DERIVADAS DE LA ACTUACION DE DOTACION

*Artículo 54 Ley 4/2027. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación*

*1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.*

*2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:*

*a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.*

DOTACIONES EXISTENTES EN EL MOMENTO DE APROBACION DE LA ACTUACION (AÑO 1964)	
PARCELA DE ORIGEN	DOTACIONES LEY DEL SUELO 1956 10% DE LA SUP.DE ACTUACION DESTINADA A ESPACIOS LIBRES
11.456 m2	1145,60 m2

DOTACIONES EN EL MOMENTO DE APROBACION DEL PAMU (AÑO 2025)	
PARCELA DE ORIGEN	DOTACIONES LEY DEL SUELO 2017 10% DE LA SUP.DE ACTUACION DESTINADA A ESPACIOS LIBRES 1% DOTACIONES 3% EQUIPAMIENTO
8355,99 m2	1169,84 m2

REAJUSTE DOTACIONES PUBLICAS			
DOTACIONES LEY 1956	DOTACIONES LEY 4/2017	DEFICIT DOTACIONES	SUSTITUCION VALOR EN METALICO
1145,60 m2	1169,84 m2	24,24 m2	7344,72 €



b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA				
NNSS	LEGALMENTE MATERIALIZADA	PGO	PAMU	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DIFERENCIA ENTRE LA MATERIALIZADA Y LA PROPUESTA EN EL PAMU)
7748	4222,10	11959	9519,35	5297,25

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UA)				
LEGALMENTE MATERIALIZADA	PAMU	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (MATERIALIZADA-PAMU)	15% DIFERENCIA	SUSTITUCIÓN VALOR EN METÁLICO
4.686,53 UA	10.860,74 UA	6.174,21 UA	926,13 UA	360.264,57 €

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad

CESIONES OBLIGATORIAS DERIVADAS DEL ART 54 LSC		
REAJUSTE DOTACIONES	15% INCREMENTO EDIFICABILIDAD	TOTAL
7344,72 €	360.264,57 €	<b>367.609,29 €</b>



CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES		
EJECUCION PLAZA Y ACCESO AL MAR DPMT*	CESION Y EJECUCION ZONA RETRANQUEO DESTINADA A ESPACIO LIBRE*	TOTAL
341.983,53 €	296.502,09 €	<b>638.485,62 €</b>

SUPERFICIE DE CESION DE SUELO		
CESION SUELO DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO DESTINADO A PASEO	CESION SUELO RETRANQUEO DESTINADA A ESPACIO LIBRE	TOTAL
905,26 m <sup>2</sup>	571,35 m <sup>2</sup>	<b>1.476,61 m<sup>2</sup></b>

**\*El proyecto de ejecución de la urbanización, se ajustará a la normativa sectorial de aplicación, se someterá a evaluación de impacto ambiental, quedará condicionado a cuantos informes sectoriales le sean de aplicación y en particular a las autorizaciones/concesiones en materia de Costas. Por otra parte, las obras de urbanización, contendrán todos los elementos de urbanización necesarios para la adecuada puesta en servicio y uso público.**

#### 4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Con fecha 15 de enero de 2021 se remite oficio a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica para el procedimiento de aprobación del programa de actuación sobre el medio urbano de iniciativa privada, presentado por Tenerife Tour, S.A.”; y al que se adjunta un ejemplar en soporte digital del documento técnico, así como del documento ambiental estratégico.

Con fecha 27 de enero de 2021 y registro de entrada 2021-E-RC-866 se recibe Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica relativa a Requerimiento de subsanación de la documentación en relación a la solicitud de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en el Término Municipal de la Villa de Candelaria.

Con fecha 4 de marzo de 2021 y registro 2021-E-RC-2291 se presenta por Tenerife Tour S.A. documentación de subsanación.

Con fecha 16 de abril de 2021 y registro 2021-E-RC-4037 se recibe Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica relativa a la solicitud de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en el que se requiere la siguiente documentación:



**“...1. Respecto la diligencia de la documentación técnica:** En el soporte digital presentado en fecha 25 de marzo de 2021, cada uno de los archivos se encuentra firmado electrónicamente por la persona titular de la Secretaría de la corporación local, si bien sin diligenciar, al no relacionarlo con el acuerdo municipal correspondiente o, en su caso, con el documento efectivamente presentado por la iniciativa privada en sede municipal.

2. Respecto la firma de la documentación técnica:

**2.1.** En el archivo borrador presentado en fecha 25 de marzo de 2021 consta una firma manuscrita y posteriormente escaneada en la última página del documento (página 48). Sin embargo, la firma del autor también debe presentarse en formato electrónico, de conformidad con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Además, en la documentación presentada en fecha 18 de enero de 2021, junto al archivo borrador y al documento ambiental estratégico, constaba la presentación de dos archivos más: uno denominado “anteproyecto” y otro denominado “planimetría”; en éste último figuraba una autoría distinta de la que ahora suscribe de forma manuscrita el borrador.

Finalmente, en el archivo borrador presentado en fecha 25 de marzo de 2021 no figuran los planos presentados en fecha 18 de enero de 2021 en el archivo denominado “planimetría”, ni tampoco el contenido del archivo denominado “anteproyecto”. Además, se detecta que en aquellos planos presentados en fecha 18 de enero de 2021 figuraban dos planos distintos relativos a la alternativa 2 (plano n.º 4 y plano n.º 5), mientras que el epígrafe 8.3 del borrador sólo se refiere a una sola alternativa 2.

**2.2.** Por otro lado, en el archivo del documento ambiental estratégico no consta la firma electrónica del autor entre las propiedades del archivo, junto a la de la persona titular de la Secretaría de la corporación local, aún a pesar de figurar el aspecto correspondiente a un proceso de firma digital...”

Con fecha 5 de mayo de 2021 y registro de entrada 2021-E-RC-4659 se presenta por Tenerife Tour S.A documentación para dar cumplimiento al requerimiento anterior

Con fecha 10 de mayo de 2021 y registro de salida 2021-S-RE-1643 se emite requerimiento por parte del Ayuntamiento a la documentación presentada por Tenerife Tour.

Con fecha 12 de enero de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC 273, se presenta documentación en contestación al requerimiento realizado para la toma conocimiento de la documentación aportada por Montero Aramburu SLP en representación de Tenerife Tour S.A, para subsanar la documentación requerida y continuar con el trámite de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y



dar cumplimiento al requerimiento emitido por resolución del Viceconcejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica.

Con fecha 23 de febrero el Pleno municipal toma conocimiento de la documentación requerida

Con fecha 27 de febrero de 2023 y registro de salida 2023-S-RC-747 se remite la documentación requerida a Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.

Con fecha 23 de marzo y registro de entrada 2023-E-RC-3512, se recibe Resolución 99/2023 de 22.03.2023 del V. Lucha C.C.C. y Transición. Ecológico requerimiento la Subsanción del documento. S/ E.A.E. Simplificada de P.A.M.U. Candelaria. (Tenerife Tour)

Con fecha 5 de abril de 2023 y registro de entrada 2023-E-RE-2898, se, presenta la documentación requerida y Se toma conocimiento de la documentación presentada, aportada por Montero Aramburu SLP en representación de Tenerife Tour S.A, para continuar con el trámite de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y dar cumplimiento al requerimiento emitido por resolución 99/2023 de 22 de marzo de 2023 del Viceconcejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica.

La documentación requerida relativa al Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, consta del siguiente documento: Documento ambiental estratégico

Con fecha 19 de diciembre de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC-16077, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas remite Resolución de La Viceconcejera de Planificación Territorial y Reto Demográfico Relativa a la solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Iniciativa Privada, presentado por Tenerife Tour S.A

Con fecha 4 de diciembre de 2024 y registro de entrada 2024-E-RC-13731 la Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico, remite el **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, promovido por TENERIFE TOUR, S.A. para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, dirigida a transformar el edificio hotelero abandonado mediante la modificación de los usos del planeamiento vigente, en la parcela con referencia catastral 6596801CS6369N0001AJ, sita en Caletillas, Candelaria, concluyendo la previsible ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del programa de actuación en el medio urbano en los términos recogidos en el anexo.

## 5. PROPUESTA DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE DOTACION

Se propone la cesión al Ayuntamiento y la ejecución de la urbanización de los suelos de titularidad de Tenerife Tour, que se corresponden con una franja de retranqueo de 4 metros de la totalidad de la parcela y otra de 6 metros, afectados por servidumbre de tránsito del dominio público marítimo terrestre. La finalidad es la ejecución de un



Paseo, que dé continuidad a la Avenida Marítima, de un ancho de 10 metros y una superficie de 1476,61 m<sup>2</sup>

Se propone, igualmente, a cargo del Promotor de la iniciativa, la ejecución de una Plaza, así como los accesos al mar y solárium, en los suelos de dominio público marítimo terrestre, donde se localizan las antiguas piscinas del Hotel, con una superficie de 1546,36 m<sup>2</sup>, como elementos de borde y encuentro con la costa.

Por otra parte, se propone la introducción de nuevos usos más lucrativos (usos terciarios y comerciales), en parcelas de titularidad privada, así como un aumento de la edificabilidad con respecto a la que tenía materializada la parcela. La edificabilidad propuesta en el PAMU es inferior a la prevista en el Plan General

Para ello, se propone dividir la parcela en dos, que quedaran con titularidad privada (A y B)

La primera parcela mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial, parte en su frente y parte en frente de la parcela B, que se configurará en una sola planta.

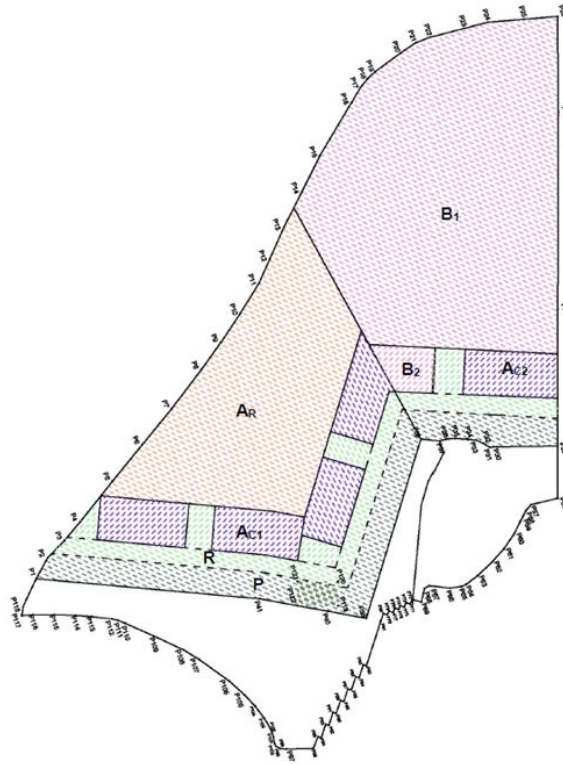
La segunda estará destinada a uso terciario/comercial en edificación abierta tres plantas, parte de un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta.

Para el desarrollo de las parcelas A y B, se proponen unos parámetros urbanísticos distintos, que permitan viabilizar la propuesta de división de la parcela en dos usos diferenciados.

Quedando las dos parcelas con destino público, (R y P), después de la cesión propuesta en este PAMU, para el desarrollo del Paseo Marítimo.

Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	S. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c	TOTAL PARCELA m <sup>2</sup> s	TOTAL. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c
A	Residencial	1.936,84	4.153,77	3.194,67	5.152,07
A <sub>C1</sub>	Comercial	974,53	775		
A <sub>C2</sub>	Comercial	283,30	223,30		
B <sub>1</sub>	Terciario Comercial	3.564,71	4.247,28	3.684,71	4367,28
B <sub>2</sub>		120	120		
<b>PARCELAS</b>				<b>6.879,38</b>	<b>9.519,35</b>
R	Retranqueo en servidumbre de protección			571,35	
P	E.L paseo			905,26	
<b>CESIONES</b>				<b>1.476,61</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>8.355,99</b>	<b>9.519,35</b>





## PARAMETROS URBANISTICOS

### PARCELA A (AR, AC1, AC2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (AR AC1 AC2)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Especificas en el documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada PGO.
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3 y 1 plantas; en parcela de uso residencial AR y en parcela de franja de servidumbre AC1 Edificación Cerrada EC-1 planta en parcelas en franja de servidumbre AC2
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Nº de parcelas	2
Nº de plantas	3 en parcela de uso residencial AR 1 en parcelas en franja de servidumbre uso Terciario/Comercial/Hostelería AC1 y AC2
Superficie de la parcela	Superficie total 3.194,67 m <sup>2</sup> Uso Residencial AR 1.936,84 m <sup>2</sup> Uso Terciario/Comercial/Hostelería AC1 4,02 m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería AC1 970,51 m <sup>2</sup> AC2 283.30m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,612708 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial AR 2,14461 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería AC1 0,795255 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> AC2 0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial AR 4.153,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería AC1 775,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> AC2 223,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de viviendas	70
Número de habitantes	225
Parcela mínima:	En tipología de Edificación Abierta:



	<p>500 m<sup>2</sup></p> <p><b>En tipología de Edificación Cerrada:</b></p> <p>70 m<sup>2</sup></p>
<b>Ocupación de parcela:</b>	<p>80% en A<sub>R</sub> y A<sub>C1</sub></p> <p>78,82% en A<sub>C2</sub></p>
<b>Ocupación en sótanos:</b>	100%
<b>Ocupación con jardines:</b>	<p><b>En tipología de Edificación Abierta:</b></p> <p>20%</p> <p><b>En tipología de Edificación Cerrada:</b></p> <p>0%</p>
<b>Retranqueos:</b>	<p><b>En tipología de Edificación Abierta:</b></p> <p><u>En Lindero con parcela B</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p><i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i></p> <p><u>En lindero con parcela P</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada A<sub>R</sub> y C<sub>1</sub>, no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Marítima</u></p> <p>4 metros</p> <p>Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos.</p> <p><i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i></p> <p><i>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.</i></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p><i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i></p> <p><b>En tipología de Edificación Cerrada:</b></p> <p>NO se contempla retranqueos</p>
<b>Frente mínimo de parcela:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b>



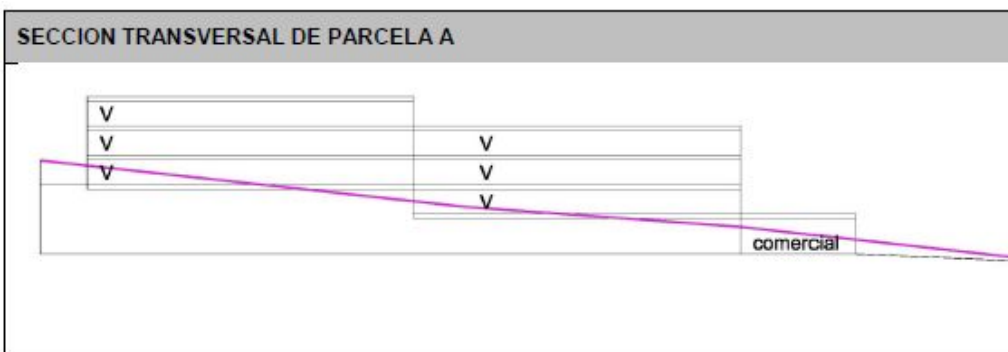
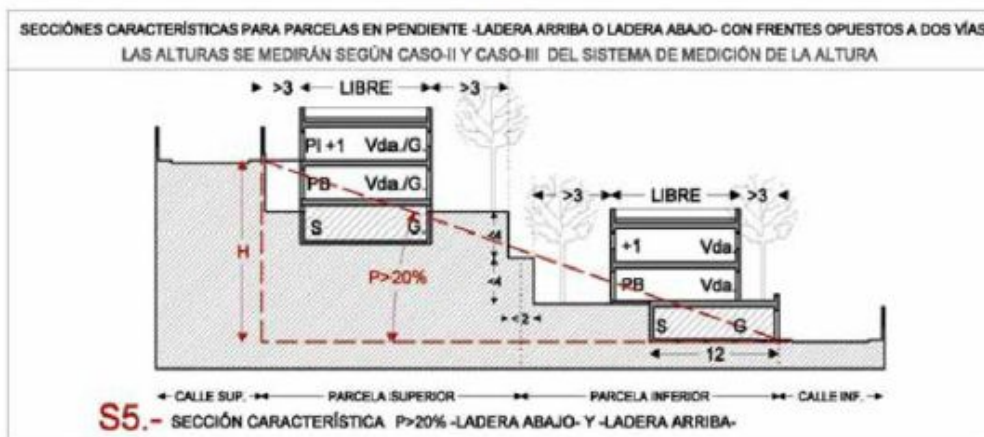
	15 m En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m
Circulo inscribible:	En tipología de Edificación Abierta: 15 m En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m
Frete mínimo vivienda:	4,50 m
Usos compatibles/complementarios En parcela de uso residencial	Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos vinculados: ninguno.</li> <li>• Usos compatibles/ complementarios <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar.</li> <li><input type="checkbox"/> Turismo Rural en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.</li> <li><input type="checkbox"/> Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.</li> <li><input type="checkbox"/> Los usos de Equipamientos y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de Pequeño comercio (PC): Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m<sup>2</sup>. y Comercio Medio (CM): Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m<sup>2</sup>. Sólo admitidos en la planta baja de la edificación</li> </ul> </li> </ul>
Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas En franja de servidumbre de protección.	Usos propuestos para esta franja: <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> <li>o Instalaciones deportivas.</li> <li>o Ocio</li> </ul>

