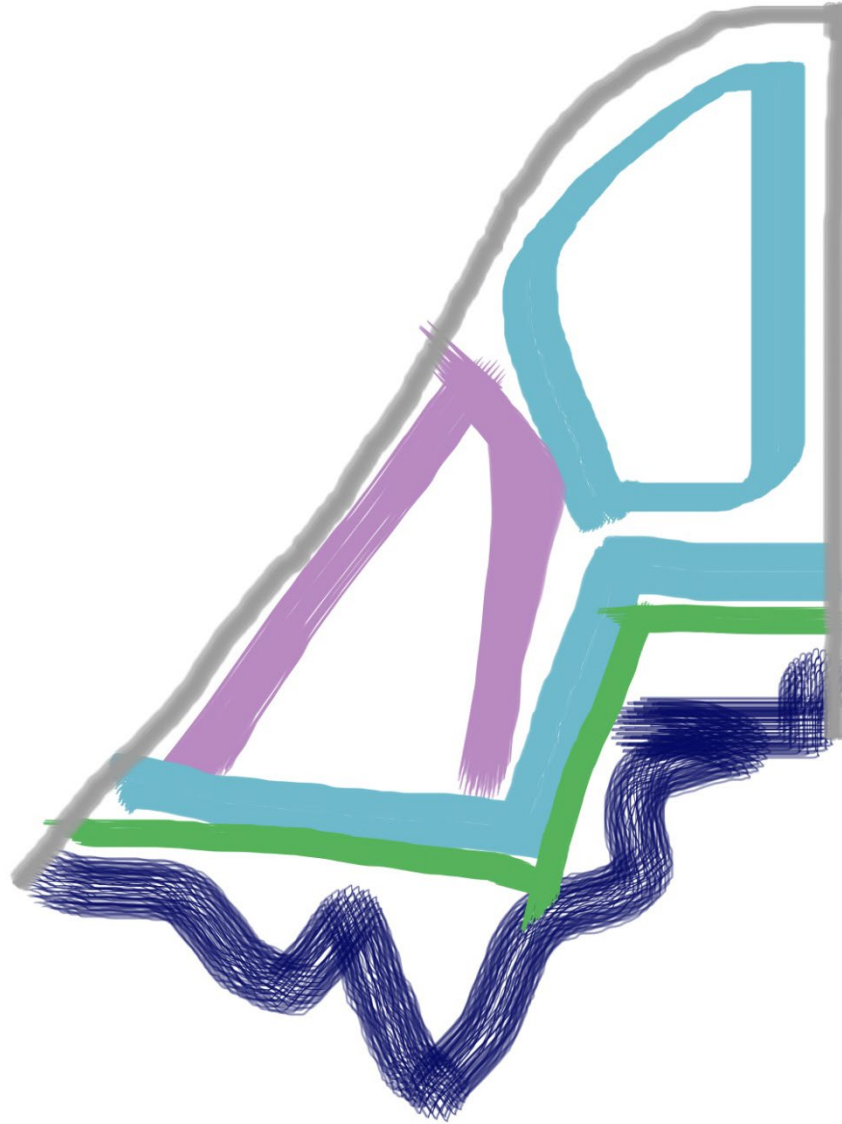


INICIATIVA REFERIDA AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL MEDIO URBANO
“TENERIFE TOUR” EN LAS CALETILLAS,
TÉRMINO MUNICIPAL DE CANDELARIA

Santa Cruz de Tenerife



BORRADOR DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO
TENERIFE TOUR



Santa Cruz de Tenerife



ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN	4
2. DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5
3. PROMOTORES DE LA INICIATIVA	7
4. MARCO NORMATIVO: JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA INICIATIVA	8
<i>Antecedentes</i>	8
<i>Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas</i>	11
<i>Delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano</i>	12
<i>Régimen jurídico de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano</i>	13
5. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	15
6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERES GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	16
7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	22
8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTAS POR EL PAMU TENERIFE TOUR	24
8.1. ALTERNATIVA 0	25
8.2. ALTERNATIVA 1	26
8.3. ALTERNATIVA 2	27
9. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PAMU TENERIFE TOUR	28
9.1. PARCELA A DE USO RESIDENCIAL	29
10. PARCELA B DE USO COMERCIAL	34
11. PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA	40
<i>PARCELA R</i>	40
<i>PARCELA P</i>	41
12. DOCUMENTOS ANEXOS	42
13. ABREVIATURAS	43



PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO TENERIFE TOUR

1. PRESENTACIÓN

El presente documento recoge la iniciativa privada referida al “Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour”, en adelante “PAMU Tenerife Tour”, cuya aprobación se solicita y que viene referida a parcela ubicada en Las Caletillas, término municipal de Candelaria, como actuación de dotación consistente en la rehabilitación del espacio urbano mediante la ejecución de la prolongación y mejora del paseo marítimo de Las Caletillas. Asimismo prevé una rehabilitación edificatoria residencial obsoleta y en estado de abandono.

Los recientes cambios legislativos han significado la culminación de un cambio de paradigma en la concepción de la expansión de las ciudades: por primera vez, se sitúa la renovación de la ciudad en el epicentro del desarrollo urbanístico, en contraposición con el continuo consumo de nuevo suelo de etapas anteriores.

Con este ambicioso objetivo, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, (en adelante TRLS), contempla un conjunto de actuaciones sobre el medio urbano definidas como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

La Comunidad Autónoma de Canarias no ha sido ajena a este cambio de tendencia, indispensable en un territorio tan escaso y limitado como el insular. En su virtud, ha desarrollado en su nueva Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSC), un título completo -IV- dedicado a las actuaciones de suelo urbano previstas en la legislación estatal, que ejemplifica claramente la importancia capital que el legislador pretende otorgar a las mismas.

Así, se prevé como instrumento específico para desarrollar estos objetivos el denominado Programa de Actuación sobre el Medio Urbano o PAMU. Los PAMUs son auténticos instrumentos de ordenación urbanística que, conforme al artículo 302 de la LSC, podrán tener por objeto (i) la ordenación de actuaciones de rehabilitación edificatoria, (ii) de reforma o renovación urbana o (iii) actuaciones de dotación.



La referida norma legal ha sido objeto de un desarrollo normativo, entre otras disposiciones, a través del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Planeamiento de Canarias, que dedica a los programas de actuación sobre el medio urbano una prolija regulación, en el capítulo II, del Título I, artículos 119 y siguientes. El presente documento, y los que lo acompañan, responden a las exigencias contempladas en este marco jurídico estatal y autonómico.

El “PAMU Tenerife Tour” delimita una actuación de dotación consistente en la rehabilitación del espacio urbano mediante la ejecución de la prolongación y mejora del paseo marítimo de Las Caletillas y de plaza y solárium en zona de DPMT, financiada y ejecutada por el promotor de la iniciativa, mediante la calificación de nuevos usos comerciales en una manzana, hasta la fecha, de uso residencial exclusivo, actualmente ocupada por un antiguo edificio hotelero abandonado, obsoleto y en evidente estado de degradación. Asimismo, prevé la rehabilitación edificatoria de esta edificación en estado de abandono.

2. DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito territorial del PAMU Tenerife Tour se localiza en una manzana ubicada en la zona de Las Caletillas, en el término municipal de Candelaria, en la isla de Tenerife.