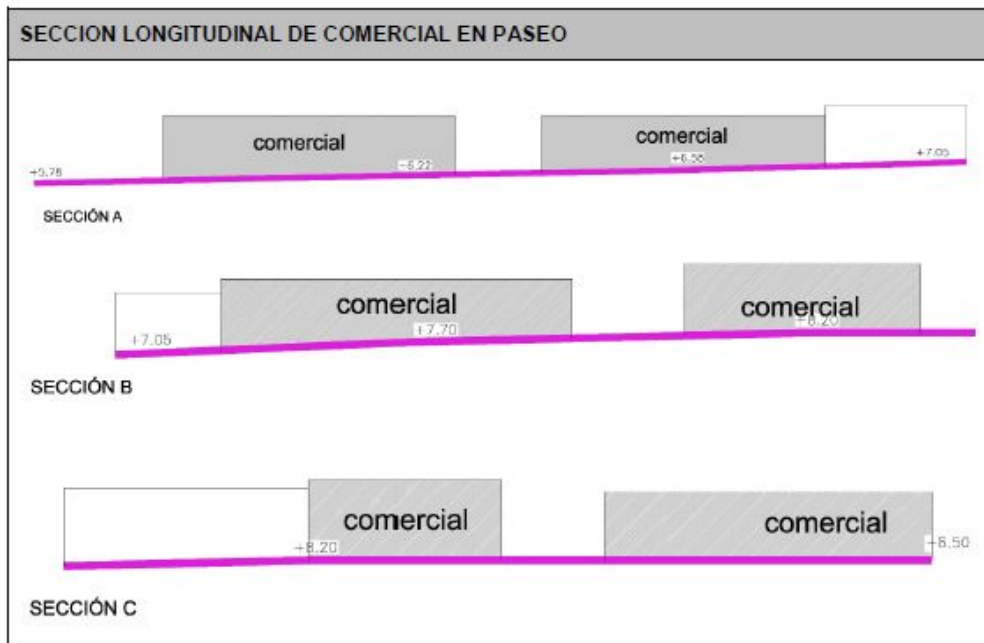
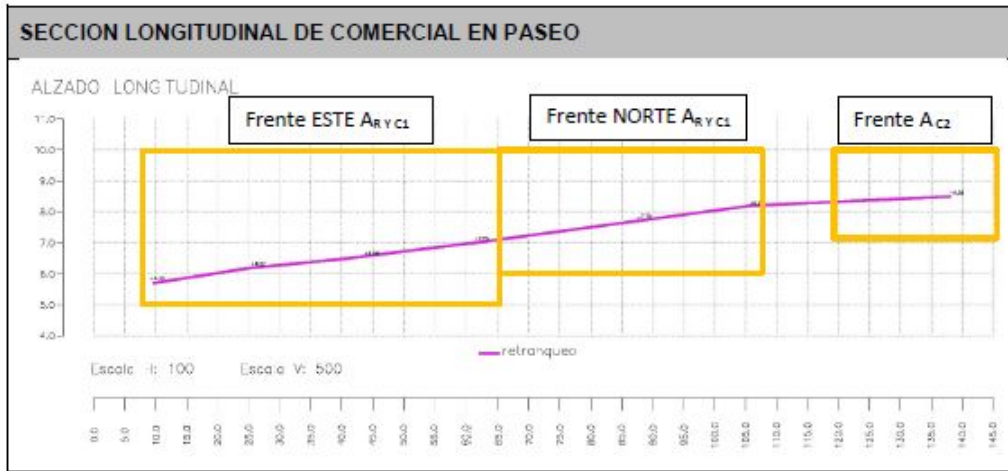
- **En relación a los retranqueos, tanto entre las parcelas del PAMU, como de la parcela B con el colindante, consta en el expediente, acuerdo, entre propietarios, para el adosamiento de las parcelas resultantes. Art 5.6.5 PGO**



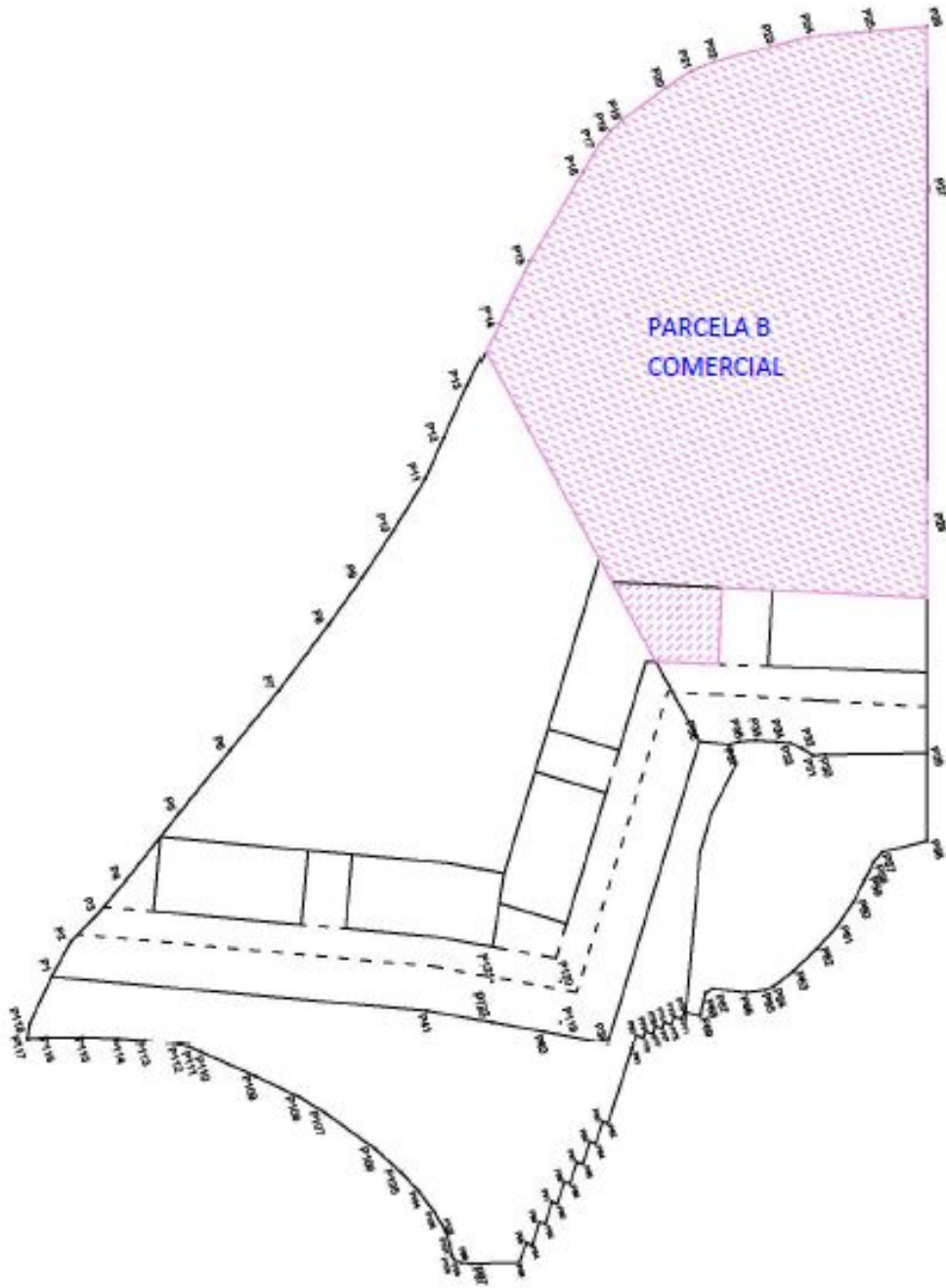
SECCION TIPO PARCELA RESIDENCIAL	
NORMATIVA	PARCELA A
Art. 5.5.9.	<p>S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):</p> <p>a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.</p> <p>b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.</p> <p>c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Grafica-5.5.8 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas, salvo en planta alta -ladera arriba-.</p> <p>d. Las alturas se medirán según el Artículo 5.5.8 y los siguientes casos de la Ordenanza</p> <p>e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.</p>

GRÁFICO 5.5.8





## PARCELA B

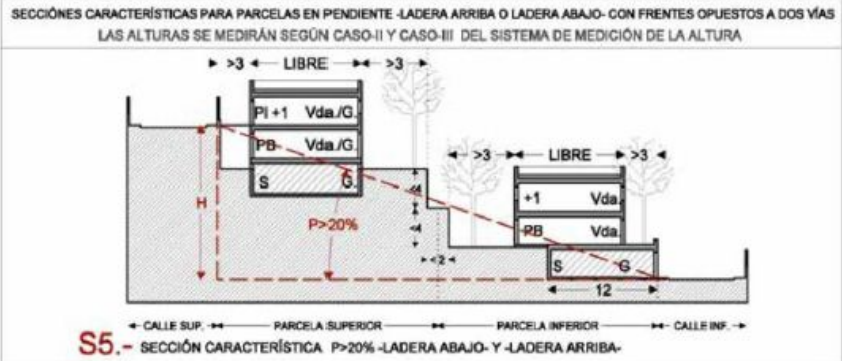


PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Específicas en este documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada del PGO
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3 plantas y 1 planta en parcela de franja de servidumbre
Uso Principal:	Terciario: Comercial: en todas sus categorías
Nº de parcelas	1
Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Nº de plantas	3 1 en franja de servidumbre uso
Superficie de la parcela	3.684,71 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,185244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B <sub>1</sub> 1,19148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B <sub>2</sub> 1,00000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 4.367,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B <sub>1</sub> 4.247,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B <sub>2</sub> 120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Ocupación Parcela	90%
Ocupación Sótanos	100%
Retranqueos	<u>En Lindero Norte.</u> Dado que en la situación actual se encuentra ocupado. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante cuando exista un convenio con el propietario colindante <u>En Lindero con parcela A</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. 3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se

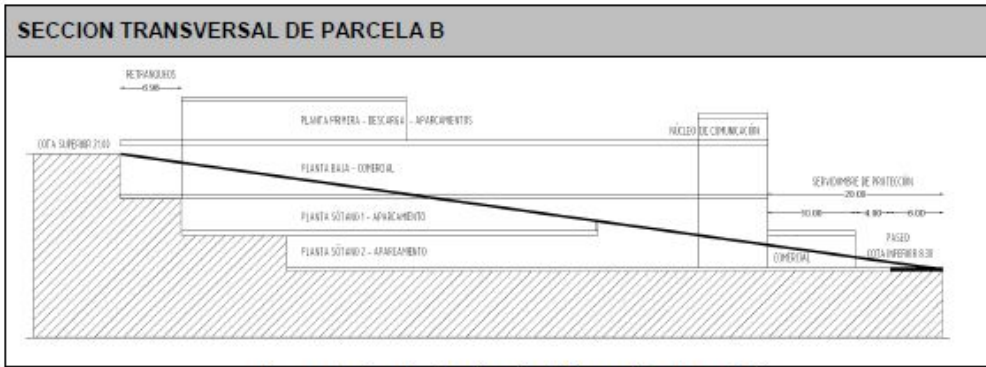
- **En relación a los retranqueos, tanto entre las parcelas del PAMU, como de la parcela B con el colindante, consta en el expediente, acuerdo, entre propietarios, para el adosamiento de las parcelas resultantes.**



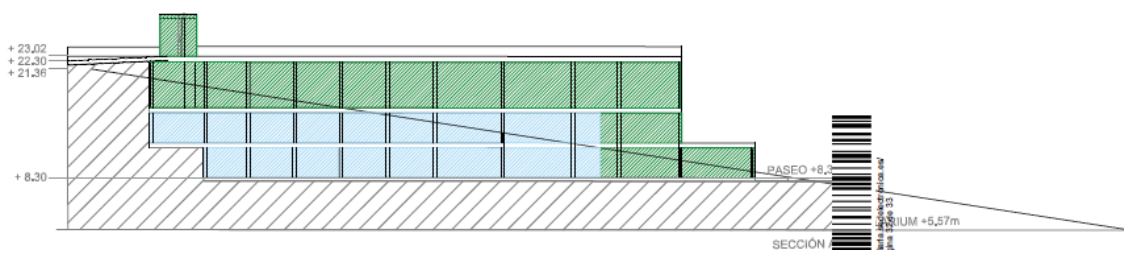
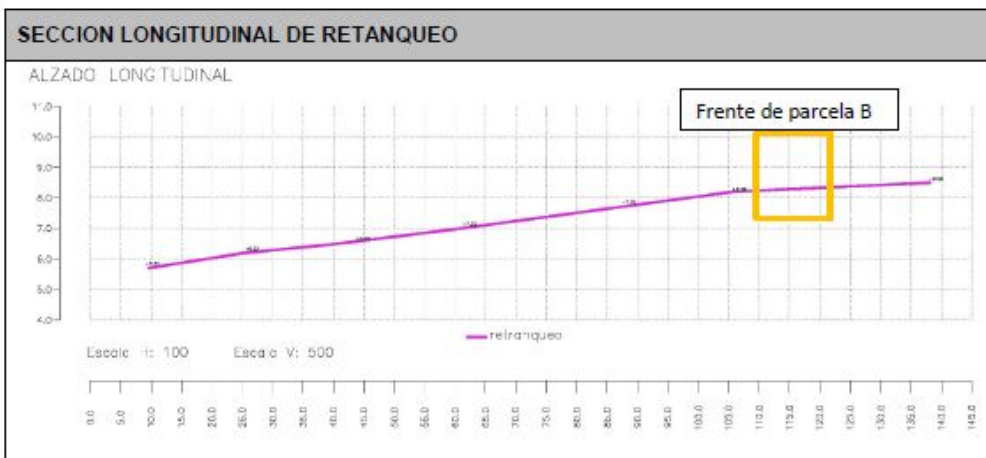
	<p>establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</p> <p><u>En lindero con parcela P</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada B no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Marítima</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.</p>
Frente mínimo de parcela	15m
Circulo inscribible:	15m
Usos compatibles	Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén
Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas En franja de servidumbre de protección.	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> </ul>

SECCION TIPO PARCELA TERCIARIO COMERCIAL	
NORMATIVA	PARCELA B
Art. 5.5.9.	<p>S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):</p> <p>a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.</p> <p>b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.</p> <p>c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Grafica-5.5.8 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas, salvo en planta alta -ladera arriba-.</p> <p>d. Las alturas se medirán según el Artículo 5.5.8 y los siguientes casos de la Ordenanza</p> <p>e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.</p> <p style="text-align: center;"><u>GRÁFICO 5.5.8</u></p> <div style="text-align: center;"> <p>SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA</p>  <p><b>S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P&gt;20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-</b></p> </div>





Propuesta Sección Equipamiento Comercial - Parcela B



## 6. PROPUESTA DE REPARCELACION

### PARCELA APORTADA

La parcela se identifica con la referencia catastral nº 6596801CS6369N0001AJ, con una superficie real conforme a recientes mediciones de 8.355,99 m<sup>2</sup>, que linda al norte con parcela de uso privado destinada aparcamiento y equipamiento deportivo; al este con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono; y al Suroeste con vial público Avenida Marítima.

La parcela cuenta, además, con 4.805 m<sup>2</sup> de superficie construida desde el año 1964 destinado originariamente al uso turístico hotelero actualmente abandonado

### Finca Registral número: 5.227

**Descripción:** Finca matriz correspondiente al Hotel Tenerife Tour que queda reducida a OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS ( 8.355,43 m<sup>2</sup>), siendo sus linderos Al Norte con parcela de referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ perteneciente al complejo Turisur; al SUR, con vial denominado Avenida Marítima; al ESTE, con dominio Público marítimo terrestre en cuya parcela existe un régimen de protección costera y al OESTE, con vial denominado venida Marítima.

**Cargas:** Libre de cargas.

**Título:** En virtud de escritura de cesión de terrenos autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Aránzazu Aznar Ondoño, el día 17 de octubre de 2011, bajo el número 1.906 de protocolo

**Propietario:** "TENERIFE TOUR S.A.", con N.I.F. número A-38001343 domiciliada en Candelaria, Edificio "Hotel Tenerife Tour", Avenida de Candelaria a Caletillas. C.P. 38530, provincia de Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Manuel Arteaga Alba, el día 30 de enero de 1978, bajo el número 88 de protocolo.-, y representantes; DON ANTONIO LUIS SIMÓN VARELA, mayor de edad, empresario, casado, vecino de esta Capital, con domicilio en Urbanización Santiago, calle Garcilaso de la Vega, Edificio 3, número 40, piso 4º-Dcha., C.P. 38005, provisto de su D.N.I./N.I.F. número 43.784.048-Y. Y DON MANUEL JUAN SIMÓN VARELA, mayor de edad, empresario, casado, vecino de esta Capital, con domicilio en Urbanización Santiago, calle Garcilaso de la Vega, Edificio 3, número 40, piso 4 0-Dcha., C.P. 38005, provisto de su D.N.I./N.I.F. número 42.089.745-K. En calidad de apoderados mancomunados.

**Inscripción:** Inscrito al Folio 23 del Libro 503, finca 5.227 de Candelaria, INSCRIPCIÓN 13<sup>a</sup>. Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Santa Cruz de Tenerife. Código registral 38021000319483

**Referencia Catastral:** 6596801CS6369N0001AJ

**Construcciones:** SI



## PARCELAS RESULTANTES:

### PRIVADAS:

PARCELA A: (AR y AC1) + (AC2)

PARCELA B: (B1 y AC2)

USO RESIDENCIAL						
PARCELA	DOMINIO PRIVADO		TITULAR		SUPERFICIE	Coef. Part
PARCELA A	E.A	RESIDENCIAL COMERCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100 %	PARCELA_ 3.194,67 m <sup>2</sup>	50,00%
					EDIFICABILIDAD_ 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELA B	E.A	TERCIARIO COMERCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100%	PARCELA_ 3.684,71 m <sup>2</sup>	50,00 %
					EDIFICABILIDAD_ 4.367,28 m <sup>2</sup>	

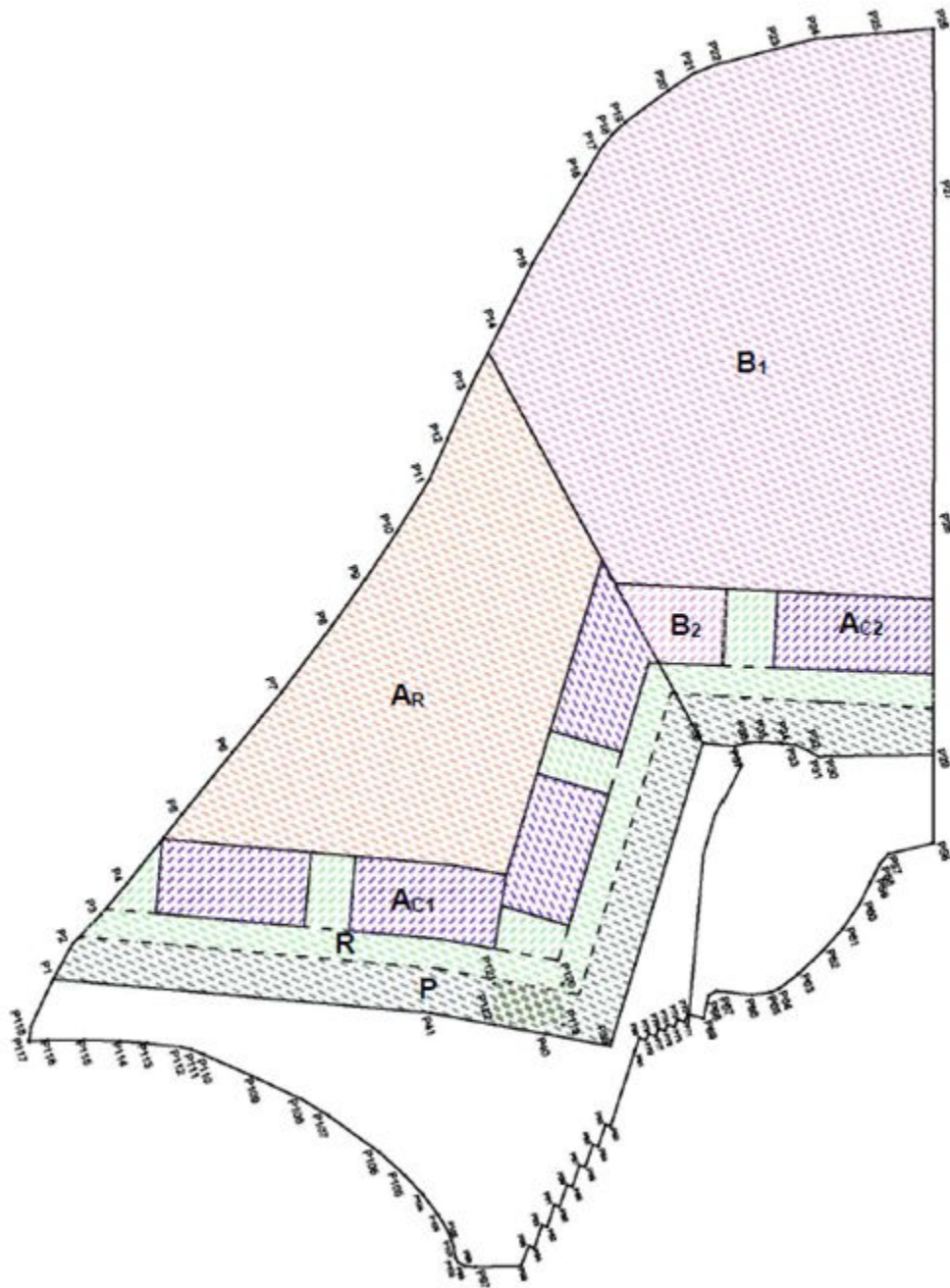
### PUBLICAS:

PARCELA R

PARCELA P

USO PUBLICO				
PARCELA	DOMINIO PÚBLICO	TITULAR	SUPERFICIE	
PARCELA R	RETRANQUEO LIGADO A LOS COMERCIALES	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 571,35 m <sup>2</sup>	0%
PARCELA P	PEATONAL	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 905,26 m <sup>2</sup>	0%





## PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS

### PARCELA A (AR y AC1)

#### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A.

#### DESCRIPCIÓN:

Situada en Avenida Marítima 159. Tiene forma trapezoidal con una SUPERFICIE TOTAL de DOS MIL NOVECIENTOS ONCE METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (2.911,37 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso residencial en tres plantas la superficie de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (1.936,84 m<sup>2</sup>).

Y en la zona de servidumbre de protección, una parte de uso comercial en una planta, con linde parcela AR con una SUPERFICIE TOTAL de NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y TRES CUADRADOS. (974,53 m<sup>2</sup>). En tipología de Edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU.

LINDA: al Norte, en un frente de 43,12 metros con la parcela R retranqueo cedida destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al Este, en un frente de 61,08 con la parcela R destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al Sur, en un frente de 90,85 metros con Av Marítima; y al Oeste, en un frente de 47,42 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. (4.153,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de USO Residencial en tres plantas y con una EDIFICABILIDAD máxima de SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. (775 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:** Adjudicada a "TENERIFE TOUR S.A.", en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de "TENERIFE TOUR S.A." descritas a continuación. CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

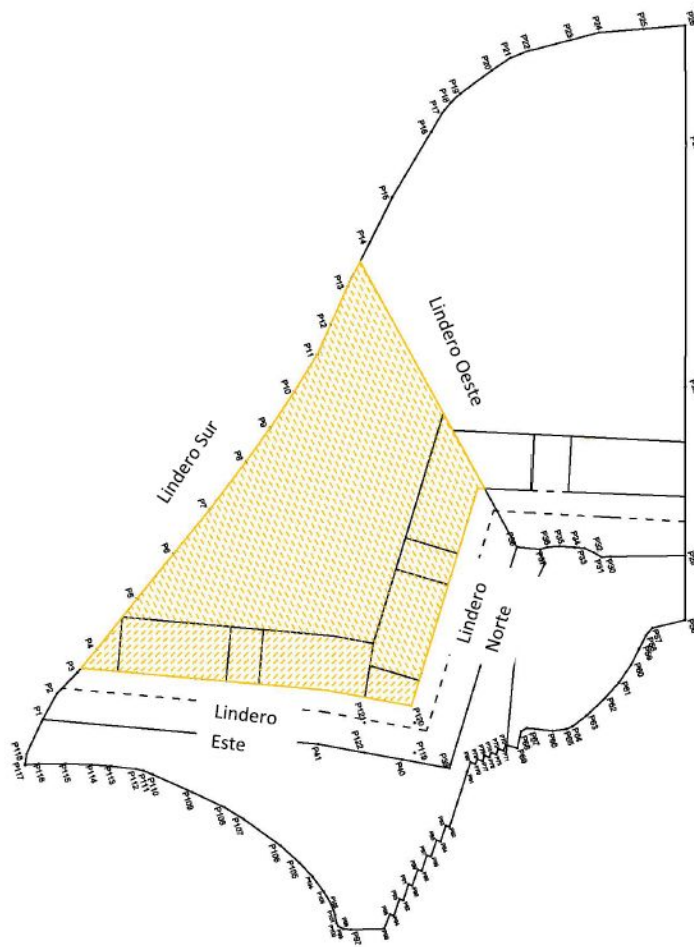
Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: 5.227, (Finca aportada N° 1)

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:



X=366533.2068 Y=3139436.4890 X=366536.7349 Y=3139437.0804  
 X=366536.7349 Y=3139437.0804 X=366548.7514 Y=3139439.0949  
 X=366548.1938 Y=3139437.9168 X=366581.9094 Y=3139413.2572  
 X=366573.9828 Y=3139399.3205 X=366555.3851 Y=3139358.2934  
 X=366553.0842 Y=3139362.1619 X=366546.7722 Y=3139372.1648  
 X=366541.2242 Y=3139381.1719 X=366535.7023 Y=3139390.2067

## REPRESENTACION GRAFICA



## PARCELA A (AC2)

### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A. (1)

### DESCRIPCIÓN:

Situada en paseo marítimo a construir. Tiene forma rectangular con una SUPERFICIE TOTAL de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (283,30 m2). Destinados a uso comercial en una planta en la zona de servidumbre de protección. En tipología de Edificación cerrada y normativa específica determinada en PAMU

LINDA: al Norte, en un frente de 10 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ; al Este, en un frente de 28,12 con la parcela R retranqueo cedido destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al Sur, en un frente de 10 metros con parcela B; y al Oeste, en un frente de 27,74 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. (223,30 m2s/m2), de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:** Adjudicada a "TENERIFE TOUR S.A.", en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de "TENERIFE TOUR S.A." descritas a continuación.

### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Finca aportada N° 1).

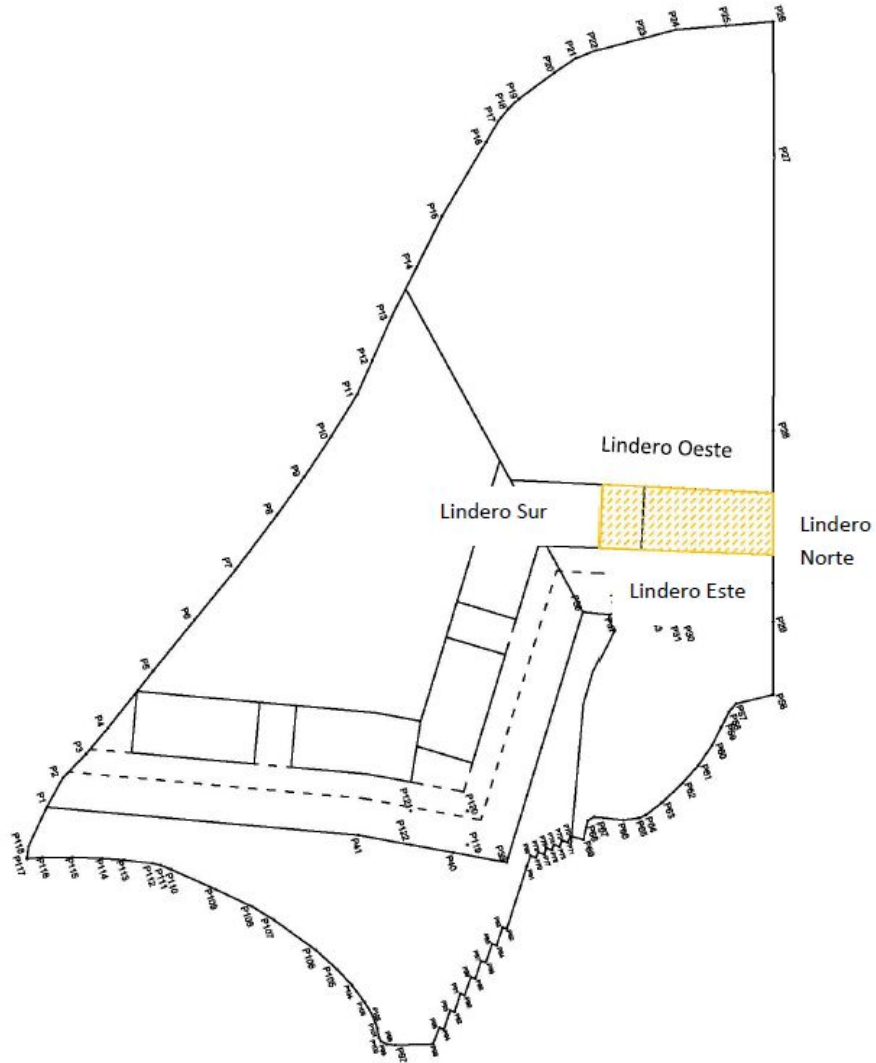
**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

X=366552.7226 Y=3139476.4413 X=366542.2828 Y=3139450.7391

X=366551.8541 Y=3139446.9669 X=366562.1665 Y=3139473.1306



## REPRESENTACION GRAFICA



## PARCELA B

### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

### DESCRIPCIÓN:

Situada en Avenida Marítima 159. Tiene forma aproximadamente trapezoidal de una SUPERFICIE TOTAL de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.684,71 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso terciario/comercial en tres plantas la superficie de **TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.564,71 m<sup>2</sup>) Y en la zona de servidumbre de protección una parte de uso terciario/comercial en una planta con una SUPERFICIE TOTAL de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>). En tipología de edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU LINDA: al **Norte**, parte en un frente de 76,39 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y en parte con un frente de 10 metros con la parcela AC2; al **Este**, parte en un frente de 27,74 metros con la parcela AC2 y parte en un frente de 8,51 metros con la parcela R de retranqueo cedida; al **Sur**, en un frente de 47,43 metros, con la parcela A; y al **Oeste**, en un frente de 79,78 metros con Avenida Marítima.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**. (4.367,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de los cuales **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS** (4.247,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) están destinados a USO Terciario/Comercial en tres plantas y **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Terciario/ Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

### TITULO:

Adjudicada a "TENERIFE TOUR, S.A.", en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de "TENERIFE TOUR S.A."

### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Finca aportada N° 1).

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

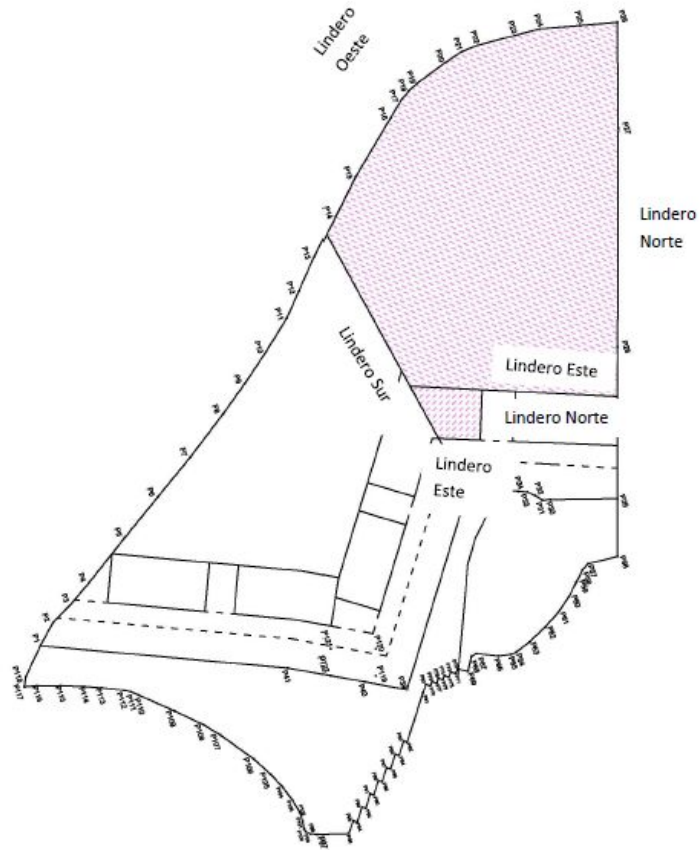
X=366536.7349 Y=3139437.0804 X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366536.7349 Y=3139437.0804 X=366501.8784 Y=3139431.2369  
X=366499.0071 Y=3139434.2132 X=366492.6997 Y=3139440.7066  
X=366483.7233 Y=3139451.3859 X=366481.1256 Y=3139454.4598  
X=366479.7695 Y=3139456.6927 X=366478.8767 Y=3139458.7384



X=366476.7554 Y=3139465.6145 X=366475.7109 Y=3139469.6514

X=366475.5668 Y=3139473.1309

## REPRESENTACION GRAFICA:



## PARCELAS RESULTANTES PUBLICAS

PARCELA R

### TITULAR:

Ayuntamiento de Candelaria.

### DESCRIPCIÓN:

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 4 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (571,35 m<sup>2</sup>)**, destinados a ESPACIO LIBRE uso pormenorizado ESTANCIA, TERRAZA o cualquier otro uso compatible con el uso Comercial de su frente.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 4 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,40 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de transito; **al Este**, parte en un frente de 34,98 metros y otro de 67,44 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de transito; **al Sur**, parte en un frente de 4 metros con avenida marítima y parte en un frente de 41,78 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac1; y **al Oeste**, parte en un frente de 28,12 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac2, en parte con un frente de 8,51 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela B, en parte un frente de 1,26 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac1 y en parte con un frente de 61,39 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac1.

### TITULO:

Adjudicada a Ayuntamiento de La Villa de Candelaria por el Proyecto de Reparcelación de la "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de cesión de retranqueo delantero, y de la aportación de la finca 5.227 de "TENERIFE TOUR S.A."

### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: - 5.227, (Finca aportada N° 1).

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

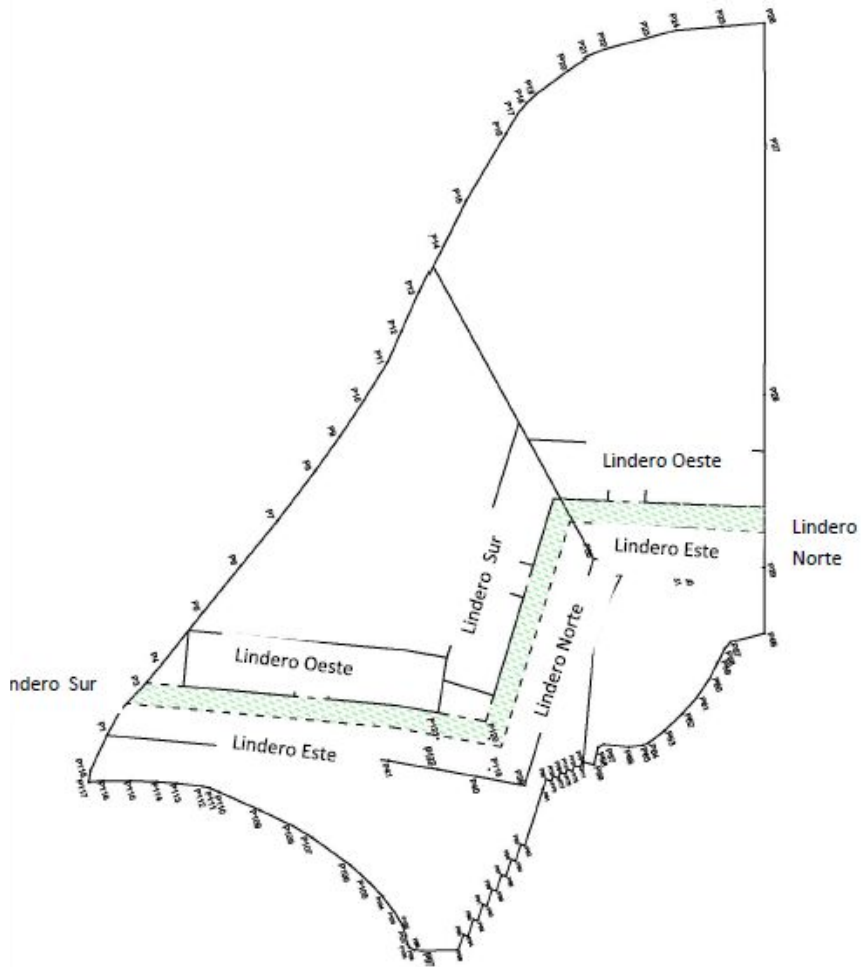
X=366548.7515 Y=3139439.0952 X=366562.1665 Y=3139473.1306  
X=366566.2907 Y=3139471.6848 X=366553.0775 Y=3139439.8205  
X=366552.8904 Y=3139439.3735 X=366587.1500 Y=3139414.3805  
X=366577.5506 Y=3139397.5026 X=366557.7227 Y=3139353.7610



X=366555.9018 Y=3139357.4246 X=366555.3851 Y=3139358.2934

X=366568.8967 Y=3139388.1003 X=366573.9828 Y=3139399.3205

## REPRESENTACION GRAFICA:



## PARCELA P

### TITULAR:

Ayuntamiento de Candelaria.

### DESCRIPCIÓN:

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 6 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **NOVECIENTOS CINCO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS** (905,26m<sup>2</sup>), destinados a ESPACIO LIBRE, uso pormenorizado PUBLICO PEATONAL.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 6 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,42 metros con Dominio Marítimo terrestre; **al Este**, en un frente de 31,19 metros y de 75,25 metros con parcela de Dominio Marítimo Terrestre; **al Sur**, parte en un frente de 6 metros con paseo de Avenida Maritima y parte en un frente de 42,19 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación; y **al Oeste**, parte en un frente de 34,99 metros y otro de 67,64 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación.