Ámbito territorial del PAMU. Elaboración propia



La parcela se identifica con la referencia catastral nº 6596801CS6369N0001AJ, con una superficie real conforme a recientes mediciones de 8.355,99 m², que linda al norte con parcela de uso privado destinada a 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 m² de superficie construida desde el año 1964 destinado originariamente al uso turístico hotelero actualmente abandonado.

El ámbito no incluye suelo de titularidad pública. Sin embargo, se ve afectado por zona de servidumbre de tránsito y de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre lo cual condicionará la ordenación propuesta. Se incluye, asimismo, una actuación de mejora en el frente marítimo en zona de dominio público marítimo terrestre a los únicos efectos de acometer la ejecución de plaza y solárium para el uso público.¹

En este caso, la zona de servidumbre de protección será la franja de 20 metros a partir del deslinde marítimo terrestre, en virtud de la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, en adelante LC, que establece la salvedad a la regla general de 100 metros de anchura de la zona de servidumbre de protección disminuyéndola a 20 metros cuando se trate, como es el caso, de “terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros (...)”.



Ámbito territorial del PAMU. Elaboración propia

¹ Se incluye como Documento nº 8 anexo el proyecto básico para la ejecución de paseo marítimo y resto de obras en el frente litoral de la parcela de Tenerife Tour.



La delimitación geográfica del ámbito territorial del “PAMU Tenerife Tour” viene definido en el Plano anexo como **Documento adjunto n ° 1**.

3. PROMOTORES DE LA INICIATIVA

El artículo 303 de la LSC dispone que las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser públicas o privadas, según sean promovidas por las administraciones públicas o por los propietarios, tal y como son definidos por la legislación estatal, respectivamente.

El ámbito territorial del *PAMU Tenerife Tour* cuenta actualmente con una única parcela de titularidad de pleno dominio de la mercantil TENERIFE TOUR S.A, por título de compraventa acreditada en Expediente de dominio seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Santa Cruz, en virtud de auto dictado por el Juez del referido Juzgado, el día treinta de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, que originó suspensión de dominio letra A, practicada el quince de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, convertida en definitiva por la letra B, practicada el veintitrés de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro.

Igualmente, la edificación localizada en el interior de la parcela destinada a un antiguo hotel, actualmente abandonado, construido desde el año 1964, es también propiedad de la mercantil TENERIFE TOUR S.A, en virtud de Escritura autorizada el día veintiocho de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro ante el Notario, del Ilustre Colegio de Madrid, Don Antonio Marco Ruano y posterior Escritura de Declaración de Terminación de Obra, autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias Don José Manuel Gómez Pérez el día diecisiete de marzo de mil novecientos sesenta y seis².

Ahora bien, con motivo del interés en la tramitación del presente PAMU Tenerife Tour, el pasado 2 de septiembre de 2022 la propietaria, la mercantil TENERIFE TOUR S.A, suscribió con MERCADONA, S.A un contrato de compraventa supeditada a la aprobación del mismo, de una parte de la parcela destinada a albergar el nuevo uso comercial para la implantación de un supermercado.

Por lo anterior, y en cumplimiento de lo acordado, son promotores de la iniciativa privada del PAMU Tenerife Tour, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLS, los siguientes:

En su condición de titular de la parcela:

Nombre y C.I.F.: TENERIFE TOUR, S.A., A-38.001.343

Domicilio: C/ J.P. Watson s/n; Nave de Simón Rueda, Pol. Ind. La Campana; 38109 El Rosario (Sta. Cruz de Tenerife)

² La acreditación de la titularidad de la parcela se incorpora como documentación anexa al proyecto de reparcelación, que se incorpora como Documento Anexo, de acuerdo con el requerimiento del Ayuntamiento de Candelaria.



Representada por: Manuel Juan Simón Varela (D.N.I. 42.089.745-K) y Antonio Luis Simón Varela (D.N.I. 43.784.048-Y), como administradores mancomunados.

En su condición de titular de derecho real, condicionado a la aprobación del PAMU:

Nombre y C.I.F.: MERCADONA, S.A., A-46.103.834

Domicilio: C/ Valencia nº 5; 46016 - Tavernes Blanques (Valencia)

Representada por: Miguel Ángel Socorro Santana (D.N.I. 78.479.609-K), como apoderado.

4. MARCO NORMATIVO: JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA INICIATIVA

Antecedentes

Desde la proclamación contenida en la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR 2008, en adelante), el legislador ha centrado su atención en el entorno urbano existente y la necesidad de su renovación y modernización: «... *la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente*» (apartado II, *in fine*).

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el 28 de junio de 2013, se dicta indicando que su objeto es el del cumplimiento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios por una parte, y a la regeneración y renovación del tejido urbano por otra, asegurando con ello el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española que pregona el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y se dota de contenido específico dichos términos abstractos y subjetivos, dándole un carácter universal y objetivo.

Ya en su Exposición de Motivos se reconoce que el derecho urbanístico español no ha dedicado la atención debida a la ciudad existente y afirma que *“la tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes”*.



La Ley 8/2013 centra así su interés en la ciudad existente que demanda actuaciones resueltas, que vayan más allá de la renovación de fachadas y la incorporación de los cascos históricos a los circuitos turísticos, públicos y privados. Bajo ese prisma, la Ley 8/2013 contempla un conjunto de medidas de alcance diverso que hoy se contemplan en el vigente TRLS.

Por una parte, la Ley 8/2013 define los pilares de una intervención administrativa de carácter sistemático en la ciudad existente mediante la delimitación de ámbitos de actuación conjunta, de carácter continuo o discontinuo, al margen claro es de las actuaciones aisladas.

En detalle, la Ley 8/2013 definió en primer lugar su objeto, consistente en la regulación de las condiciones básicas que aseguren un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano y el impulso y fomento de actuaciones conducentes a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes (artículo 1), así como sus fines y principios inspiradores (sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional del artículo 3). En segundo lugar, ofrece en su Título I una ordenación básica del informe de evaluación de los edificios, a partir de la contenida en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. La Ley pretende de este modo superar algunas de las insuficiencias advertidas en relación con aquel instrumento de aseguramiento de la observancia de las obligaciones de conservación de los inmuebles, en especial de la normativa en vigor sobre accesibilidad universal y eficiencia energética, susceptible de ser exigido con una periodicidad mínima de diez años (artículo 4).

Por otro lado, el Título II de la Ley 8/2013 está dedicado a la regulación de los tipos de operaciones que pueden ser acometidas en los centros urbanos, ya sea de rehabilitación edificatoria, «cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones», o ya de regeneración y renovación urbanas, «cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos», pudiendo revestir en este segundo caso carácter integrado si incorporan medidas sociales, ambientales y económicas dentro de una estrategia administrativa global y unitaria (artículo 7). A este respecto, es de notar una novedad de interés: el artículo 10.1 posibilita que, cuando las actuaciones de rehabilitación edificatoria o de regeneración y renovación urbanas obliguen a una alteración de la ordenación urbanística en vigor y siempre que la legislación urbanística lo contemple, determinados programas u otros instrumentos de ordenación sean tramitados y aprobados bien de modo simultáneo a aquélla, o bien al margen, a través del procedimiento de elaboración de normas reglamentarias, con idéntica eficacia a la



aprobación de los planes urbanísticos, incorporando en todo caso el preceptivo informe o memoria de sostenibilidad económica previsto en su artículo 11.

El TRLS en su artículo 2.1 va a dar entrada así a una serie de actuaciones que pueden ser objeto de desarrollo en dichos programas o instrumentos de ordenación urbanística, aglutinándolas dentro de un concepto amplio, el de actuaciones sobre el medio urbano, que define como *“las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”*.