### TITULO:

Adjudicada a Ayuntamiento de La Villa de Candelaria por el Proyecto de Reparcelación de la "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de cesión de retranqueo delantero, y de la aportación de la finca **5.227** de "TENERIFE TOUR S.A."  
CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas:

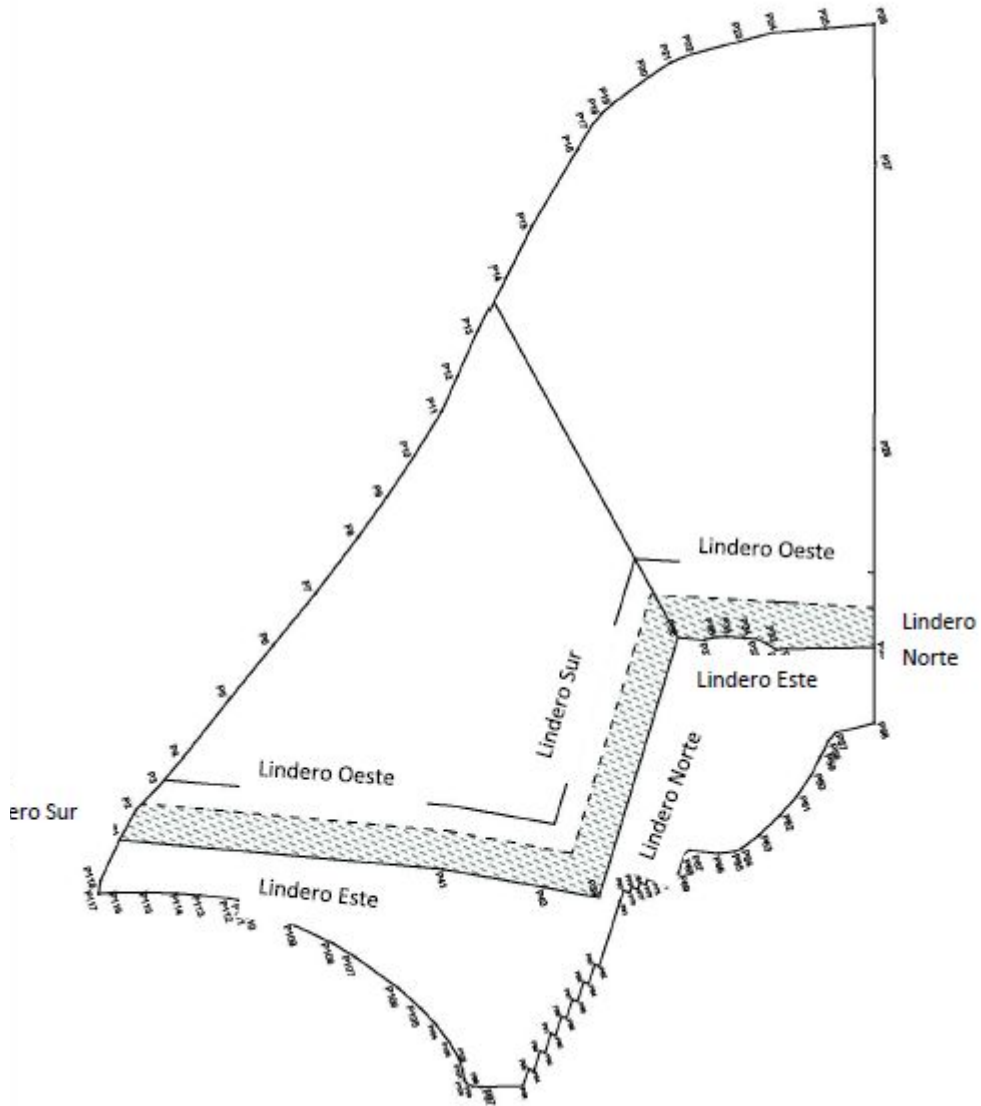
- **5.227**, (Finca aportada N° 1).

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

X=366566.2907	Y=3139471.6848	X=366572.3930	Y=3139469.5456
X=366568.0477	Y=3139456.5711	X=366567.5976	Y=3139454.9857
X=366566.3265	Y=3139453.8879	X=366565.0460	Y=3139452.6122
X=366564.2881	Y=3139450.9369	X=366563.1532	Y=3139448.3133
X=366562.5774	Y=3139446.1864	X=366562.5353	Y=3139444.8444
X=366560.7678	Y=3139441.1094	X=366595.0104	Y=3139416.0644



REPRESENTACIÓN GRAFICA:



## 7. CONCLUSIONES

Se informa **FAVORABLEMENTE**, la aprobación inicial para la delimitación y ordenación propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano. PAMU-TENERIFE TOUR.

La presente aprobación inicial, no conlleva la aprobación de los documentos relativos a la ejecución del Pamu; tales como el borrador de convenio de gestión y ejecución, y el proyecto de urbanización.

En relación al Proyecto de Urbanización, se someterá a la evaluación de impacto ambiental y quedará condicionado a las autorizaciones/concesión que correspondan, en particular las relativas a los espacios de protección, tránsito y dominio público marítimo terrestre.



A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

## **II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

— Los artículos 302 a 316 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios



## Naturales Protegidos de Canarias.

\_Los Artículos 119 al 127 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento aprobado por DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre.

Artículo 122 Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

De conformidad con lo previsto en el [artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), en relación con el [artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#), que establece que los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.

b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.

b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.

c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.

d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.

e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:



a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad "pro indiviso" que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

Artículo 302 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

#### Clases de actuaciones

Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

Artículo 303 Clases de iniciativa y personas promotoras



1. Las iniciativas para la delimitación u ordenación, según proceda, de las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser públicas o privadas.
2. El planeamiento podrá establecer la naturaleza pública o privada de dichas iniciativas. Si no se establece previsión al respecto, se entiende que es posible indistintamente cualquiera de ellas.
3. Las iniciativas públicas serán promovidas por las administraciones públicas y sus entes instrumentales.
4. Las iniciativas privadas serán promovidas por los propietarios tal y como son definidos por la legislación estatal.
5. Cuando los propietarios deseen participar activamente en la gestión, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios. Se exceptúa este requisito cuando afecte a un propietario único.

#### Artículo 304 Personas obligadas

Estarán obligados a realizar las obras comprendidas en una actuación sobre el medio urbano, según corresponda, los propietarios o titulares de derechos de uso otorgados por los mismos, las comunidades de propietarios o sus agrupaciones, las cooperativas de viviendas o las administraciones públicas.

#### Sección

2

#### Requisitos previos

#### Artículo 305 Memoria de viabilidad económica

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

#### Artículo 306 Cobertura urbanística

1. Las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la presente ley.
2. Asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.
3. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

#### Artículo 307 Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.
3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.



Adjudicación y gestión de las actuaciones

Artículo 308 Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano

1. Cuando la iniciativa sea pública y la Administración no se hubiera reservado su ejecución directamente, deberá publicarse concurso para la adjudicación del sistema y de las obras.

2. Cuando la iniciativa sea privada, se adjudicarán el sistema y las obras a su promotor.

3. El promotor de la iniciativa deberá presentar:

a) Referencia a la ordenación del ámbito.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación para retribuir su actuación.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal de suelo y el artículo 310 de la presente ley.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos se podrán presentar separadamente con posterioridad.

e) Propuesta para la gestión de la actuación.

f) Cualquier otro que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

4. Presentada la propuesta, si esta no estuviera completa, se otorgará un plazo de subsanación de quince días.

5. Una vez aportada la propuesta o, en su caso, la subsanación de la misma, será aprobada por el alcalde, previo el informe técnico y jurídico correspondiente.

6. Se abrirá un periodo de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por



un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

7. Con carácter previo a la adjudicación, el alcalde o la junta de gobierno local en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos cuya competencia tengan atribuida.

8. A la vista del resultado de la información pública y la audiencia, el pleno de la corporación, previo informe técnico y jurídico, adjudicará el sistema, produciéndose los efectos establecidos en la legislación estatal del suelo. En el mismo acuerdo, la Administración determinará la forma de gestión de dicha actuación.

9. El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

10. El programa será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento.

#### Artículo 309 Elección del modo de gestión

1. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución regulados en esta ley, en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

2. Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor, público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

3. Para realizar las actuaciones sobre el medio urbano, el adjudicatario del sistema tendrá las facultades reconocidas a los sujetos legitimados para participar en estas actuaciones por la legislación estatal del suelo.

#### Artículo 310 Derechos de realojo y retorno

1. Los derechos de realojo y retorno se ejercerán de conformidad con lo previsto en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.

2. En el procedimiento para la adjudicación de la actuación sobre el medio urbano, cuando fuera necesario, deberá ir acompañada de una propuesta de realojo o retorno. A tal efecto, la Administración deberá garantizar que la propuesta contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 308, apartado 6, los ocupantes legales que ostenten los derechos a que se refiere este artículo deberán ser notificados por un plazo de dos meses, sin perjuicio de la realización del trámite de información pública, al objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo.

4. De conformidad con la legislación estatal del suelo, la falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.



5. El ejercicio del derecho al que se refiere el presente artículo se realizará en las condiciones establecidas en el plan aprobado por la Administración cuando adjudique el sistema.

#### Artículo 311 Convenios para financiar la actuación y de cooperación

1. Para favorecer la realización de las actuaciones sobre el medio urbano se podrán suscribir los convenios urbanísticos que sean necesarios, incluyendo aquellos que faciliten su financiación, así como beneficiarse de la cooperación económica de las diferentes administraciones públicas.

2. La delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano deberá tener en cuenta, especialmente, los requisitos establecidos en la legislación para acceder a la financiación de los correspondientes planes de las diferentes administraciones públicas, lo que deberá ser objeto de atención particular por la administración municipal. Cuando el municipio considere que una propuesta podría mejorarse para acceder a los citados fondos, lo pondrá en conocimiento del promotor al objeto de que sea subsanada.

#### Artículo 312 Adjudicación de obras sobre el medio urbano

1. Cuando la iniciativa para el desarrollo de una actuación sobre el medio urbano sea privada, la ejecución de las obras se atribuirá al promotor, que podrá realizarlas por sí mismo o contratarlas con terceros.

2. Cuando la iniciativa sea pública, la Administración decidirá si las obras las ejecuta de forma directa o indirecta, de conformidad con la legislación estatal del suelo.

3. Cuando la gestión sea indirecta, los propietarios afectados, organizados como asociación administrativa de propietarios, podrán también participar en los concursos convocados al efecto por la Administración.

#### Capítulo

II

#### Disposiciones específicas

#### Artículo 313 Deberes del adjudicatario de las actuaciones

Las actuaciones sobre el medio urbano de reforma o renovación reguladas en el presente título, cualquiera que sea su promotor y el título por el cual participa en ellas, comportarán los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal de suelo previstas para las mismas.

#### Artículo 314 Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento

El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54, apartados 4 y 5, salvo que pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida.

#### Artículo 315 Modalidades de las actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación definidas en la legislación estatal del suelo podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Las de iniciativa pública tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado para realizar esta actuación.



b) Las de iniciativa privada tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

#### Artículo 316 Derechos y deberes

Las actuaciones de dotación comportarán los derechos y los deberes legales previstos en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.

Por lo expuesto, se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente:

### III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobación inicial de la delimitación y ordenación propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, iniciado a instancia de los Promotores D. Manuel Juan Simón Varela y D. Antonio Luis Simón Varela, en representación de Tenerife Tour S.A y Saradey Luis Cámara en representación de Mercadona S.A, "PAMU--TENERIFE TOUR."

SEGUNDO.\_ Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios que se insertarán en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en dos diarios de máxima difusión.

Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sedeelectronica.candelaria.es/publico/tablon>.

TERCERO..- Ordenar la suspensión del otorgamiento de las licencias de obras de edificación, así como la suspensión de la autorización de obras de urbanización en todo el ámbito de la modificación.

Esta suspensión surtirá efectos desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial, y tendrá un plazo de un (2) AÑOS. por un plazo de DOS AÑOS.

CUARTO.- Solicitar, simultáneamente al trámite de información pública, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

QUINTO- Notificar la presente resolución a los propietarios afectados."



**Consta en el expediente informe de la Técnico de Administración Local Dña. Olga Fernández Méndez-Bencomo, de fecha 23 de abril de 2026, que transcrito literalmente dice:**

### **“INFORME JURIDICO**

La Técnico de Administración General Olga Fernández Méndez- Bencomo, en el expediente anteriormente indicado emite el siguiente informe conformado por el Secretario General Octavio Manuel Fernández Hernández:

#### **I.ANTECEDENTES:**

Primero.- Visto el expediente iniciado con fecha 12 de enero de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC 273, a instancia de Promotores D. Manuel Juan Simón Varela y D. Antonio Luis Simón Varela, en representación de Tenerife Tour S.A y Saradey Luis Cámara en representación de Mercadona S.A, solicitando se inicien los trámites del expediente para la Aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano “PAMU-Tenerife Tour”, en este término municipal.

Segundo .- La presente actuación se configura como una actuación de dotación sobre suelo urbano, con una superficie total de 8.355,99 m<sup>2</sup>, cuyo objeto es la reordenación y mejora del ámbito mediante la ejecución de la continuación del paseo marítimo, así como la implantación de nuevos espacios libres públicos, concretamente una plaza y un área de solárium.

El ámbito de intervención se corresponde con los terrenos actualmente ocupados por las antiguas piscinas del hotel “Tenerife Tour”, planteándose su transformación mediante operaciones de regeneración urbana que permitan la recuperación de un espacio actualmente en desuso, favoreciendo su integración en el sistema de espacios libres y equipamientos del entorno.

La propuesta incorpora, asimismo, la implantación de usos comerciales compatibles, orientados a la activación del espacio y a la mejora de la oferta de servicios, contribuyendo a su dinamización económica y social.

La actuación es promovida por iniciativa privada y se desarrolla conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente que le resulta de aplicación.

Tercero.- Los Documentos que integran la propuesta son los siguientes:

- o Adenda Documental al PAMU
- o Escrito de Iniciativa referida al programa de actuación sobre el medio urbano “Tenerife Tour”
- o Planimetría
- o Plano de Ordenación de usos propuestos
- o Plano de usos a efectos de la servidumbre de protección y tránsito del dominio público marítimo terrestre
- o Memoria de viabilidad económica
- o Estudio Ambiental Estratégico
- o Informe Ambiental Estratégico



- o Análisis de Integración Paisajística
- o Borrador del Convenio de Gestión y ejecución del PAMU
- o Proyecto de reparcelación
- o Proyecto Básico de Urbanización
- o Anteproyecto de Ordenación de parcelas resultantes
- o Informe de Tasación
- o Acuerdo de linderos
- o Acuerdos de retranqueos.

Consta el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, de fecha 21 de noviembre de 2024, con registro en el Ayuntamiento 2024-E-RC-13731 de fecha 4 de diciembre de 2024, en el que se formula **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana.

Cuarto.- Resultando favorable el informe técnico emitido de fecha 16/04/2026, cuya transcripción literal es la siguiente:

**“... APROBACION INICIAL DE LA DELIMITACION Y ORDENACION DE UN PROGRAMA DE ACTUACION SOBRE EL MEDIO URBANO EN EL AMBITO DE TENERIFE TOUR**

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe, de la revisión de la documentación presentada con fecha 12 de enero de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC 273, documentación de subsanación presentada con fecha 5 de abril de 2023 y registro de entrada 2023-E-RE-2898 y documentación complementaria presentada con registro 2026-E-RE-1569 de 12 de marzo de 2026 y 2026-E-RE-2323 de fecha 16 de abril de 2026.

Visto el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2024, con registro en el Ayuntamiento 2024-E-RC-13731 de fecha 4 de diciembre de 2024, en el que se formula **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, dirigida a transformar el edificio hotelero abandonado, mediante la modificación de los usos del planeamiento vigente y para el desarrollo de una actuación de dotación, consistentes en la ampliación de La Avenida Marítima y mejora de los accesos al mar, en los suelos donde se encuentran en la actualidad las antiguas piscinas del hotel “Tenerife Tour” en Caletillas.





## 1. PLANEAMIENTO VIGENTE:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA, planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente, se encuentra clasificada, categorizada y calificada como:

**SUELO URBANO CONSOLIDADO** Edificación Abierta 3 plantas, edificabilidad 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, afectada por las servidumbres de protección y tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre. Incluida en un ámbito que se remite a Convenio Urbanístico.



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO**  
CU-C6 Tenerife Tour

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

Localización: Avda. Marítima junto a Punta Larga  
Estructura de la Propiedad: 1 Parcela Catastral  
Estado Actual (Recursos Naturales): Instalación hotelera de los años 60 con concesión  
Situación Urbanística Vigente (NNS 87): Suelo Urbano  
Delimitación PIOT: Área Urbana

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas): Edificación Abierta EA-3  
Uso Principal: Residencial (U+P)  
Edificabilidad Total: 11959 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad Anterior (EA-2 1,00 Sup. Parcela: 7748 m<sup>2</sup>): 7748 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad Añadida: 4211 m<sup>2</sup>

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	EA	3	8542	1,40	11959	120	383
Total				8542		11959	120	383

\* La Vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m<sup>2</sup>

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- No se podrá ocupar los 20 m de la servidumbre de protección de Costas con edificación residencial.
- La edificabilidad de la planta añadida se transformará en metálico, precisándose su valoración en el Convenio Urbanístico.

### COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Remate de aceras y acometidas de aceras.

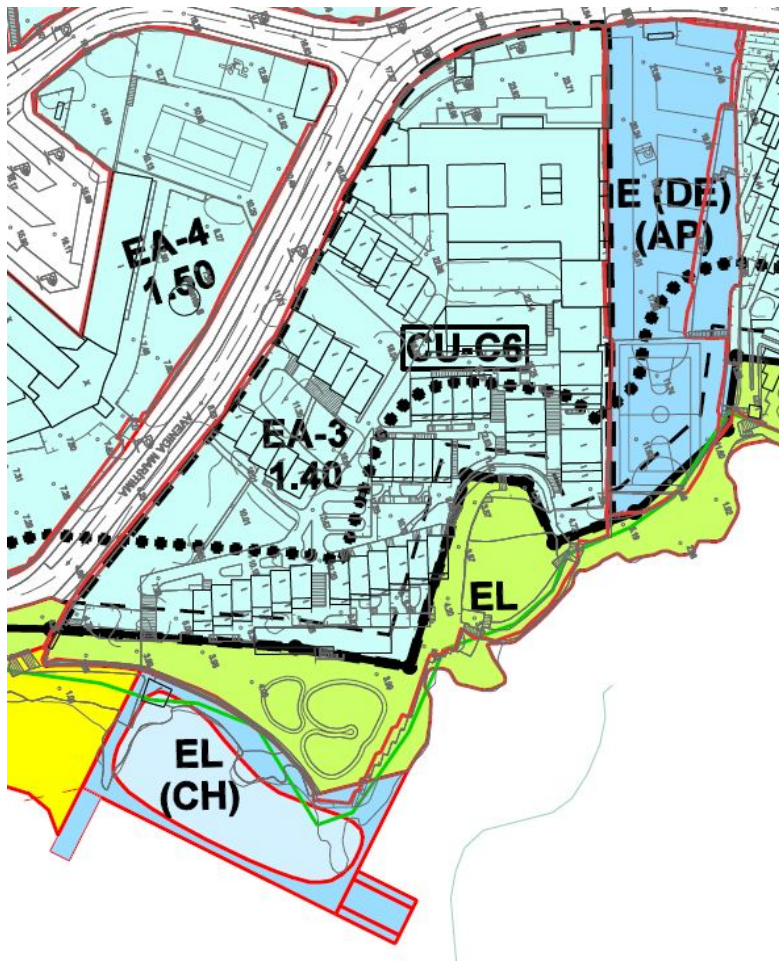
### DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Convenio Urbanístico  
Proyecto de Edificación

### PLAZOS

Convenio Urbanístico: 0-2  
Ejecución de la Edificación: 0-10





## 2. ALCANCE DE LA PROPUESTA

El presente documento, propone una actuación de dotación con una superficie de 8355,99 m<sup>2</sup>, sin contar el DPMT que cuenta con 1500 m<sup>2</sup> aproximadamente, para el desarrollo de la continuación del Paseo Marítimo, Plaza y solárium, localizados en el lugar donde se encuentran en la actualidad las antiguas piscinas del Hotel, incorporando nuevos usos comerciales.

El instrumento urbanístico que se propone, para el desarrollo de la actuación de dotación, es un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU).