Se contempla de esta manera una categoría genérica de actuación urbanística cuya nota esencial es la de operar en todo caso sobre el suelo en situación de urbanizado. Es decir, una categoría referida a las actuaciones de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria a que se refiere el artículo 7.2 del TRLS, así como, dentro de las llamadas actuaciones de transformación urbanística comprendidas en el previo apartado 1 del mismo artículo, aquellas actuaciones de urbanización cuyo objeto fuera la reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado y aquellas otras denominadas como las actuaciones de dotación identificadas con el incremento de las dotaciones públicas también en suelo urbanizado debido al reajuste de su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por la ordenación.

En Canarias, si bien la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes de ordenación territorial para dinamización sectorial de Canarias, y sobre todo, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, ya contemplaban los objetivos de desarrollo centrados en la ciudad ya urbanizada, las mismas estaban especializadas principalmente en los entornos turísticos a través de la figura de los planes de modernización turística.

Con carácter general, estos objetivos de regeneración urbana son trasladados a la normativa canaria de forma completa en la LSC. En ella, se desarrollan los conceptos básicos estatales, desglosando en el artículo 302 de la LSC como clases de actuaciones sobre el medio urbano: las de rehabilitación edificatoria; las de reforma o renovación urbana; o las actuaciones de dotación.

De este modo, tanto la normativa estatal, como autonómica, destacan como objetivo prioritario: impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones obsoletas, mediante instrumentos que apuestan por la mejora de la ciudad construida y existente frente a la planificada y por todavía por hacer.



Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

El Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en adelante RGEPC, trasladada íntegramente la definición de actuación sobre el medio urbano contenido en la normativa estatal, añadiendo además una clasificación de las distintas actuaciones de dotación, en consonancia con la LSC.

Se incluye de este modo en el reglamento canario las ya citadas actuaciones de rehabilitación edificatoria, y las actuaciones de reforma o renovación urbana y, ahora aquí también, aparecen las actuaciones de dotación: *“Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. Se podrán clasificar en rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y actuaciones de dotación”*.

La definición de cada una de estas clases de actuación sobre el medio urbano la encontramos en la legislación estatal, y en concreto al artículo 7 del TRLS que distingue entre actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias:

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

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

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:



a) *Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.*

b) *Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre), de Ordenación de la Edificación.”*

Así, estas actuaciones tendrán la consideración de actuación de dotación, con el objeto de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción al preverse un incremento de aprovechamiento del suelo urbanizado con respecto a la previsión del planeamiento anterior, derivado de la calificación de un nuevo uso más lucrativo o un incremento de edificabilidad que genera nuevos deberes añadidos de cesión en proporción a los incrementos recibidos.

Por su parte, las operaciones de rehabilitación edificatoria serían aquellas que supongan *“la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación”*.

Cualquiera de las categorías descritas de transformación urbanística o edificatoria, podrán ser objeto de una actuación sobre el medio urbano, siempre que tengan como objetivo hacer frente a la insuficiencia o degradación de los servicios y funcionalidades del entorno urbanizado.

El PAMU Tenerife Tour delimita, por un lado, una actuación de dotación que prevé la ejecución de la prolongación del paseo marítimo así como la calificación de nuevos usos comerciales más lucrativos que el uso vigente, y además prevé la rehabilitación edificatoria residencial obsoleta y en estado de abandono.

Delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano

Para la consecución de las actuaciones sobre del medio urbano, la LSC admite en su artículo 306, que las actuaciones sobre el medio urbano vengán delimitadas por *“cualquiera de los instrumentos urbanísticos existentes en la legislación canaria”*.

El amplio abanico de posibilidades previsto en la LSC es desarrollado por el RGEPC en su artículo 121, en el que establece como instrumentos para promover la ordenación y delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano: **(i)** la modificación del Plan General; **(ii)** el Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad; **(iii)** el Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios; o **(iv)** los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano.

Entre todos los instrumentos mencionados, destacan los PAMU, como instrumentos urbanísticos especializados para delimitar y ordenar las actuaciones de renovación del medio urbano. Son los instrumentos de ordenación urbanística diseñados por el legislador canario -con base en su competencia exclusiva sobre



Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, según establece el artículo 148.1.3ª de la CE-, para asegurar que, conforme con la legislación básica estatal (artículo 1.b del TRLS), se alcanza *“Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existente (..)”*.

El PAMU podrá delimitar por tanto, actuaciones de dotación, o actuaciones de renovación o de rehabilitación edificatoria, siempre que tengan como objetivo, mejorar la insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones o del tejido urbano. Estos delimitarán su propio ámbito de actuación, que podrá ser continuo o discontinuo, y, además, podrán modificar la ordenación prevista en otros instrumentos de planeamiento urbanístico –artículo 307 LSC-, en todo aquello que sea necesario para viabilizar y ejecutar la rehabilitación propuesta.

Régimen jurídico de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano

La iniciativa para la tramitación de un PAMU podrá ser pública o privada –artículo 303 LSC-, y se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto por las ordenanzas municipales conforme al régimen general de las entidades locales.

El procedimiento previsto para su aprobación contrasta con la naturaleza de los PAMU como instrumento de ordenación. El artículo 307 establece que los PAMU *“... se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales”*, que no son consideradas por el legislador de la LSC como instrumentos de ordenación, sino como *“instrumentos complementarios”*, que prevé en su artículo 134, apartado 1º, letra c), como sabemos, de tramitación mucho más sencilla en cuanto a requisitos del procedimiento y de plazos mucho más cortos que los establecidos para aprobar cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística.

Esta regulación la justifica el legislador de la LSC en su exposición de motivos *“Para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, se diseñan los siguientes instrumentos con fuerza para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones de los planes.*

Así, de acuerdo con el artículo 122 del RGEPC, presentada la documentación completa del PAMU, previo informe técnico y jurídico, procede la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, tras lo cual se someterá el documento a información pública y audiencia de todos los afectados por el plazo de un mes. Resueltas las alegaciones presentadas, corresponde al Pleno su aprobación definitiva para proceder a su publicación en los diarios oficiales como requisito indispensable para su entrada en vigor.



Para el inicio del procedimiento descrito, las actuaciones de iniciativa privada, conforme al apartado segundo del artículo 308 de la LSC, deberán aportar la delimitación del ámbito de actuación, y una memoria de viabilidad económica encargada de cuantificar, de forma estimada, el coste de las actuaciones propuestas y, por tanto, el orden de magnitud de la inversión necesaria para su ejecución, con el objetivo de lograr un equilibrio entre dicha inversión y la disponibilidad de recursos de los agentes que han de financiar las intervenciones.

Será contenido obligatorio también, la propuesta de ordenación gráfica y normativa, así como la propuesta de reparcelación, el proyecto de urbanización, o el plan de realojo cuando fueran necesarios.

En todo caso, su tramitación como ordenanza municipal vendrá necesariamente precedida, de acuerdo con la normativa estatal básica, por el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica cuando el PAMU suponga la delimitación de a actuación o modificación de las previstas en el instrumento de ordenación vigente.