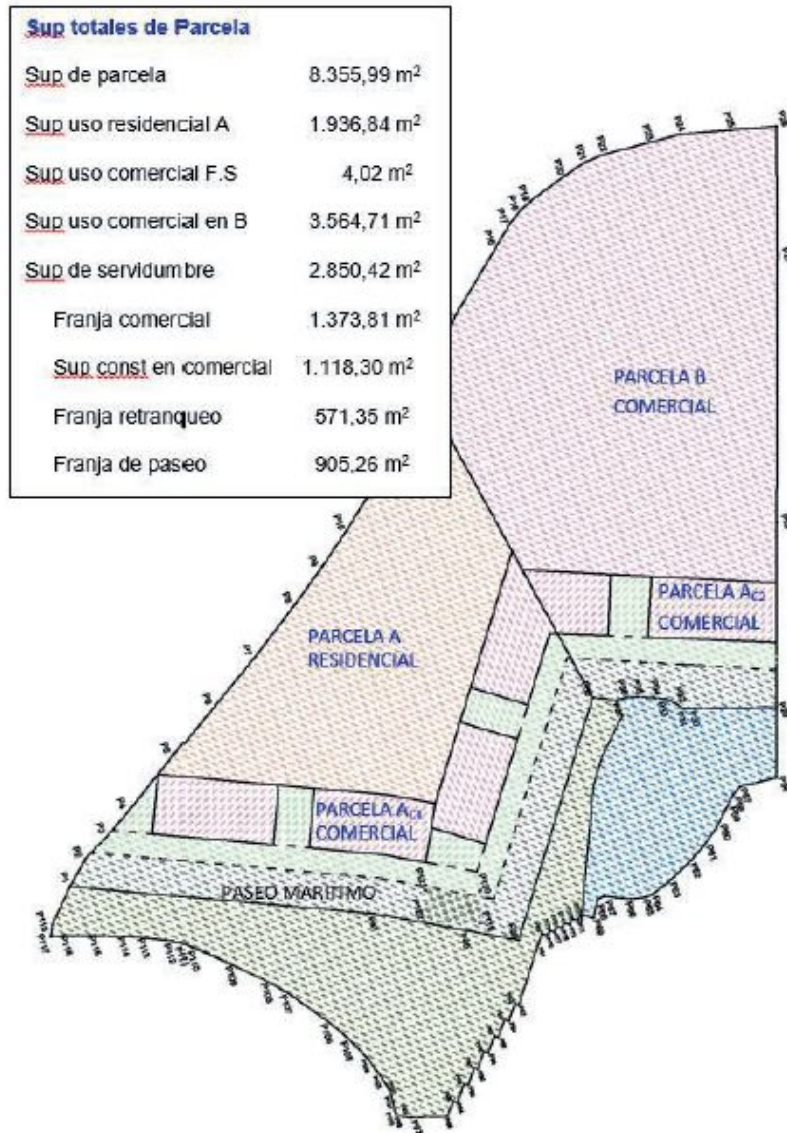




La iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas principales diferenciadas. La primera parcela, Parcela A, mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, y la segunda, Parcela B, estará destinada a uso comercial también en edificación abierta en tres plantas. Ambas parcelas contarán con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta, a continuación, se desarrolla el Paseo Marítimo, que tendrá una sección de 10 metros, conformado por 4 metros de retranqueo y 6 metros de servidumbre de tránsito. La totalidad del suelo destinado a paseo se ceden al Ayuntamiento.

Por último, en el Dominio Público Marítimo Terrestre, se desarrolla una gran Plaza, como continuación y remate de la Avenida Marítima, que contará con una zona de solárium y acceso al mar.





El estado de abandono y deterioro de la zona actual, tanto pública como privada, requieren de una intervención urgente de mejora, de calidad, acorde a la localización estratégica del ámbito, como remate de la Avenida Marítima, así como del encuentro con el mar, en una zona de baño, hoy en día en desuso.





## 2.1 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PAMU

Los Documentos que integran la propuesta son los siguientes:

- o Adenda Documental al PAMU
- o Escrito de Iniciativa referida al programa de actuación sobre el medio urbano “Tenerife Tour”
- o Planimetría
- o Plano de Ordenación de usos propuestos
- o Plano de usos a efectos de la servidumbre de protección y tránsito del dominio público marítimo terrestre
- o Memoria de viabilidad económica
- o Estudio Ambiental Estratégico
- o Informe Ambiental Estratégico
- o Análisis de Integración Paisajística
- o Borrador del Convenio de Gestión y ejecución del PAMU
- o Proyecto de reparcelación
- o Proyecto Básico de Urbanización
- o Anteproyecto de Ordenación de parcelas resultantes
- o Informe de Tasación



- o Acuerdo de linderos
- o Acuerdos de retranqueos.

### 3. OBLIGACIONES DE CESION Y EJECUCION POR EL PROMOTOR DERIVADAS DE LA ACTUACION DE DOTACION

*Artículo 54 Ley 4/2027. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación*

*1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.*

*2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:*

*a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.*

DOTACIONES EXISTENTES EN EL MOMENTO DE APROBACION DE LA ACTUACION (AÑO 1964)	
PARCELA DE ORIGEN	DOTACIONES LEY DEL SUELO 1956 10% DE LA SUP.DE ACTUACION DESTINADA A ESPACIOS LIBRES
11.456 m2	1145,60 m2

DOTACIONES EN EL MOMENTO DE APROBACION DEL PAMU (AÑO 2025)	
PARCELA DE ORIGEN	DOTACIONES LEY DEL SUELO 2017 10% DE LA SUP.DE ACTUACION DESTINADA A ESPACIOS LIBRES 1% DOTACIONES 3% EQUIPAMIENTO
8355,99 m2	1169,84 m2

REAJUSTE DOTACIONES PUBLICAS			
DOTACIONES LEY 1956	DOTACIONES LEY 4/2017	DEFICIT DOTACIONES	SUSTITUCION VALOR EN METALICO
1145,60 m2	1169,84 m2	24,24 m2	7344,72 €

*b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación*



de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA				
NNSS	LEGALMENTE MATERIALIZADA	PGO	PAMU	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DIFERENCIA ENTRE LA MATERIALIZADA Y LA PROPUESTA EN EL PAMU)
7748	4222,10	11959	9519,35	5297,25

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UA)				
LEGALMENTE MATERIALIZADA	PAMU	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (MATERIALIZADA-PAMU)	15% DIFERENCIA	SUSTITUCIÓN VALOR EN METÁLICO
4.686,53 UA	10.860,74 UA	6.174,21 UA	926,13 UA	360.264,57 €

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad

CESIONES OBLIGATORIAS DERIVADAS DEL ART 54 LSC		
REAJUSTE DOTACIONES	15% INCREMENTO EDIFICABILIDAD	TOTAL



7344,72 €	360.264,57 €	<b>367.609,29 €</b>
-----------	--------------	---------------------

<b>CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES</b>		
EJECUCION PLAZA Y ACCESO AL MAR DPMT*	CESION Y EJECUCION ZONA RETRANQUEO DESTINADA A ESPACIO LIBRE*	<b>TOTAL</b>
341.983,53 €	296.502,09 €	<b>638.485,62 €</b>

<b>SUPERFICIE DE CESION DE SUELO</b>		
CESION SUELO DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO DESTINADO A PASEO	CESION SUELO RETRANQUEO DESTINADA A ESPACIO LIBRE	<b>TOTAL</b>
905,26 m <sup>2</sup>	571,35 m <sup>2</sup>	<b>1.476,61 m<sup>2</sup></b>

**\*El proyecto de ejecución de la urbanización, se ajustará a la normativa sectorial de aplicación, se someterá a evaluación de impacto ambiental, quedará condicionado a cuantos informes sectoriales le sean de aplicación y en particular a las autorizaciones/concesiones en materia de Costas. Por otra parte, las obras de urbanización, contendrán todos los elementos de urbanización necesarios para la adecuada puesta en servicio y uso público.**

#### **4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Con fecha 15 de enero de 2021 se remite oficio a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica para el procedimiento de aprobación del programa de actuación sobre el medio urbano de iniciativa privada, presentado por Tenerife Tour, S.A.”; y al que se adjunta un ejemplar en soporte digital del documento técnico, así como del documento ambiental estratégico.

Con fecha 27 de enero de 2021 y registro de entrada 2021-E-RC-866 se recibe Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica relativa a Requerimiento de subsanación de la documentación en relación a la solicitud de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en el Término Municipal de la Villa de Candelaria.

Con fecha 4 de marzo de 2021 y registro 2021-E-RC-2291 se presenta por Tenerife Tour S.A. documentación de subsanación.

Con fecha 16 de abril de 2021 y registro 2021-E-RC-4037 se recibe Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica relativa a la solicitud



de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en el que se requiere la siguiente documentación:

**“...1. Respecto la diligencia de la documentación técnica:** *En el soporte digital presentado en fecha 25 de marzo de 2021, cada uno de los archivos se encuentra firmado electrónicamente por la persona titular de la Secretaría de la corporación local, si bien sin diligenciar, al no relacionarlo con el acuerdo municipal correspondiente o, en su caso, con el documento efectivamente presentado por la iniciativa privada en sede municipal.*

**2. Respecto la firma de la documentación técnica:**

**2.1.** *En el archivo borrador presentado en fecha 25 de marzo de 2021 consta una firma manuscrita y posteriormente escaneada en la última página del documento (página 48). Sin embargo, la firma del autor también debe presentarse en formato electrónico, de conformidad con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Además, en la documentación presentada en fecha 18 de enero de 2021, junto al archivo borrador y al documento ambiental estratégico, constaba la presentación de dos archivos más: uno denominado “anteproyecto” y otro denominado “planimetría”; en éste último figuraba una autoría distinta de la que ahora suscribe de forma manuscrita el borrador.*

*Finalmente, en el archivo borrador presentado en fecha 25 de marzo de 2021 no figuran los planos presentados en fecha 18 de enero de 2021 en el archivo denominado “planimetría”, ni tampoco el contenido del archivo denominado “anteproyecto”. Además, se detecta que en aquellos planos presentados en fecha 18 de enero de 2021 figuraban dos planos distintos relativos a la alternativa 2 (plano n.º 4 y plano n.º 5), mientras que el epígrafe 8.3 del borrador sólo se refiere a una sola alternativa 2.*

**2.2.** *Por otro lado, en el archivo del documento ambiental estratégico no consta la firma electrónica del autor entre las propiedades del archivo, junto a la de la persona titular de la Secretaría de la corporación local, aún a pesar de figurar el aspecto correspondiente a un proceso de firma digital...”*

Con fecha 5 de mayo de 2021 y registro de entrada 2021-E-RC-4659 se presenta por Tenerife Tour S.A documentación para dar cumplimiento al requerimiento anterior

Con fecha 10 de mayo de 2021 y registro de salida 2021-S-RE-1643 se emite requerimiento por parte del Ayuntamiento a la documentación presentada por Tenerife Tour.

Con fecha 12 de enero de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC 273, se presenta documentación en contestación al requerimiento realizado para la toma conocimiento de la documentación aportada por Montero Aramburu SLP en representación de



Tenerife Tour S.A, para subsanar la documentación requerida y continuar con el trámite de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y dar cumplimiento al requerimiento emitido por resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica.

Con fecha 23 de febrero el Pleno municipal toma conocimiento de la documentación requerida

Con fecha 27 de febrero de 2023 y registro de salida 2023-S-RC-747 se remite la documentación requerida a Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.

Con fecha 23 de marzo y registro de entrada 2023-E-RC-3512, se recibe Resolución 99/2023 de 22.03.2023 del V. Lucha C.C.C. y Transición. Ecológico requerimiento la Subsanación del documento. S/ E.A.E. Simplificada de P.A.M.U. Candelaria. (Tenerife Tour)

Con fecha 5 de abril de 2023 y registro de entrada 2023-E-RE-2898, se, presenta la documentación requerida y Se toma conocimiento de la documentación presentada, aportada por Montero Aramburu SLP en representación de Tenerife Tour S.A, para continuar con el trámite de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y dar cumplimiento al requerimiento emitido por resolución 99/2023 de 22 de marzo de 2023 del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica.

La documentación requerida relativa al Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, consta del siguiente documento: Documento ambiental estratégico

Con fecha 19 de diciembre de 2023 y registro de entrada 2023-E-RC-16077, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas remite Resolución de La Viceconsejera de Planificación Territorial y Reto Demográfico Relativa a la solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Iniciativa Privada, presentado por Tenerife Tour S.A

Con fecha 4 de diciembre de 2024 y registro de entrada 2024-E-RC-13731 la Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico, remite el **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, promovido por TENERIFE TOUR, S.A. para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, dirigida a transformar el edificio hotelero abandonado mediante la modificación de los usos del planeamiento vigente, en la parcela con referencia catastral 6596801CS6369N0001AJ, sita en Caletillas, Candelaria, concluyendo la previsible ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del programa de actuación en el medio urbano en los términos recogidos en el anexo.

## 5. PROPUESTA DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE DOTACION

Se propone la cesión al Ayuntamiento y la ejecución de la urbanización de los suelos de titularidad de Tenerife Tour, que se corresponden con una franja de retranqueo de 4 metros de la totalidad de la parcela y otra de 6 metros, afectados por servidumbre de



tránsito del dominio público marítimo terrestre. La finalidad es la ejecución de un Paseo, que dé continuidad a la Avenida Marítima, de un ancho de 10 metros y una superficie de 1476,61 m<sup>2</sup>

Se propone, igualmente, a cargo del Promotor de la iniciativa, la ejecución de una Plaza, así como los accesos al mar y solárium, en los suelos de dominio público marítimo terrestre, donde se localizan las antiguas piscinas del Hotel, con una superficie de 1546,36 m<sup>2</sup>, como elementos de borde y encuentro con la costa.

Por otra parte, se propone la introducción de nuevos usos más lucrativos (usos terciarios y comerciales), en parcelas de titularidad privada, así como un aumento de la edificabilidad con respecto a la que tenía materializada la parcela. La edificabilidad propuesta en el PAMU es inferior a la prevista en el Plan General

Para ello, se propone dividir la parcela en dos, que quedaran con titularidad privada (A y B)

La primera parcela mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial, parte en su frente y parte en frente de la parcela B, que se configurará en una sola planta.

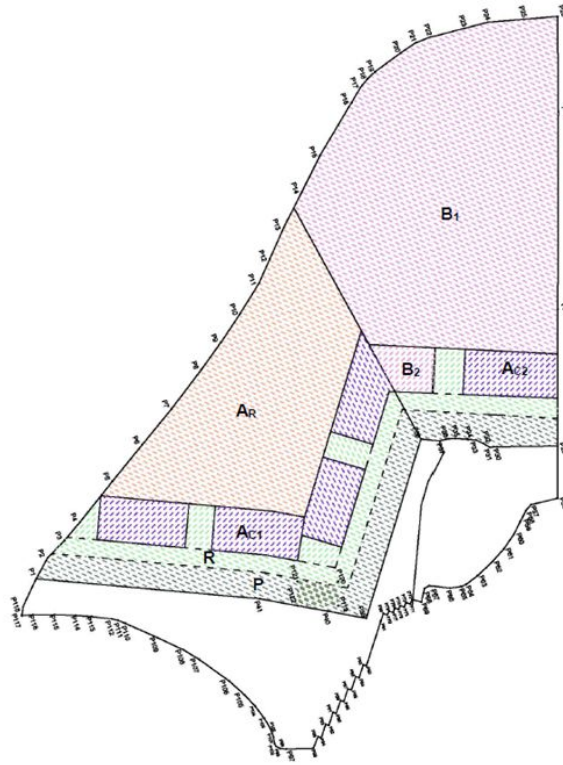
La segunda estará destinada a uso terciario/comercial en edificación abierta tres plantas, parte de un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta.

Para el desarrollo de las parcelas A y B, se proponen unos parámetros urbanísticos distintos, que permitan viabilizar la propuesta de división de la parcela en dos usos diferenciados.

Quedando las dos parcelas con destino público, (R y P), después de la cesión propuesta en este PAMU, para el desarrollo del Paseo Marítimo.

Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	S. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c	TOTAL PARCELA m <sup>2</sup> s	TOTAL. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c
A	Residencial	1.936,84	4.153,77	3.194,67	5.152,07
Ac <sub>1</sub>	Comercial	974,53	775		
Ac <sub>2</sub>	Comercial	283,30	223,30		
B <sub>1</sub>	Terciario Comercial	3.564,71	4.247,28	3.684,71	4367,28
B <sub>2</sub>		120	120		
<b>PARCELAS</b>				<b>6.879,38</b>	<b>9.519,35</b>
R	Retranqueo en servidumbre de protección			571,35	
P	E.L paseo			905,26	
<b>CESIONES</b>				<b>1.476,61</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>8.355,99</b>	<b>9.519,35</b>





## PARAMETROS URBANISTICOS

### PARCELA A (AR, AC1, AC2)



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (A <sub>R</sub> A <sub>C1</sub> A <sub>C2</sub> )	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Específicas en el documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada PGO.
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3 y 1 plantas; en parcela de uso residencial A <sub>R</sub> y en parcela de franja de servidumbre A <sub>C1</sub> Edificación Cerrada EC-1 planta en parcelas en franja de servidumbre A <sub>C2</sub>
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Nº de parcelas	2
Nº de plantas	3 en parcela de uso residencial A <sub>R</sub> 1 en parcelas en franja de servidumbre uso Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> y A <sub>C2</sub>
Superficie de la parcela	Superficie total 3.194,67 m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 1.936,84 m <sup>2</sup> Uso Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 4,02 m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 970,51 m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 283.30m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,612708 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 2,14461 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 0,795255 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 4.153,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 775,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 223,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de viviendas	70
Número de habitantes	225
Parcela mínima:	En tipología de Edificación Abierta:



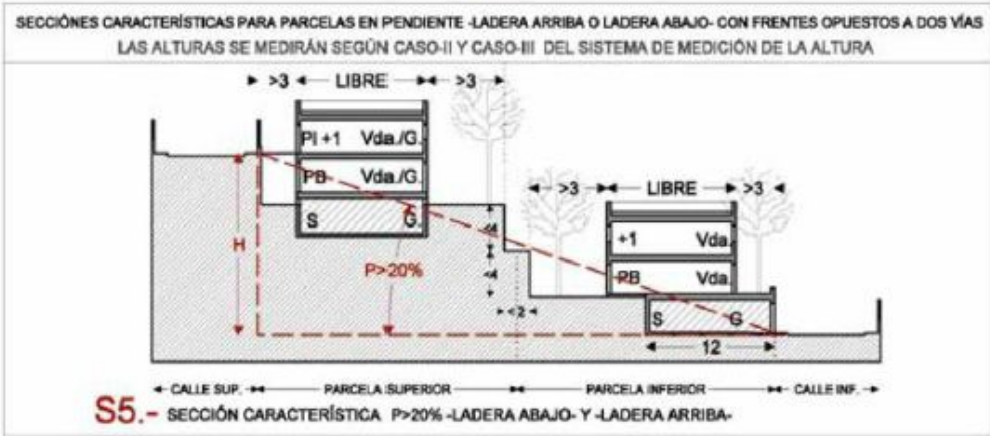
	<p>500 m<sup>2</sup></p> <p><b>En tipología de Edificación Cerrada:</b></p> <p>70 m<sup>2</sup></p>
<b>Ocupación de parcela:</b>	<p>80% en A<sub>R</sub> y A<sub>C1</sub></p> <p>78,82% en A<sub>C2</sub></p>
<b>Ocupación en sótanos:</b>	100%
<b>Ocupación con jardines:</b>	<p><b>En tipología de Edificación Abierta:</b></p> <p>20%</p> <p><b>En tipología de Edificación Cerrada:</b></p> <p>0%</p>
<b>Retranqueos:</b>	<p><b>En tipología de Edificación Abierta:</b></p> <p><u>En Lindero con parcela B</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p><i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i></p> <p><u>En lindero con parcela P</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada A<sub>R</sub> y C<sub>1</sub>, no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Marítima</u></p> <p>4 metros</p> <p>Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos.</p> <p><i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i></p> <p><i>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.</i></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p><i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i></p> <p><b>En tipología de Edificación Cerrada:</b></p> <p>NO se contempla retranqueos</p>
<b>Frente mínimo de parcela:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b>

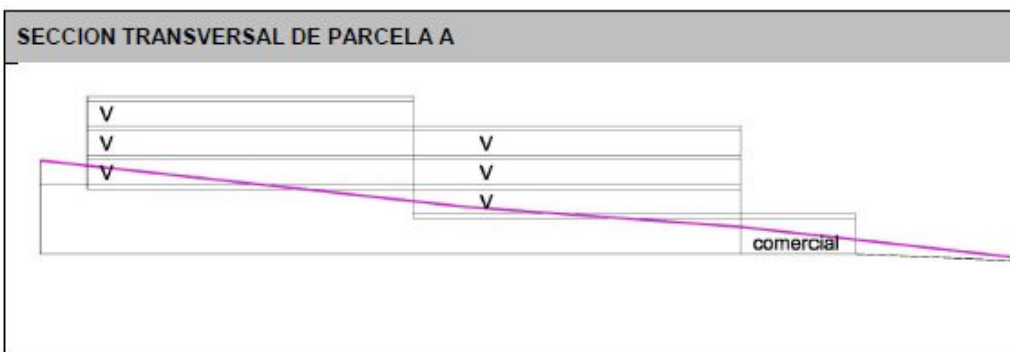


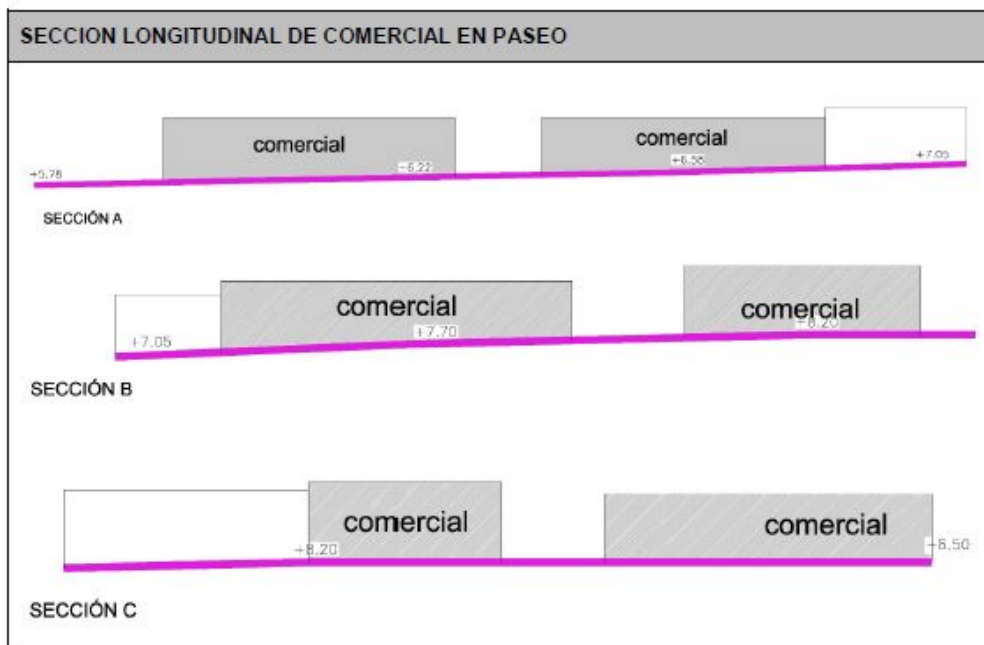
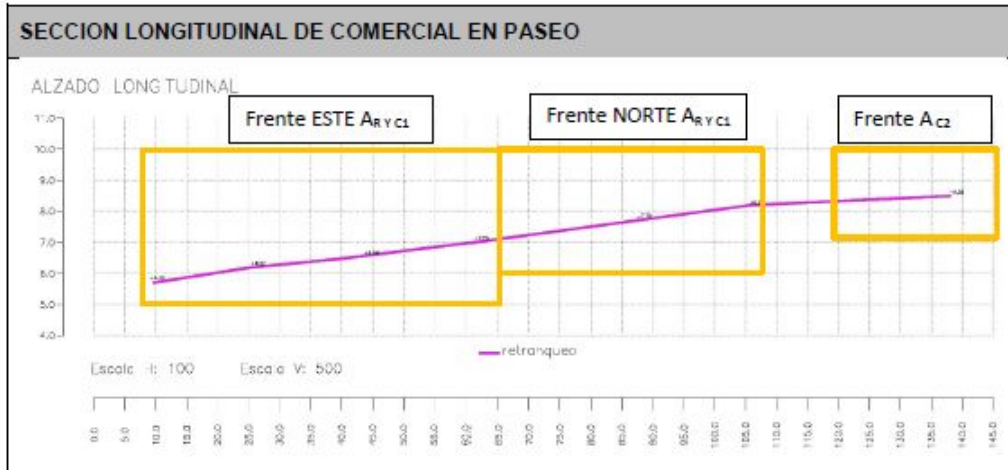
	15 m En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m
Circulo inscribible:	En tipología de Edificación Abierta: 15 m En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m
Frente mínimo vivienda:	4,50 m
Usos compatibles/complementarios En parcela de uso residencial	Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos vinculados: ninguno.</li> <li>• Usos compatibles/ complementarios <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar.</li> <li><input type="checkbox"/> Turismo Rural en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.</li> <li><input type="checkbox"/> Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.</li> <li><input type="checkbox"/> Los usos de Equipamientos y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de Pequeño comercio (PC): Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m<sup>2</sup>. y Comercio Medio (CM): Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m<sup>2</sup>. Sólo admitidos en la planta baja de la edificación</li> </ul> </li> </ul>
Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas En franja de servidumbre de protección.	Usos propuestos para esta franja: <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> <li>o Instalaciones deportivas.</li> <li>o Ocio</li> </ul>

- **En relación a los retranqueos, tanto entre las parcelas del PAMU, como de la parcela B con el colindante, consta en el expediente, acuerdo, entre propietarios, para el adosamiento de las parcelas resultantes. Art 5.6.5 PGO**

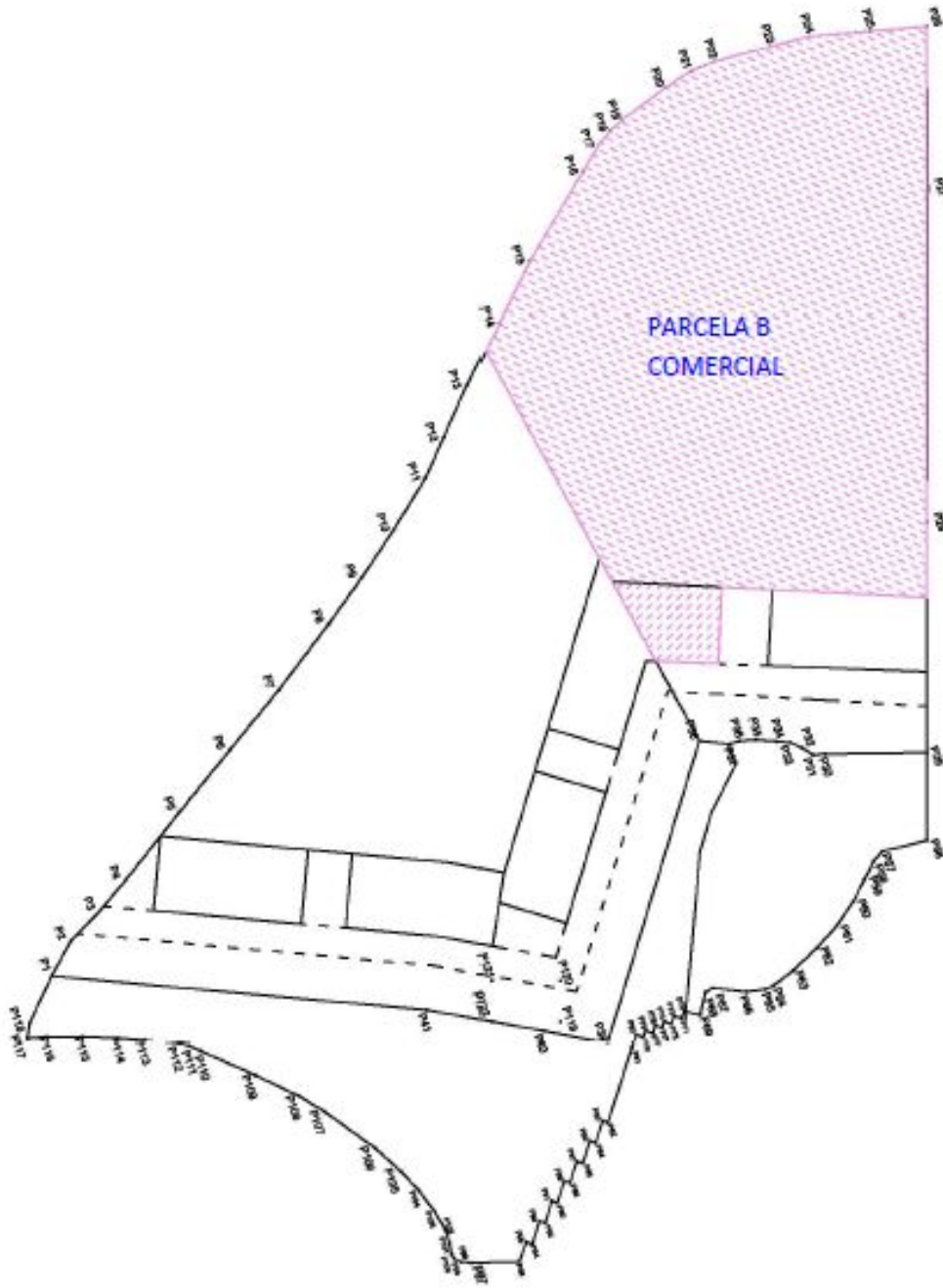


SECCION TIPO PARCELA RESIDENCIAL	
NORMATIVA	PARCELA A
Art. 5.5.9.	<p>S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):</p> <p>a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.</p> <p>b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.</p> <p>c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Grafica-5.5.8 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas, salvo en planta alta -ladera arriba-.</p> <p>d. Las alturas se medirán según el Artículo 5.5.8 y los siguientes casos de la Ordenanza</p> <p>e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.</p>
<p>GRÁFICO 5.5.8</p>  <p>SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA</p> <p>S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P&gt;20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-</p>	





## PARCELA B

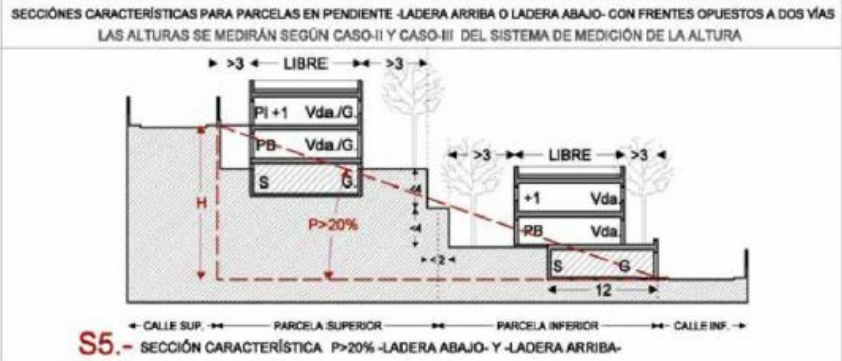


PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Específicas en este documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada del PGO
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3 plantas y 1 planta en parcela de franja de servidumbre
Uso Principal:	Terciario: Comercial: en todas sus categorías
Nº de parcelas	1
Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Nº de plantas	3 1 en franja de servidumbre uso
Superficie de la parcela	3.684,71 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,185244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B <sub>1</sub> 1,19148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B <sub>2</sub> 1,00000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 4.367,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B <sub>1</sub> 4.247,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B <sub>2</sub> 120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Ocupación Parcela	90%
Ocupación Sótanos	100%
Retranqueos	<u>En Lindero Norte.</u> Dado que en la situación actual se encuentra ocupado. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante cuando exista un convenio con el propietario colindante <u>En Lindero con parcela A</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. 3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se

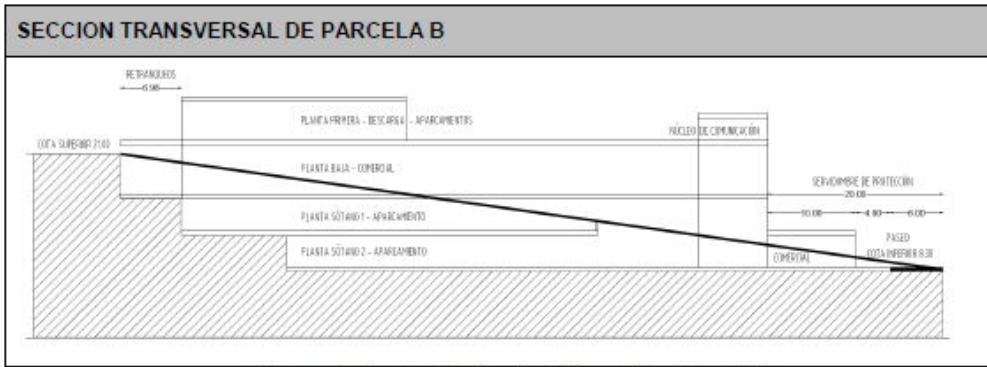
- **En relación a los retranqueos, tanto entre las parcelas del PAMU, como de la parcela B con el colindante, consta en el expediente, acuerdo, entre propietarios, para el adosamiento de las parcelas resultantes.**



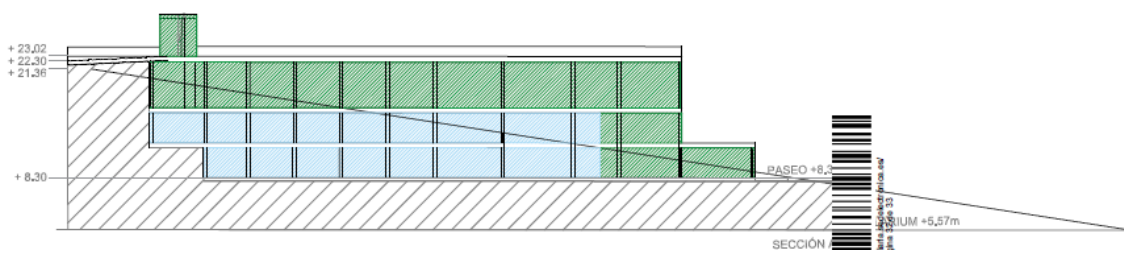
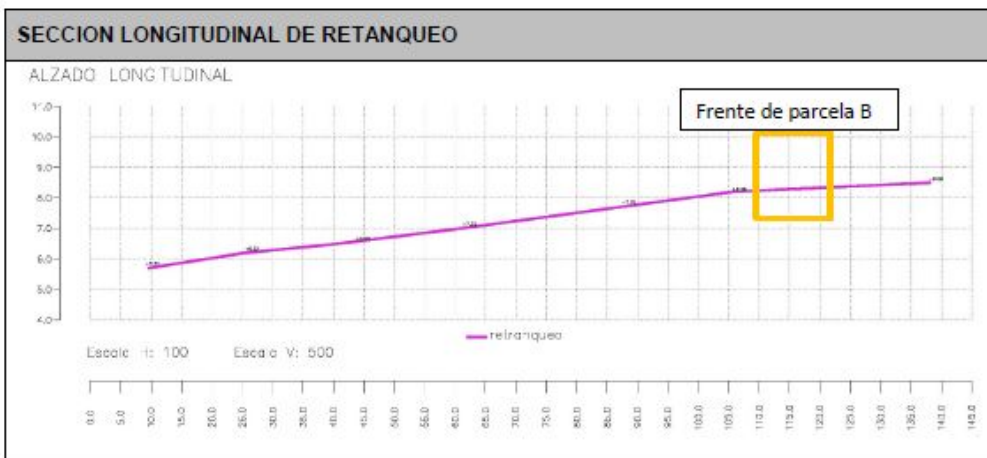
	<p>establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</p> <p><u>En lindero con parcela P</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada B no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Marítima</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.</p>
Frente mínimo de parcela	15m
Circulo inscribible:	15m
Usos compatibles	Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén
Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas En franja de servidumbre de protección.	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> </ul>

SECCION TIPO PARCELA TERCIARIO COMERCIAL	
NORMATIVA	PARCELA B
Art. 5.5.9.	<p>S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):</p> <p>a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.</p> <p>b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.</p> <p>c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Grafica-5.5.8 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas, salvo en planta alta -ladera arriba-.</p> <p>d. Las alturas se medirán según el Artículo 5.5.8 y los siguientes casos de la Ordenanza</p> <p>e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.</p>
	<p align="center"><u>GRÁFICO 5.5.8</u></p> <p align="center">SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA</p>  <p><b>S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P&gt;20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-</b></p>





Propuesta Sección Equipamiento Comercial - Parcela B



## 6. PROPUESTA DE REPARCELACION

### PARCELA APORTADA

La parcela se identifica con la referencia catastral nº 6596801CS6369N0001AJ, con una superficie real conforme a recientes mediciones de 8.355,99 m<sup>2</sup>, que linda al norte con parcela de uso privado destinada aparcamiento y equipamiento deportivo; al este con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono; y al Suroeste con vial público Avenida Marítima.

La parcela cuenta, además, con 4.805 m<sup>2</sup> de superficie construida desde el año 1964 destinado originariamente al uso turístico hotelero actualmente abandonado

### Finca Registral número: 5.227

**Descripción:** Finca matriz correspondiente al Hotel Tenerife Tour que queda reducida a OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS ( 8.355,43 m<sup>2</sup>), siendo sus linderos Al Norte con parcela de referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ perteneciente al complejo Turisur; al SUR, con vial denominado Avenida Marítima; al ESTE, con dominio Público marítimo terrestre en cuya parcela existe un régimen de protección costera y al OESTE, con vial denominado venida Marítima.