Siendo así, teniendo en cuenta el contenido y alcance del PAMU Tenerife Tour el mismo, conforme al artículo 86 de la LSC, *“en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada”*, por resultar un instrumento de ordenación que establece el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

El procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo con el artículo 114 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en adelante RPC, comienza con la solicitud de inicio de la evaluación: *“El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto a la documentación exigida por la normativa sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada, el Documento Ambiental Estratégico, con el contenido exigido por la legislación básica, y el Borrador del Plan”*.

Comprobada la documentación presentada, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental a los efectos de elaboración del informe ambiental estratégico, previa consulta de las administraciones públicas y personas interesadas por el plazo de 45 días hábiles desde la recepción de la documentación, conforme al artículo 115 del RPC.

En el plazo de cuatro meses, el órgano ambiental formulará informe ambiental estratégico teniendo en cuenta las consultas realizadas en la que concluirá que el PAMU no tiene efectos significativos en el medio ambiente, finalizando el procedimiento y remitiendo al Ayuntamiento para su tramitación sustantiva conforme al procedimiento reservado para la aprobación de Ordenanzas descrito anteriormente o, la necesidad de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria por existir efectos significativos.



En virtud de lo anterior, se presenta Documento Ambiental Estratégico junto con el borrador de la propuesta de *Programa Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour* con el objetivo de viabilizar la gestión de una actuación de renovación integral de la edificación existente, con incremento de aprovechamiento por la asignación de nuevos usos más lucrativos.

5. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

Los objetivos generales de rehabilitación y regeneración urbana impregnan la propuesta de ordenación incluida en el *PAMU Tenerife Tour*, que persigue la renovación integral de un ámbito urbanizado y colmatado por una edificación obsoleta y abandonada, para convertirla en un complejo residencial y comercial de excelencia con la que hacer frente a la creciente demanda de alojamiento y servicios en la ciudad.

El *PAMU Tenerife Tour* tiene como objetivo general la renovación integral de su ámbito territorial mediante la urbanización afectante a la ejecución de la prolongación del paseo marítimo en servidumbre de tránsito y a la zona de retranqueo de 4 metros contigua en servidumbre de protección, así como la creación de plaza y solárium en dominio público marítimo terrestre para el disfrute de todos, así como la implantación de una moderna edificación residencial junto con un nuevo equipamiento comercial destinado a supermercado, en una excelente ubicación frente al mar y en una zona en clara expansión que colabore en la transformación y modernización de la ciudad.

Así, la ordenación propuesta pretende alcanzar los siguientes objetivos específicos:

- a) Regenerar una parcela dentro de la trama urbana de la zona costera del municipio de Candelaria que en la actualidad se encuentra completamente abandonada y degradada.
- b) Adecuación del frente marítimo de dicha parcela que mejore la calidad de vida de los residentes y el disfrute de su paisaje y sus valores, a través de una oferta de espacio acogedor, con singularidad estética y con recursos para la dinamización del ámbito.
- c) Recuperación del uso residencial, incentivando el acompañamiento de usos dinamizadores con alto potencial de integración con la vivienda propiamente dicha.
- d) Adaptar las características constructivas del inmueble y su contorno al nuevo uso residencial cumpliendo con las nuevas exigencias en materia de seguridad estructural; seguridad contra incendios; accesibilidad y ahorro de energía



- e) Incorporación a la parcela de un uso comercial que pretende revitalizar la zona de Las Caletillas, con un establecimiento comercial que habrá de funcionar como reclamo y elemento dinamizador de una zona actualmente degradada.
- f) Propiciar, como elemento dinamizador del espacio y el municipio, el uso comercial previsto en la primera planta en parte del frente marítimo de la parcela, así como los usos vinculados al mismo en la franja de suelo de retranqueo exterior, de acuerdo con la normativa de aplicación.

Como objetivos ambientales propuestos, caben destacar.

- a) Protección de la biodiversidad.
- b) Mejora del paisaje urbano.
- c) Fomento de la salud humana.

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERES GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La iniciativa en la que consiste el PAMU Tenerife Tour lleva consigo un manifiesto interés general, no solamente por la rehabilitación urbana que supone en sí misma, sino porque la ordenación que propone, combinando el uso residencial con el comercial, y actuando directamente en espacios actualmente privados y que han de adquirir la condición de públicos, al ejecutar la prolongación del paseo marítimo de Las Caletillas, habrá de repercutir favorablemente en el desarrollo del ámbito y del propio municipio.

Además de una importante actuación de renovación edificatoria del uso residencial abandonado, haciéndolo más acorde con las necesidades actuales, la delimitación de una actuación de dotación incrementando las dotaciones públicas reajustando su proporción por la calificación de nuevos usos comerciales para la implantación de un supermercado por uno de los promotores -Mercadona- supone una magnífica oportunidad de abastecer las necesidades de esta área urbana totalmente colmatada.

Igualmente, circundando el paseo marítimo de nueva creación se conformaría un espacio comercial y de esparcimiento al servicio del dominio público marítimo terrestre que habrá de revalorizar una zona actualmente abandonada y en desuso, para lo que se requiere la modificación del planeamiento en vigor.

El atractivo de la propuesta y su efecto beneficioso para el interés general, representado no sólo en el de los propios vecinos de la zona y del municipio sino en el de los visitantes del mismo, se comprende mejor si se realiza un análisis comparativo con las previsiones actuales contempladas en el planeamiento vigente.



Como ha quedado expuesto en este mismo documento, el PGO vigente atribuye a este suelo exclusivamente un uso residencial: sin embargo, con la ordenación propuesta, además de mantener en gran medida ese uso residencial – por lo que podrá darse satisfacción a la demanda de esta naturaleza existente en el municipio –, incorpora un uso comercial que contribuye a revitalizar económicamente el municipio, al propiciar el desarrollo del comercio y la creación de empleo estable, a la vez que ofrece valor añadido a los vecinos del municipio, no sólo por las características del propio supermercado a instalar por uno de los promotores de la iniciativa, sino por la variedad de negocios que habrán de ubicarse a lo largo del paseo marítimo, favoreciendo el disfrute de este espacio junto al litoral.

Por otro lado, el PGO vigente prevé un incremento de edificabilidad de 4.211 m², lo que permitiría un desarrollo urbanístico generador de una pantalla arquitectónica en primera línea de costa con graves afecciones paisajísticas, sin garantizar las dotaciones necesarias y sin tratar la necesaria intervención en el frente litoral. Por el contrario, la ordenación propuesta reduce considerablemente ese incremento de edificabilidad y se imponen el límite de altura a tres plantas, lo que habrá de beneficiar el disfrute por todos de ese espacio, evitando impactos visuales que no contribuyen a mejorar el entorno urbano.

Debemos destacar la ausencia de previsión en el PGO sobre el litoral marítimo: más allá del respeto a las limitaciones derivadas de la normativa sectorial en cuanto a servidumbres de protección y de tránsito, nada se contempla en el PGO que obligue al titular a realizar actuación alguna sobre esta zona limítrofe con el dominio público marítimo terrestre. Sin embargo, la ordenación que se propone favorece la creación de espacios libres y de esparcimiento al prever la ejecución de la prolongación del paseo marítimo. Se dispone la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento, que se convertirá en titular demanial de una importante franja de suelo a lo largo de toda la parcela, lo que le permitirá garantizar su uso público en beneficio de la colectividad en general.

Asimismo, la urbanización de la franja contigua de retranqueo, igualmente asumida por los promotores de la iniciativa, que, además, habrá de cederse al Ayuntamiento, propiciará el desarrollo de usos, como terraza, vinculados el uso comercial previsto y que contribuirá a realzar el espacio como de esparcimiento y disfrute del litoral marítimo.

La ejecución de las obras para acondicionar ese paseo marítimo y espacio colindante corre a cargo de los promotores, por lo que el conjunto de las actuaciones previstas no habrá de suponer compromiso de financiación pública alguno.

Al respecto hay que decir que las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus



equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales.

En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo *“la potestad de planeamiento, aun siendo discrecional, se circunscribe a un fin concreto: la satisfacción del interés público”* (STS de 18 octubre de 2012) y que *“las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal”* (STS de 26 julio de 2006).

El interés general es una idea nuclear del Derecho Administrativo. Así resulta de la propia Constitución Española, cuyo artículo 103.1 afirma que *“La Administración Pública sirve con objetividad a los intereses generales”*. Este precepto, como ha señalado GARCÍA DE ENTERRÍA, eleva el concepto de interés general –que en el ámbito jurídico-administrativo puede identificarse con el de interés público– a la categoría de principio general referente a toda actuación administrativa.

La noción de interés general hace referencia al interés de todos, de la comunidad, al interés social. Todos esos rasgos sitúan al interés general en la categoría de los conceptos jurídicos indeterminados. A este respecto, GARCÍA DE ENTERRÍA afirmó que el término *“interés general”* es un concepto jurídico indeterminado utilizado por la CE –artículo 103 – con una inequívoca función delimitadora, ciertamente muy amplia, pero efectiva.

Por lo demás, el interés general o interés público se halla cada vez más conectado con la posición jurídica del ciudadano, sus derechos subjetivos. En este sentido se ha afirmado que *“hoy el Derecho Administrativo es un Derecho que garantiza derechos e intereses legítimos de los ciudadanos porque el interés general está cada vez más vinculado a la promoción de los derechos de los ciudadanos, especialmente de los más indefensos”*.

A este respecto, siendo el urbanismo una función pública, es evidente que su desarrollo debe orientarse a la satisfacción del interés general. La propia CE introduce esta exigencia al establecer en su artículo 47 que los poderes públicos regularán la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

En el plano legislativo, el TRLS estatal incorpora algunas referencias al interés general como fin esencial de la política de suelo. Así, el artículo 3.1 del citado Texto afirma, de acuerdo con el precitado artículo 47 CE que *“las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes”*.



El propio artículo 3.1 del TRLS dispone que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular, de un modo coincidente con lo aquí propuesto:

“a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.”

En la misma línea, la normativa autonómica prevé en el artículo 5.2 como principios de intervención en relación con la ordenación territorial y urbanística:

“a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.

b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

d) La promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.

e) La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.

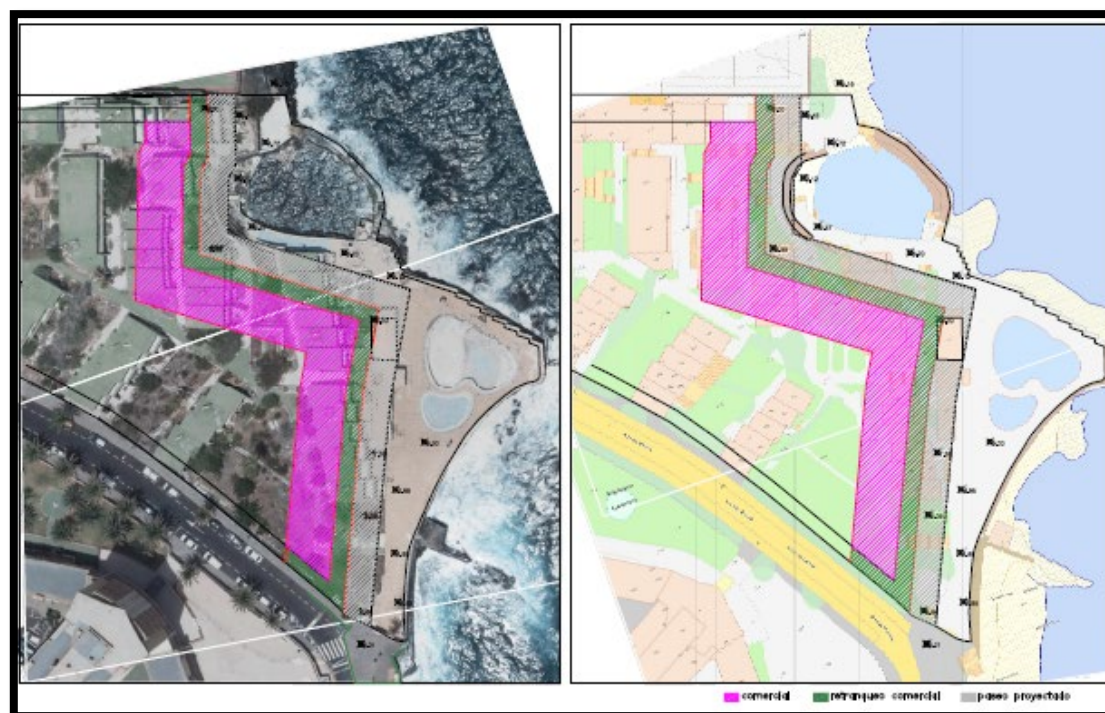


f) La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.”

En línea con los principios de intervención descritos, el PAMU Tenerife Tour propone la construcción de la prolongación del paseo marítimo cuya finalidad principal es la de garantizar la verdadera funcionalidad de las servidumbres de tránsito, para ejecutar sobre ella los usos y actividades que prevé la LC.

La prolongación del paseo de Las Caletillas resulta especialmente beneficiosa para el interés general, promoviendo el acceso y el uso público de la costa. El paseo se desarrollará sustituyendo las fachadas urbanas edificadas por espacios públicos peatonales y abiertos a todos, en donde solo se instalarán, además, equipamientos comerciales, en la proporción adecuada con las características del entorno costero, destinados al servicio directo de los usuarios de la costa.

Con la creación de estos espacios de ocio y recreo situados en el borde costero, fuera de la ribera del mar, se logra acercar el mar al paseante y al bañista, sirviendo además, de forma complementaria a proyectos futuros de instalación de áreas de recreo y baño en la zona, que constituirán un paisaje de naturaleza y proximidad al mar único por su integración en el medio.



El Paseo discurre por la zona de servidumbre de tránsito de propiedad privada, respetando la franja de 6 metros fijada por el artículo 27 de la LC de forma ininterrumpida.



El *PAMU Tenerife Tour* lograría para el borde costero la creación de un paseo marítimo como elemento garante de la ocupación adecuada de las servidumbres de protección enfocada a:

- ❑ Conseguir un espacio útil para todos los ciudadanos, niños, jóvenes, mayores, paseantes o deportistas.
- ❑ Incrementar la calidad de vida y la belleza de la zona urbana, partiendo del principio de integración en el medio, convirtiendo el conjunto en un agradable paisaje que anime al ocio y al descanso.
- ❑ Acondicionar la zona costera para servir al ciudadano como espacio público donde pueda disfrutar de actividades al aire libre relacionadas con el mar y el litoral de acuerdo con lo establecido en la Ley de Costas.
- ❑ Constituir una zona más próxima a la ribera del mar dejando espacio libre de uso público y gratuito destinado a la estancia y tránsito público peatonal, y eventualmente a la circulación de bicicletas.