**Cargas:** Libre de cargas.

**Título:** En virtud de escritura de cesión de terrenos autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Aránzazu Aznar Ondoño, el día 17 de octubre de 2011, bajo el número 1.906 de protocolo

**Propietario:** "TENERIFE TOUR S.A.", con N.I.F. número A-38001343 domiciliada en Candelaria, Edificio "Hotel Tenerife Tour", Avenida de Candelaria a Caletillas. C.P. 38530, provincia de Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Manuel Arteaga Alba, el día 30 de enero de 1978, bajo el número 88 de protocolo.-, y representantes; DON ANTONIO LUIS SIMÓN VARELA, mayor de edad, empresario, casado, vecino de esta Capital, con domicilio en Urbanización Santiago, calle Garcilaso de la Vega, Edificio 3, número 40, piso 4º-Dcha., C.P. 38005, provisto de su D.N.I./N.I.F. número 43.784.048-Y. Y DON MANUEL JUAN SIMÓN VARELA, mayor de edad, empresario, casado, vecino de esta Capital, con domicilio en Urbanización Santiago, calle Garcilaso de la Vega, Edificio 3, número 40, piso 4 0-Dcha., C.P. 38005, provisto de su D.N.I./N.I.F. número 42.089.745-K. En calidad de apoderados mancomunados.

**Inscripción:** Inscrito al Folio 23 del Libro 503, finca 5.227 de Candelaria, INSCRIPCIÓN 13<sup>a</sup>. Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Santa Cruz de Tenerife. Código registral 38021000319483

**Referencia Catastral:** 6596801CS6369N0001AJ

**Construcciones:** SI



## PARCELAS RESULTANTES:

### PRIVADAS:

PARCELA A: (AR y AC1) + (AC2)

PARCELA B: (B1 y AC2)

USO RESIDENCIAL						
PARCELA	DOMINIO PRIVADO		TITULAR		SUPERFICIE	Coef. Part
PARCELA A	E.A	RESIDENCIAL COMERCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100 %	PARCELA_ 3.194,67 m <sup>2</sup>	50,00%
					EDIFICABILIDAD_ 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELA B	E.A	TERCIARIO COMERCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100%	PARCELA_ 3.684,71 m <sup>2</sup>	50,00 %
					EDIFICABILIDAD_ 4.367,28 m <sup>2</sup>	

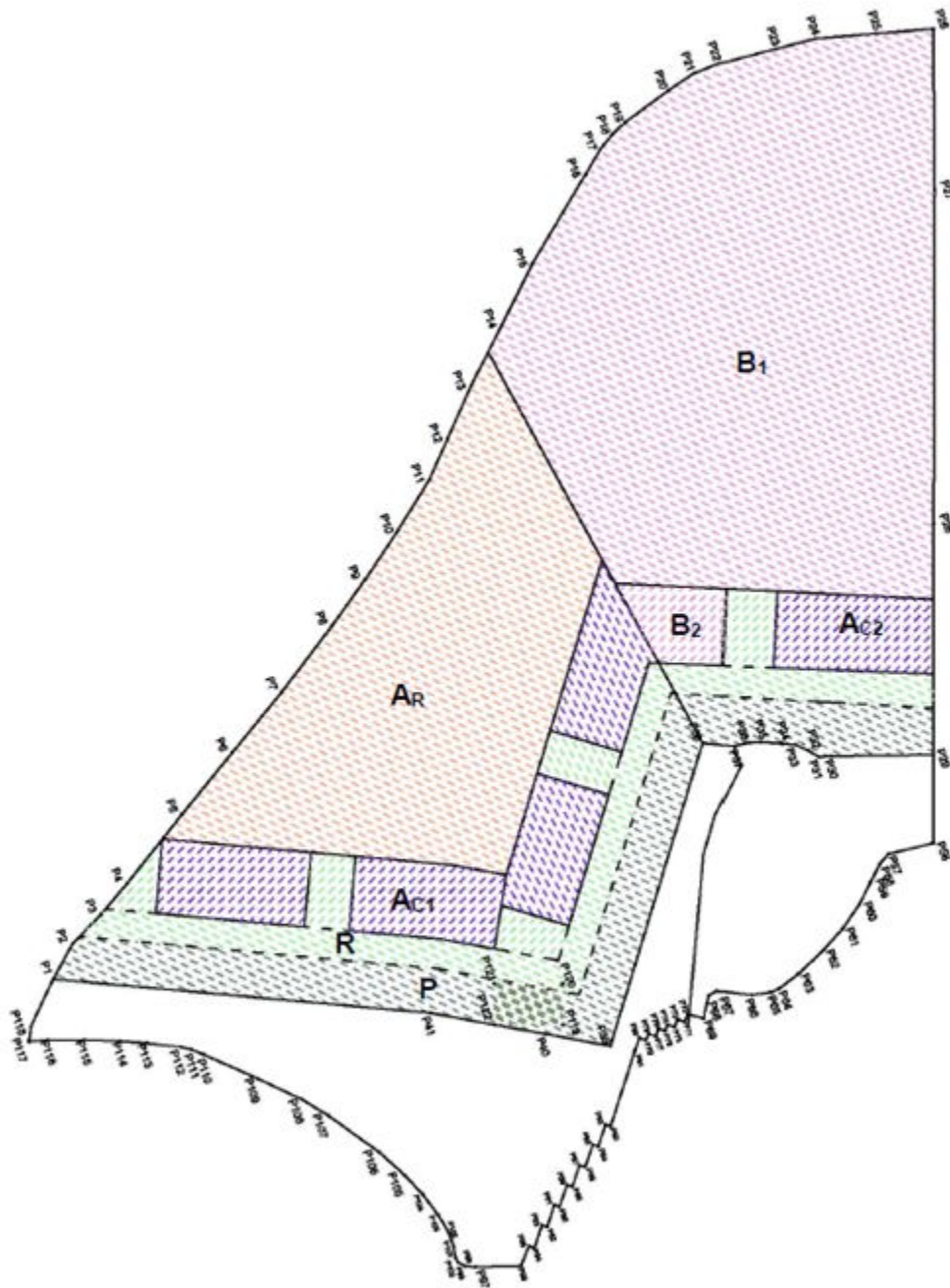
### PUBLICAS:

PARCELA R

PARCELA P

USO PUBLICO				
PARCELA	DOMINIO PÚBLICO	TITULAR	SUPERFICIE	
PARCELA R	RETRANQUEO LIGADO A LOS COMERCIALES	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 571.35 m <sup>2</sup>	0%
PARCELA P	PEATONAL	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 905.26 m <sup>2</sup>	0%





## PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS

### PARCELA A (AR y AC1)

#### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A.

#### DESCRIPCIÓN:

Situada en Avenida Marítima 159. Tiene forma trapezoidal con una SUPERFICIE TOTAL de DOS MIL NOVECIENTOS ONCE METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (2.911,37 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso residencial en tres plantas la superficie de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (1.936,84 m<sup>2</sup>).

Y en la zona de servidumbre de protección, una parte de uso comercial en una planta, con linde parcela AR con una SUPERFICIE TOTAL de NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y TRES CUADRADOS.

(974,53 m<sup>2</sup>). En tipología de Edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU.

LINDA: al Norte, en un frente de 43,12 metros con la parcela R retranqueo cedida destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al Este, en un frente de 61,08 con la parcela R destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al Sur, en un frente de 90,85 metros con Av Marítima; y al Oeste, en un frente de 47,42 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. (4.153,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de USO Residencial en tres plantas y con una EDIFICABILIDAD máxima de SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. (775 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:** Adjudicada a “TENERIFE TOUR S.A.”, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del “PAMU Tenerife Tour” como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de “TENERIFE TOUR S.A.” descritas a continuación.  
**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:**

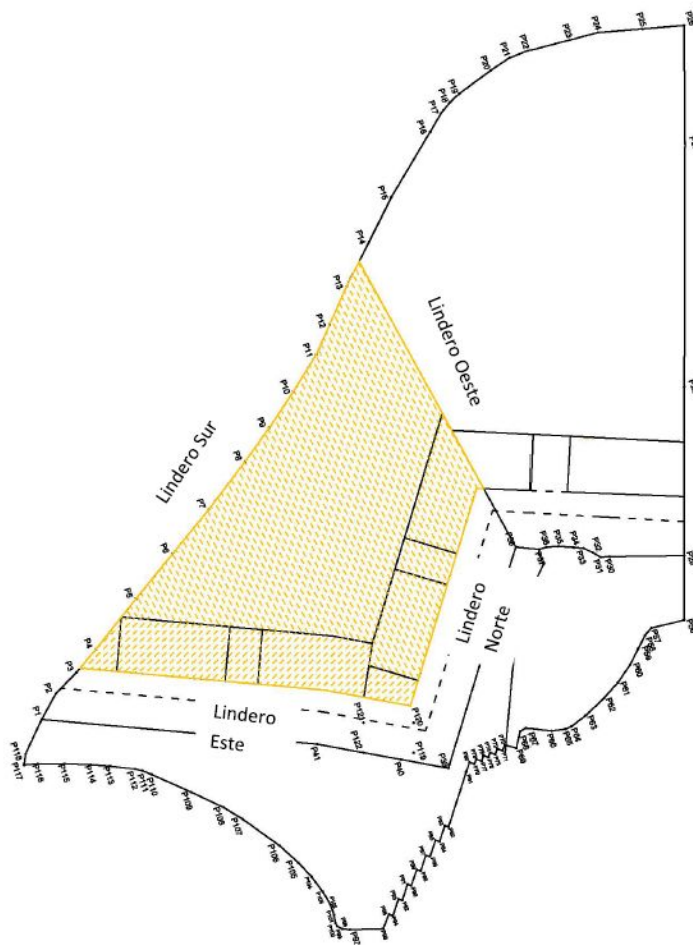
Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: 5.227, (Finca aportada N° 1)

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:



X=366533.2068 Y=3139436.4890 X=366536.7349 Y=3139437.0804  
 X=366536.7349 Y=3139437.0804 X=366548.7514 Y=3139439.0949  
 X=366548.1938 Y=3139437.9168 X=366581.9094 Y=3139413.2572  
 X=366573.9828 Y=3139399.3205 X=366555.3851 Y=3139358.2934  
 X=366553.0842 Y=3139362.1619 X=366546.7722 Y=3139372.1648  
 X=366541.2242 Y=3139381.1719 X=366535.7023 Y=3139390.2067

## REPRESENTACION GRAFICA



## PARCELA A (AC2)

### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A. (1)

### DESCRIPCIÓN:

Situada en paseo marítimo a construir. Tiene forma rectangular con una SUPERFICIE TOTAL de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (283,30 m2). Destinados a uso comercial en una planta en la zona de servidumbre de protección. En tipología de Edificación cerrada y normativa específica determinada en PAMU

LINDA: al Norte, en un frente de 10 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ; al Este, en un frente de 28,12 con la parcela R retranqueo cedido destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al Sur, en un frente de 10 metros con parcela B; y al Oeste, en un frente de 27,74 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. (223,30 m2s/m2), de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:** Adjudicada a "TENERIFE TOUR S.A.", en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de "TENERIFE TOUR S.A." descritas a continuación.

### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Finca aportada Nº 1).

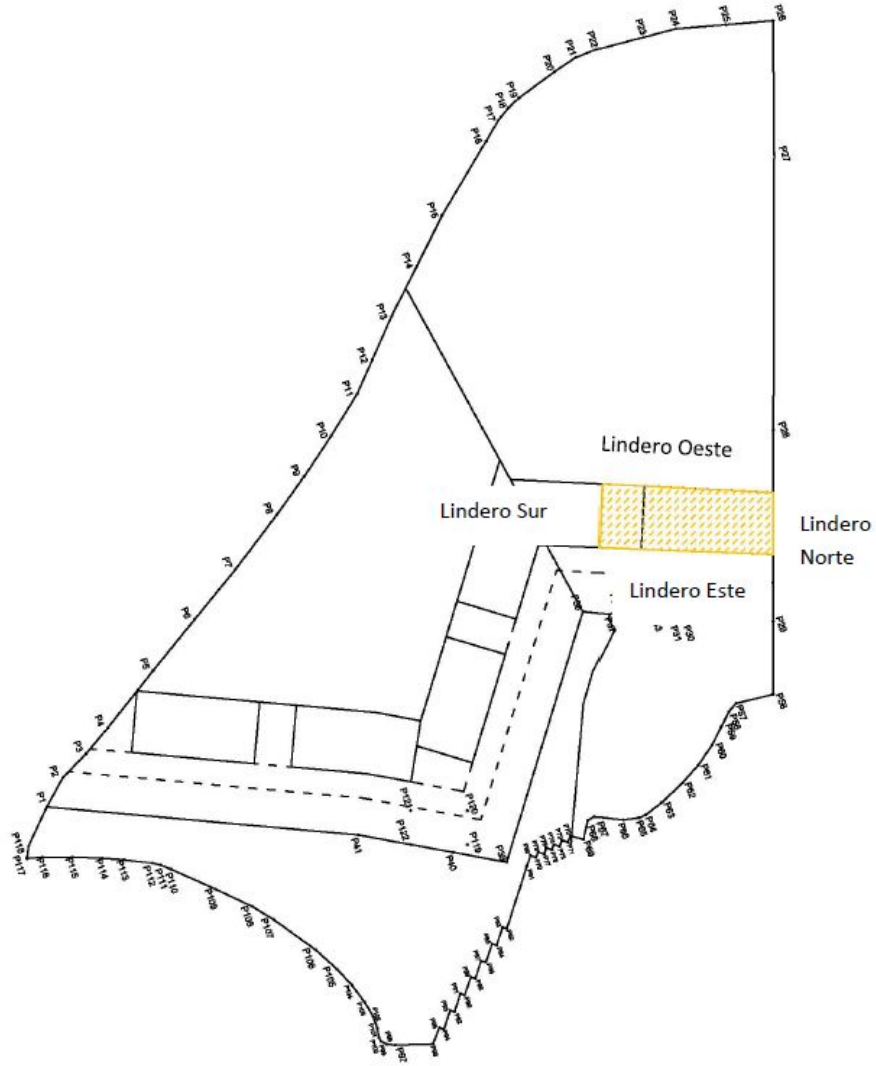
**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

X=366552.7226 Y=3139476.4413 X=366542.2828 Y=3139450.7391

X=366551.8541 Y=3139446.9669 X=366562.1665 Y=3139473.1306



## REPRESENTACION GRAFICA



## PARCELA B

### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

### DESCRIPCIÓN:

Situada en Avenida Marítima 159. Tiene forma aproximadamente trapezoidal de una SUPERFICIE TOTAL de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.684,71 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso terciario/comercial en tres plantas la superficie de **TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.564,71 m<sup>2</sup>) Y en la zona de servidumbre de protección una parte de uso terciario/comercial en una planta con una SUPERFICIE TOTAL de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>). En tipología de edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU LINDA: al **Norte**, parte en un frente de 76,39 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y en parte con un frente de 10 metros con la parcela AC2; al **Este**, parte en un frente de 27,74 metros con la parcela AC2 y parte en un frente de 8,51 metros con la parcela R de retranqueo cedida; al **Sur**, en un frente de 47,43 metros, con la parcela A; y al **Oeste**, en un frente de 79,78 metros con Avenida Marítima.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**. (4.367,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de los cuales **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS** (4.247,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) están destinados a USO Terciario/Comercial en tres plantas y **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Terciario/ Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

### TITULO:

Adjudicada a "TENERIFE TOUR, S.A.", en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de "TENERIFE TOUR S.A."

### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Finca aportada N° 1).

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

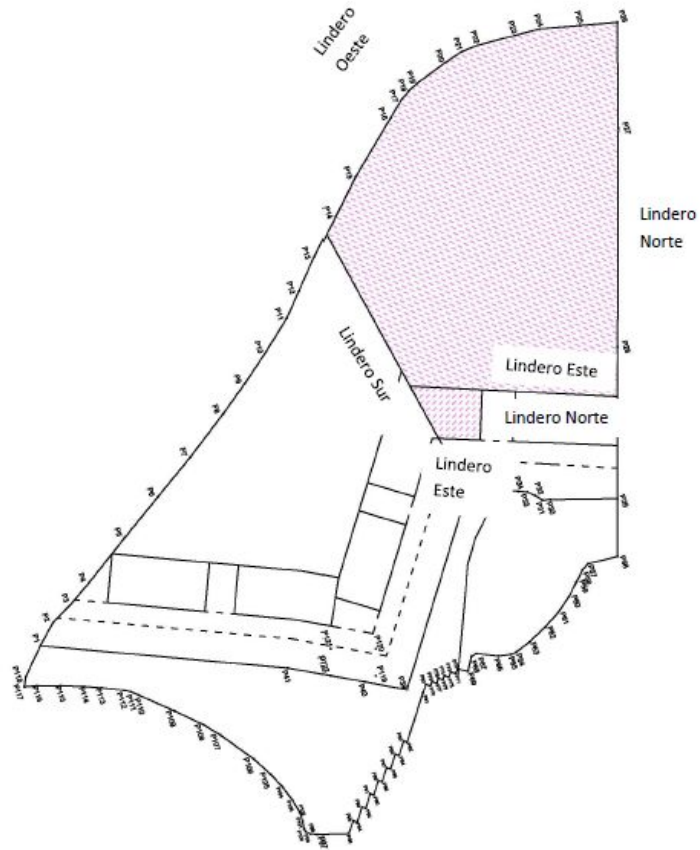
X=366536.7349 Y=3139437.0804 X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366536.7349 Y=3139437.0804 X=366501.8784 Y=3139431.2369  
X=366499.0071 Y=3139434.2132 X=366492.6997 Y=3139440.7066  
X=366483.7233 Y=3139451.3859 X=366481.1256 Y=3139454.4598  
X=366479.7695 Y=3139456.6927 X=366478.8767 Y=3139458.7384



X=366476.7554 Y=3139465.6145 X=366475.7109 Y=3139469.6514

X=366475.5668 Y=3139473.1309

## REPRESENTACION GRAFICA:



## PARCELAS RESULTANTES PUBLICAS

PARCELA R

### TITULAR:

Ayuntamiento de Candelaria.

### DESCRIPCIÓN:

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 4 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (571,35 m<sup>2</sup>)**, destinados a ESPACIO LIBRE uso pormenorizado ESTANCIA, TERRAZA o cualquier otro uso compatible con el uso Comercial de su frente.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 4 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,40 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de transito; **al Este**, parte en un frente de 34,98 metros y otro de 67,44 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de transito; **al Sur**, parte en un frente de 4 metros con avenida marítima y parte en un frente de 41,78 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac1; y **al Oeste**, parte en un frente de 28,12 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac2, en parte con un frente de 8,51 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela B, en parte un frente de 1,26 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac1 y en parte con un frente de 61,39 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela Ac1.

### TITULO:

Adjudicada a Ayuntamiento de La Villa de Candelaria por el Proyecto de Reparcelación de la "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de cesión de retranqueo delantero, y de la aportación de la finca 5.227 de "TENERIFE TOUR S.A."

### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: - 5.227, (Finca aportada N° 1).

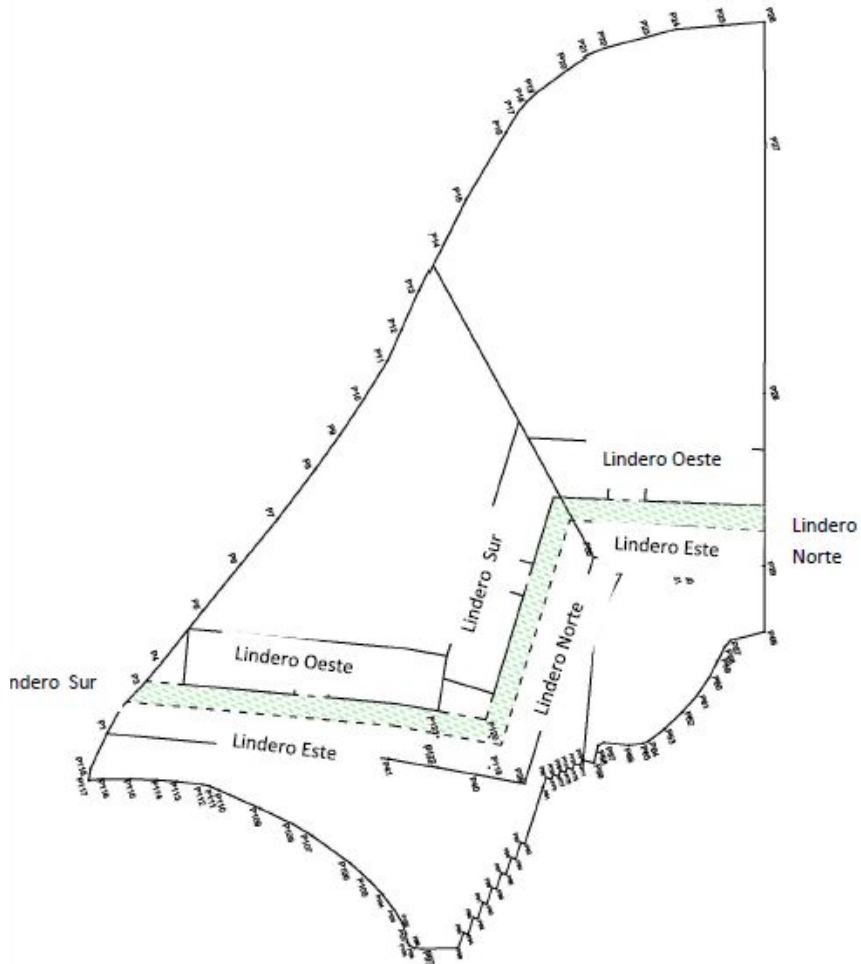
**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

X=366548.7515	Y=3139439.0952	X=366562.1665	Y=3139473.1306
X=366566.2907	Y=3139471.6848	X=366553.0775	Y=3139439.8205
X=366552.8904	Y=3139439.3735	X=366587.1500	Y=3139414.3805
X=366577.5506	Y=3139397.5026	X=366557.7227	Y=3139353.7610
X=366555.9018	Y=3139357.4246	X=366555.3851	Y=3139358.2934



X=366568.8967 Y=3139388.1003 X=366573.9828 Y=3139399.3205

**REPRESENTACION GRAFICA:**



## PARCELA P

### TITULAR:

Ayuntamiento de Candelaria.

### DESCRIPCIÓN:

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 6 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **NOVECIENTOS CINCO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS** (905,26m<sup>2</sup>), destinados a ESPACIO LIBRE, uso pormenorizado PUBLICO PEATONAL.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 6 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,42 metros con Dominio Marítimo terrestre; **al Este**, en un frente de 31,19 metros y de 75,25 metros con parcela de Dominio Marítimo Terrestre; **al Sur**, parte en un frente de 6 metros con paseo de Avenida Maritima y parte en un frente de 42,19 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación; y **al Oeste**, parte en un frente de 34,99 metros y otro de 67,64 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación.

### TITULO:

Adjudicada a Ayuntamiento de La Villa de Candelaria por el Proyecto de Reparcelación de la "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de cesión de retranqueo delantero, y de la aportación de la finca **5.227** de "TENERIFE TOUR S.A."  
CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas:

- **5.227**, (Finca aportada N° 1).

**COORDENADAS UTM:** Siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84, las que se detallan a continuación:

X=366566.2907 Y=3139471.6848 X=366572.3930 Y=3139469.5456

X=366568.0477 Y=3139456.5711 X=366567.5976 Y=3139454.9857

X=366566.3265 Y=3139453.8879 X=366565.0460 Y=3139452.6122

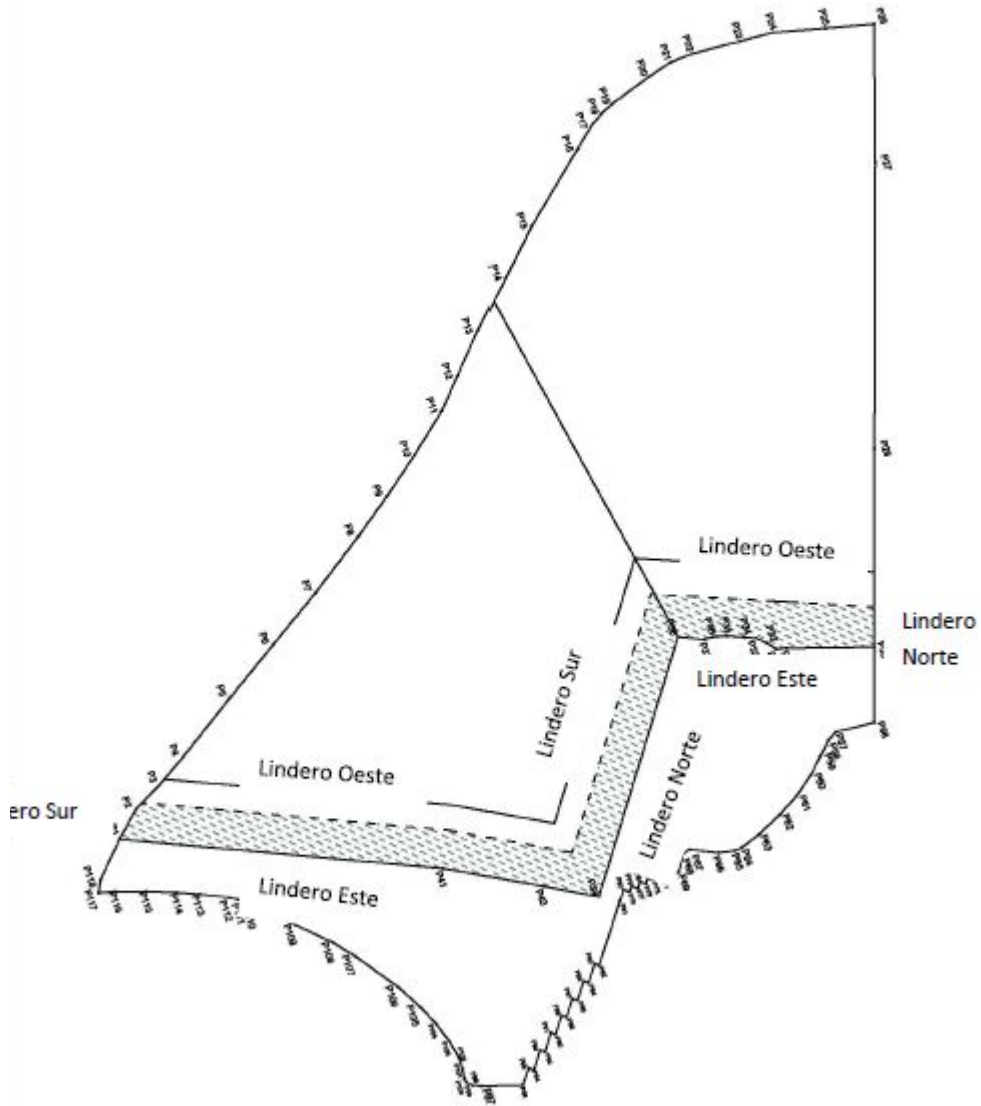
X=366564.2881 Y=3139450.9369 X=366563.1532 Y=3139448.3133

X=366562.5774 Y=3139446.1864 X=366562.5353 Y=3139444.8444

X=366560.7678 Y=3139441.1094 X=366595.0104 Y=3139416.0644



REPRESENTACIÓN GRAFICA:



## 7. CONCLUSIONES

Se informa **FAVORABLEMENTE**, la aprobación inicial para la delimitación y ordenación propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano. PAMU-TENERIFE TOUR.

La presente aprobación inicial, no conlleva la aprobación de los documentos relativos a la ejecución del Pamu; tales como el borrador de convenio de gestión y ejecución, y el proyecto de urbanización.

En relación al Proyecto de Urbanización, se someterá a la evaluación de impacto ambiental y quedará condicionado a las autorizaciones/concesión que correspondan, en particular las relativas a los espacios de protección, tránsito y dominio público marítimo terrestre.



A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

## **II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

— Los artículos 302 a 316 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

\_Los Artículos 119 al 127 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento aprobado por DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre.

Artículo 122 Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

De conformidad con lo previsto en el [artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), en relación con el [artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#), que establece que los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.

b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.

b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.

c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.

d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.

e) Documentación ambiental.



4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad "pro indiviso" que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

Artículo 302 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales



## Protegidos de Canarias.

### Clases de actuaciones

Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

### Artículo 303 Clases de iniciativa y personas promotoras

1. Las iniciativas para la delimitación u ordenación, según proceda, de las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser públicas o privadas.
2. El planeamiento podrá establecer la naturaleza pública o privada de dichas iniciativas. Si no se establece previsión al respecto, se entiende que es posible indistintamente cualquiera de ellas.
3. Las iniciativas públicas serán promovidas por las administraciones públicas y sus entes instrumentales.
4. Las iniciativas privadas serán promovidas por los propietarios tal y como son definidos por la legislación estatal.
5. Cuando los propietarios deseen participar activamente en la gestión, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios. Se exceptúa este requisito cuando afecte a un propietario único.

### Artículo 304 Personas obligadas

Estarán obligados a realizar las obras comprendidas en una actuación sobre el medio urbano, según corresponda, los propietarios o titulares de derechos de uso otorgados por los mismos, las comunidades de propietarios o sus agrupaciones, las cooperativas de viviendas o las administraciones públicas.

### Sección

2

### Requisitos previos

### Artículo 305 Memoria de viabilidad económica

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

### Artículo 306 Cobertura urbanística

1. Las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la presente ley.
2. Asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.
3. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

### Artículo 307 Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en



otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.

3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

Sección

3

Adjudicación y gestión de las actuaciones

Artículo 308 Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano

1. Cuando la iniciativa sea pública y la Administración no se hubiera reservado su ejecución directamente, deberá publicarse concurso para la adjudicación del sistema y de las obras.

2. Cuando la iniciativa sea privada, se adjudicarán el sistema y las obras a su promotor.

3. El promotor de la iniciativa deberá presentar:

a) Referencia a la ordenación del ámbito.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación para retribuir su actuación.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal de suelo y el artículo 310 de la presente ley.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos se podrán presentar separadamente con posterioridad.

e) Propuesta para la gestión de la actuación.



- f) Cualquier otro que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.
4. Presentada la propuesta, si esta no estuviera completa, se otorgará un plazo de subsanación de quince días.
  5. Una vez aportada la propuesta o, en su caso, la subsanación de la misma, será aprobada por el alcalde, previo el informe técnico y jurídico correspondiente.
  6. Se abrirá un periodo de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.
  7. Con carácter previo a la adjudicación, el alcalde o la junta de gobierno local en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos cuya competencia tengan atribuida.
  8. A la vista del resultado de la información pública y la audiencia, el pleno de la corporación, previo informe técnico y jurídico, adjudicará el sistema, produciéndose los efectos establecidos en la legislación estatal del suelo. En el mismo acuerdo, la Administración determinará la forma de gestión de dicha actuación.
  9. El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.
  10. El programa será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento.

#### Artículo 309 Elección del modo de gestión

1. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución regulados en esta ley, en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.
2. Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor, público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.
3. Para realizar las actuaciones sobre el medio urbano, el adjudicatario del sistema tendrá las facultades reconocidas a los sujetos legitimados para participar en estas actuaciones por la legislación estatal del suelo.

#### Artículo 310 Derechos de realojo y retorno

1. Los derechos de realojo y retorno se ejercerán de conformidad con lo previsto en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.
2. En el procedimiento para la adjudicación de la actuación sobre el medio urbano, cuando fuera necesario, deberá ir acompañada de una propuesta de realojo o retorno. A tal efecto, la Administración deberá garantizar que la propuesta contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 308, apartado 6, los ocupantes legales



que ostenten los derechos a que se refiere este artículo deberán ser notificados por un plazo de dos meses, sin perjuicio de la realización del trámite de información pública, al objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo.

4. De conformidad con la legislación estatal del suelo, la falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.

5. El ejercicio del derecho al que se refiere el presente artículo se realizará en las condiciones establecidas en el plan aprobado por la Administración cuando adjudique el sistema.

#### Artículo 311 Convenios para financiar la actuación y de cooperación

1. Para favorecer la realización de las actuaciones sobre el medio urbano se podrán suscribir los convenios urbanísticos que sean necesarios, incluyendo aquellos que faciliten su financiación, así como beneficiarse de la cooperación económica de las diferentes administraciones públicas.

2. La delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano deberá tener en cuenta, especialmente, los requisitos establecidos en la legislación para acceder a la financiación de los correspondientes planes de las diferentes administraciones públicas, lo que deberá ser objeto de atención particular por la administración municipal. Cuando el municipio considere que una propuesta podría mejorarse para acceder a los citados fondos, lo pondrá en conocimiento del promotor al objeto de que sea subsanada.

#### Artículo 312 Adjudicación de obras sobre el medio urbano

1. Cuando la iniciativa para el desarrollo de una actuación sobre el medio urbano sea privada, la ejecución de las obras se atribuirá al promotor, que podrá realizarlas por sí mismo o contratarlas con terceros.

2. Cuando la iniciativa sea pública, la Administración decidirá si las obras las ejecuta de forma directa o indirecta, de conformidad con la legislación estatal del suelo.

3. Cuando la gestión sea indirecta, los propietarios afectados, organizados como asociación administrativa de propietarios, podrán también participar en los concursos convocados al efecto por la Administración.

### Capítulo

II

#### Disposiciones específicas

#### Artículo 313 Deberes del adjudicatario de las actuaciones

Las actuaciones sobre el medio urbano de reforma o renovación reguladas en el presente título, cualquiera que sea su promotor y el título por el cual participa en ellas, comportarán los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal de suelo previstas para las mismas.

#### Artículo 314 Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento

El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54, apartados 4 y 5, salvo que pueda cumplirse con suelo



destinado a vivienda protegida.

#### Artículo 315 Modalidades de las actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación definidas en la legislación estatal del suelo podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Las de iniciativa pública tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado para realizar esta actuación.

b) Las de iniciativa privada tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

#### Artículo 316 Derechos y deberes

Las actuaciones de dotación comportarán los derechos y los deberes legales previstos en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.

Por lo expuesto, se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente:

### III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO:- Aprobación inicial de la delimitación y ordenación propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, iniciado a instancia de los Promotores D. Manuel Juan Simón Varela y D. Antonio Luis Simón Varela, en representación de Tenerife Tour S.A y Saradey Luis Cámara en representación de Mercadona S.A, "PAMU-TENERIFE TOUR."

SEGUNDO.\_ Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios que se insertarán en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en dos diarios de máxima difusión.

Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sedelectronica.candelaria.es/publico/tablon>.

TERCERO..- Ordenar la suspensión del otorgamiento de las licencias de obras de edificación, así como la suspensión de la autorización de obras de urbanización en todo el ámbito de la modificación.

Esta suspensión surtirá efectos desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial, y tendrá un plazo de un (2) AÑOS. por un plazo de DOS AÑOS.

CUARTO.- Solicitar, simultáneamente al trámite de información pública, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

QUINTO- Notificar la presente resolución a los propietarios afectados.".



## **DICTAMEN DE TOMA DE CONOCIMIENTO 27 DE ABRIL DE 2026 DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

**Previa ratificación de la urgencia por la unanimidad de los presentes, se procedió al debate y votación sobre el fondo del asunto con el siguiente resultado:**

Votos a favor: 4.

4 concejales del Grupo Socialista: D. Reinaldo José Triviño Blanco, D<sup>a</sup> Margarita Eva Tendero Barroso, D. Airam Pérez Chinaea y Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 3.

2 Concejales del Grupo Popular: D. Jacobo López Fariña y D<sup>a</sup>. Shaila Castellano Batista.

1 Concejales del Grupo Mixto: La concejal D<sup>a</sup>. Violeta López Jiménez (USP).

### **JUNTA DE PORTAVOCES DE 27 DE ABRIL DE 2026.**

Quedó oída.

### **VOTACIÓN DEL PLENO DE 30 DE ABRIL DE 2026:**

**Votos a favor:** La unanimidad de los 19 concejales presentes.

11 concejales del Grupo Socialista:

D<sup>a</sup>. María Concepción Brito Núñez, D. Jorge Baute Delgado, D<sup>a</sup>. Olivia Concepción Pérez Díaz, D. José Francisco Pinto Ramos, D. Reinaldo José Triviño Blanco, D<sup>a</sup> Margarita Eva Tendero Barroso, D. Airam Pérez Chinaea, D. Manuel Alberto González Pestano, D<sup>a</sup>. María del Carmen Clemente Díaz, D. Olegario Francisco Alonso Bello y D<sup>a</sup>. Mónica Monserrat Yanes Delgado.

4 Concejales del Grupo Popular:

D. Jacobo López Fariña, D. Miguel Eduardo Hernández Chitty, D. José Daniel Sosa González, D<sup>a</sup>. Shaila Castellano Batista.

4 Concejales del Grupo Mixto:

D<sup>a</sup>. Ángela Cruz Perera y D. José Yeray Padilla Cruz (CC), D. José Tortosa Pallarés (Vox) y D<sup>a</sup>. Violeta López Jiménez (USP)

**Votos en contra:** 0.

**Abstenciones:** 0.



## ACUERDO DEL PLENO DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2026.

**PRIMERO.-** Aprobación inicial de la delimitación y ordenación propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, iniciado a instancia de los Promotores D. Manuel Juan Simón Varela y D. Antonio Luis Simón Varela, en representación de Tenerife Tour S.A y Saradey Luis Cámara en representación de Mercadona S.A, “PAMU--TENERIFE TOUR.”

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios que se insertarán en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en dos diarios de máxima difusión.

Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento [https://sedelectronica.candelaria.es/publico/tablon](https://sedeelectronica.candelaria.es/publico/tablon).

**TERCERO.-** Ordenar la suspensión del otorgamiento de las licencias de obras de edificación, así como la suspensión de la autorización de obras de urbanización en todo el ámbito de la modificación.

Esta suspensión surtirá efectos desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial, y tendrá un plazo de un (2) AÑOS. por un plazo de DOS AÑOS.

**CUARTO.-** Solicitar, simultáneamente al trámite de información pública, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

**QUINTO-** Notificar la presente resolución a los propietarios afectados

Y para que conste en el expediente electrónico de su razón, se expide la presente copia electrónica certificada del acuerdo adoptado conforme lo dispuesto en el artículo 70.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, por orden y con el visto bueno del Concejal delegado de Gabinete de Alcaldía, Relaciones Institucionales, Protocolo, Régimen Interior y Cementerios, D. José Francisco Pinto Ramos, en virtud de la delegación efectuada por Decreto 1779/2023, de 20 de junio, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 204 y 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre y todo ello a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