La ordenación propuesta recupera la naturalidad de los sistemas litorales y garantiza el libre acceso y uso públicos de la costa, asegurando la calidad ambiental y el interés general. Se trata de remodelar y transformar los valores y funciones naturales y paisajísticas de la zona costera, dotándolo de un mayor aprovechamiento público.

Por otro lado, para viabilizar las actuaciones públicas descritas, dentro de las actuaciones estrictamente privadas que contempla el *PAMU Tenerife Tour* también cumplen con los fines de intervención descritos que justificarían la tramitación en beneficio del interés general, en tanto que:

- ❑ Propone uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en la ciudad en una zona degradada y en desuso;
- ❑ Promueve la edificación de vivienda acorde a las nuevas exigencias de eficiencia;
- ❑ Prevé la implantación de actividad comercial accesible al entramado urbano que evite el uso innecesario del transporte;
- ❑ Y, sobre todo, pone en valor el patrimonio edificado a través de actuaciones de rehabilitación urbana que evita un nuevo consumo de suelo.

Por lo anterior, la delimitación de una actuación de dotación que califique con un nuevo uso comercial el ámbito que lleve aparejada la ejecución de la prolongación del paseo marítimo de Las Caletillas se considera que responde a las exigencias del



interés general en los términos que consagra el artículo 11 de la LS, no solo por la rehabilitación de una zona degradada, sino también por la aportación al colectivo de nuevos espacios públicos de esparcimiento en la zona de servidumbre de tránsito y de protección del dominio público marítimo terrestre.

7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación de la Villa de Candelaria, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, habiendo sido publicada íntegramente su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia nº 71, de 17 de mayo de 2007, (en adelante PGO), clasifica el suelo objeto del *PAMU Tenerife Tour* como Suelo Urbano Consolidado, con uso Residencial.³

El planeamiento vigente ordena para la parcela los siguientes parámetros urbanísticos aplicables:

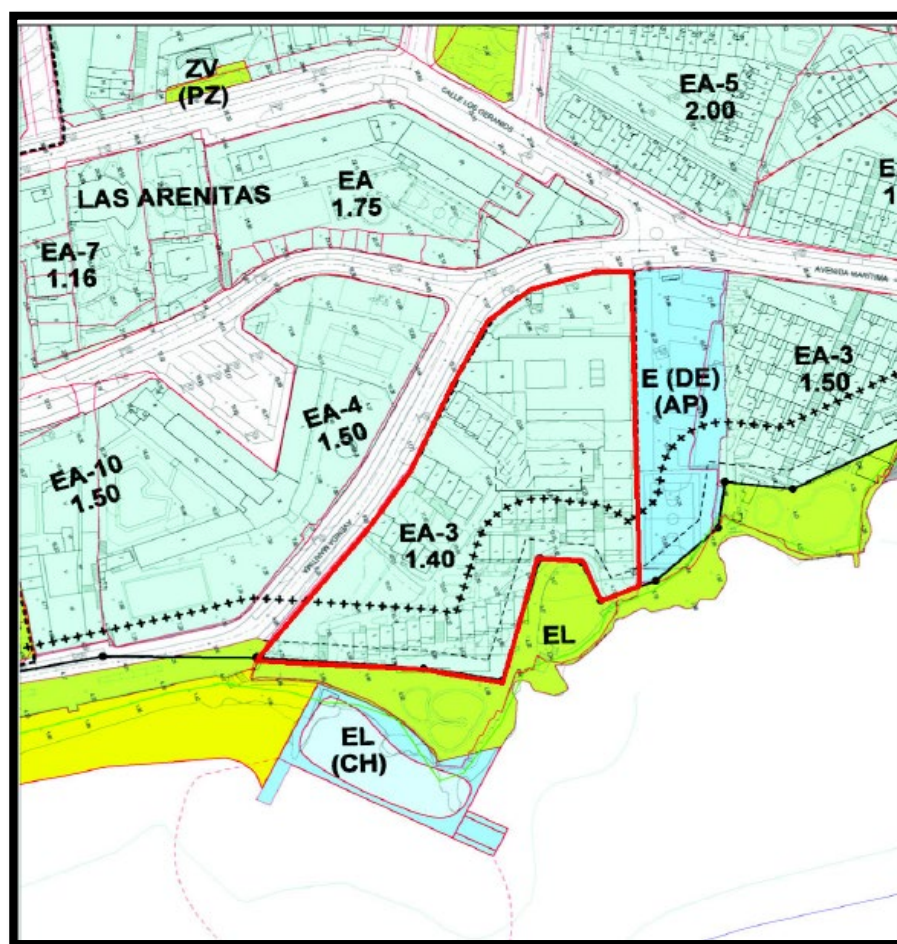
Tipología	Edificación abierta EA-3
Nº de plantas	3
Uso principal	Residencial (U+P)
Edificabilidad total	1,4 m ² construido/m ² suelo
Nº de viviendas	120
Afecciones	Servidumbre de protección y tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre
Compromisos de urbanización	Remate de aceras y acometidas de aceras
Parcela mínima	500 m ²
Ocupación de parcela	70%
Ocupación en sótanos	80%
Ocupación mínima con jardines	20%
Retranqueos	4 m.
Frente mínimo de parcela	15 m.
Círculo mínimo inscribible	15 m.

El suelo está calificado como uso residencial, en tipología de Edificación Abierta (EA), que es aquella edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura máxima fijada en los planos de ordenación, en hasta un máximo de 6 plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada, según la Ordenanza Gráfica.

³ La ficha de ordenación según el vigente PGO se incluye en el Proyecto de Reparcelación que se incorpora como Documento nº 7..



Si bien el uso característico en las zonas de Edificación Abierta es el Residencial Plurifamiliar, se consideran compatibles, de acuerdo con el artículo 6.2.5 de la normativa de ordenación pormenorizada del PGO: el uso residencial unifamiliar.; el Turismo Rural en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística; el uso de 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; 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; Los usos de Equipamientos y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Cerrada y en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.



Plano de ordenación pormenorizada PGO vigente

La parcela se encuentra incluida en el Convenio Urbanístico CU-C6 del PGO vigente, y prevé en su ficha urbanística un incremento de edificabilidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (4.211 m²) construibles con respecto al planeamiento anterior.



	Superficie parcela edificable	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad total	Superficie de aparcamiento privado	Superficie total de la parcela
Planeamiento anterior	7.748 m ²	1.00 m ² construido/m ² suelo	7.748 m ²	794 m ²	8.542 m ²
Planeamiento vigente	8.542 m ²	1,4 m ² construido/m ² suelo	11.959 m ²		8.542 m ²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			4.211 m²		

La ficha urbanística del PGO fija como instrumento de gestión de la unidad de actuación y aprovechamiento del incremento de edificabilidad previsto: el Convenio urbanístico y el proyecto de Edificación.

Por otro lado, la afección de la parcela por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre supone que, si bien se mantiene la propiedad privada del suelo y las edificaciones existentes, se encuentra sometido a ciertas limitaciones, en razón de su colindancia con la ribera del mar. Dichas limitaciones suponen, entre otras, la imposibilidad de ejecutar obras nuevas o construcciones contrarias a la legislación de costas, la cual prohíbe nuevos usos residenciales o habitacionales.

Asimismo, los usos permitidos en esta zona de servidumbre de protección están sujetos a autorización administrativa de la Comunidad Autónoma que, con carácter previo a su resolución, debe solicitar informe de la Administración estatal, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de la servidumbres de tránsitos y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generan sobre la integridad del dominio público.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTAS POR EL PAMU TENERIFE TOUR ⁴

El TRLS prevé en su artículo 7 que las actuaciones que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado, serán actuaciones de dotación cuando *“tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*.

⁴ La evaluación ambiental de las Alternativas se contempla en el Documento Ambiental Estratégico que se incorpora como Documento nº 5.



En este sentido, la ejecución de la prolongación del paseo marítimo en la zona de Las Caletillas supondrá un incremento de las dotaciones públicas, de un lado, porque se prevé la cesión de una franja de suelo de 6 metros a favor del Ayuntamiento, y, además, asegura el tránsito libre y de uso público del paseo a ejecutar a costa de los promotores de la actuación a cambio del incremento de aprovechamiento producido por la asignación de nuevos usos más lucrativos.

Así, la alternativa de ordenación presentada viabiliza la ejecución de la actuación del paseo marítimo, al tiempo de que se promueve una regeneración del tejido urbano dentro de una estrategia administrativa de modernización y adecuación a los nuevos servicios y necesidades.

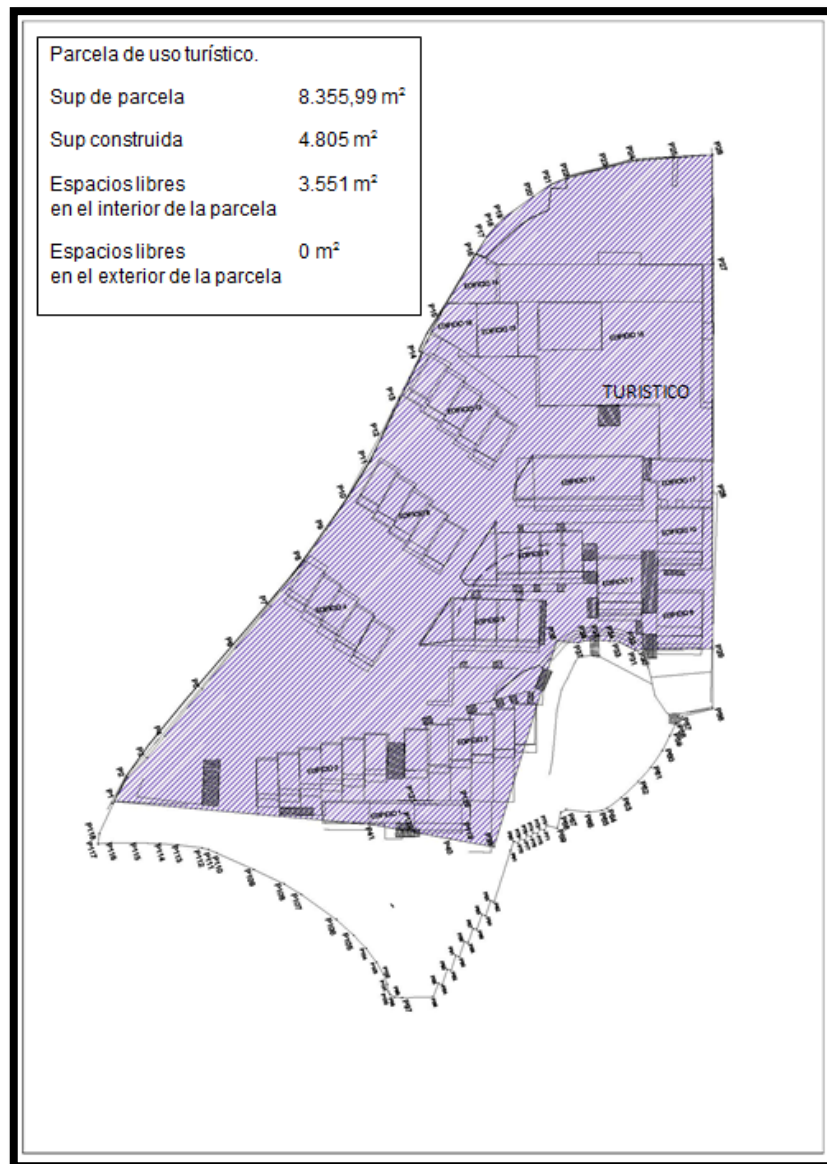
En contraposición a la alternativa elegida, se han tenido en cuenta otras que deben descartarse por atender de forma más deficiente a los objetivos perseguidos.

Así, la Alternativa 0 se descarta, entre otras cuestiones, porque no viabiliza la ejecución del paseo marítimo, pues conforme a la ordenación actual no se generan deberes adicionales por incremento de aprovechamiento. Igualmente, debe descartarse la Alternativa 1, que mantiene el uso residencial exclusivo, pero prevé un incremento de edificabilidad que genera un aumento poblacional con el consiguiente aumento en la generación de residuos sólidos y consumo energético, además de provocar un impacto paisajístico mayor.

8.1. ALTERNATIVA 0

Una primera alternativa corresponde al escenario actual, donde la edificación de uso turístico construida en el año 1964 al amparo de las Normas Subsidiarias del municipio de Candelaria experimentaría una continua degradación de sus características espaciales y medioambientales en un intervalo indefinido de tiempo.





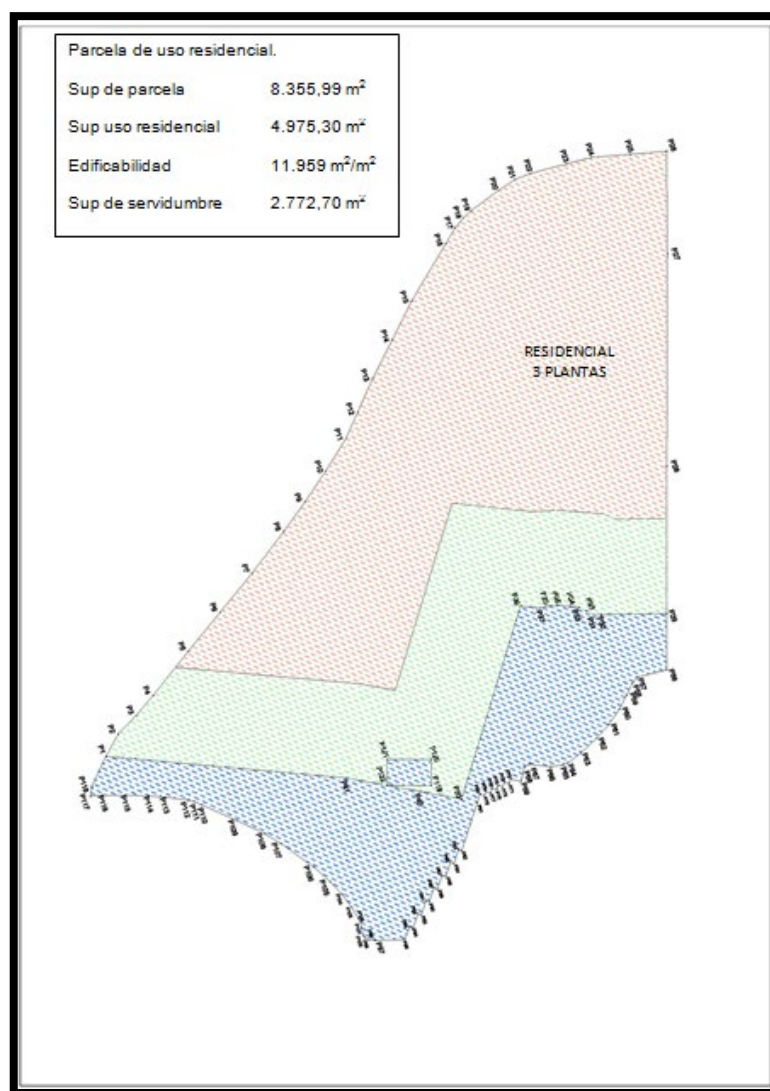
Planimetría de la parcela con sus usos de la alternativa 0

Esta alternativa debe descartarse porque mantienen las condiciones preexistentes, sin actuar en la regeneración del litoral marítimo de la parcela. Se mantiene el uso característico Turístico del inmueble sin equipamiento complementario, completamente degradado y un frente marítimo cerrado al público.

8.2. ALTERNATIVA 1

Esta alternativa se enmarca en la implantación de una edificación conforme a las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, que prevén un incremento de edificabilidad residencial de 4.211 m² con respecto al régimen anterior. En todo caso, la materialización de la edificabilidad otorgada por el PGO está supeditada a la tramitación y firma de un convenio urbanístico de gestión.





Planimetría de la parcela con sus usos de la alternativa 1

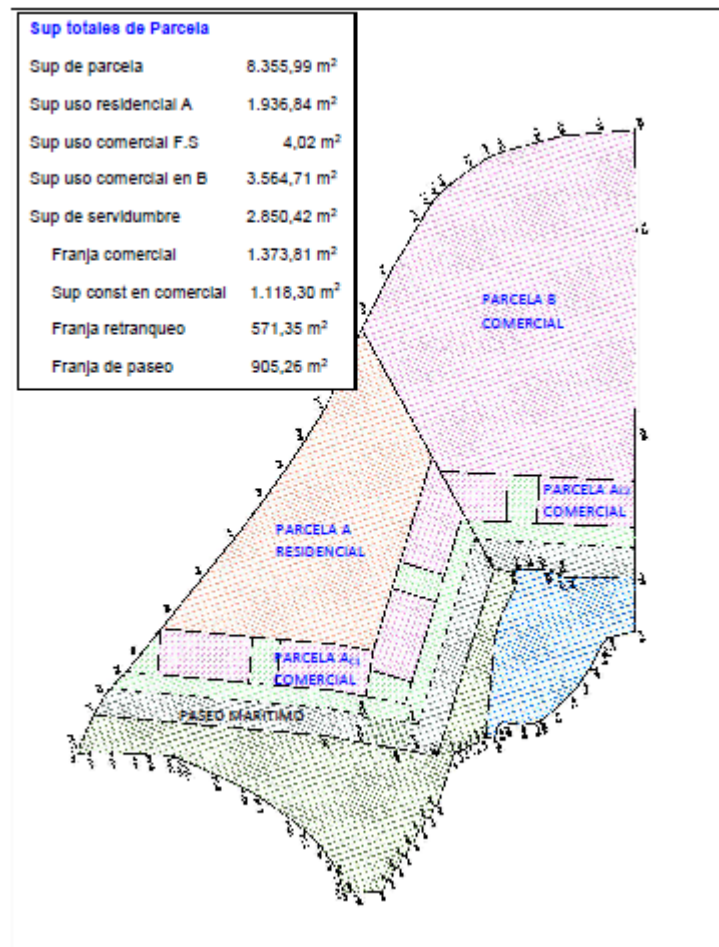
El PGO vigente establece para el ámbito una ordenanza con el uso residencial como predominante, que, si bien a priori esta alternativa pudiera parecer beneficiosa, al tratarse de un ámbito reducido con una gran superficie de vivienda residencial, presenta mayores riesgos de degradación de la zona al no disponer de suficientes espacios libres y de esparcimiento para la edificabilidad propuesta.

Además, esta alternativa prevé un incremento significativo de edificabilidad en el ámbito cuya efectiva materialización implicaría un aumento poblacional desmedido que llevará consigo aumento en la generación de residuos sólidos y consumo energético.

8.3. ALTERNATIVA 2

Por su parte, la alternativa 2 del PAMU Tenerife Tour propone la división de la manzana residencial, compuesta actualmente por una única parcela, en dos parcelas con usos diferenciados: una parte conservaría el uso residencial vigente, mientras que la otra, estaría calificada con un nuevo uso comercial. Además, se

conforma un frente comercial en ambas parcelas, en parte discontinuo, en la zona de servidumbre de protección, que proporcionará una nueva imagen al paseo creando un espacio de dinamización y esparcimiento al final del mismo.



Plano de ordenación de usos. Elaboración propia

9. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PAMU TENERIFE TOUR

Como se ha adelantado en el apartado anterior, el PAMU Tenerife Tour ha optado por la alternativa 2, en la que urbaniza el frente marítimo con la ejecución de un paseo que continúe el existente, con la previsión de un uso comercial de una planta de altura en parte del frente marítimo que colabore con el uso público y de esparcimiento de la servidumbre de tránsito y de protección, además de prever una actuación sobre el DPMT con ejecución de plaza y solárium para el uso público.

Tal y como se ha expuesto, la alternativa elegida opta por la división de la manzana en dos parcelas principales que serán de titularidad privada (A y B), contemplando otras dos parcelas que serán de titularidad pública (R y P).

La parcela A mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. Se crearía una parcela A, con una superficie de 3.194,67 m², que se divide en parcela residencial de 1.936,84 m², otra comercial en franja de servidumbre (Ac1) de 974,53 m² de los cuales serán susceptibles de edificar 775 m²/m² y otra de comercial en franja de servidumbre (Ac2), con una superficie de 283,30 m² de los que serán susceptibles de edificar 223,30 m²/m².

La Parcela B estará destinada a uso comercial en edificación abierta de tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. Esta parcela B tendrá una superficie de 3.684,71 m², destinada a uso terciario y comercial, de los cuales se encuentran en franja de servidumbre 120 m².

De esta ordenación resultarán dos parcelas destinadas a espacios libres, que serán objeto de cesión: una ligada al retranqueo delantero de los comerciales, de 4 metros a lo largo de todo el frente (Parcela R) y la otra al paseo marítimo coincidente con servidumbre de tránsito (Parcela P).

Se acompaña al presente borrador como **Documento adjunto nº 2**, Plano de ordenación de usos propuesto, y como **Documento adjunto nº 3**, Plano de usos afectos a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.⁵

Asimismo, se acompaña igualmente como **Documento nº 6** propuesta de Convenio de Gestión y Ejecución del *PAMU Tenerife Tour*, en el que se detallan las obligaciones y compromisos asumidos tanto por los promotores como por el Ayuntamiento, conforme al artículo 124 d) del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

9.1. PARCELA A DE USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL

En cuanto a la parcela A destinada a uso residencial, se propone una edificabilidad total de 5.152,07 m²/m² en una parcela de 3.194,67 m² de superficie, destinada a residencial 1.936,84 m² con una tipología de edificación abierta con tres plantas de altura.

En la misma línea, se admite expresamente por el PAMU la distribución de la nueva edificabilidad en tres y una altura, según las premisas especificadas en éste y normativa municipal y sectorial que le sea de aplicación. Permitiendo actuaciones arquitectónicas singulares, acordes con el carácter de excelencia previsto en el complejo residencial.

⁵ Las fichas de las parcelas aportadas y resultantes y resto de exigencias del artículo 122.4 del RGEPC se incluyen en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta como Documento nº 7, según requerimiento del Ayuntamiento.

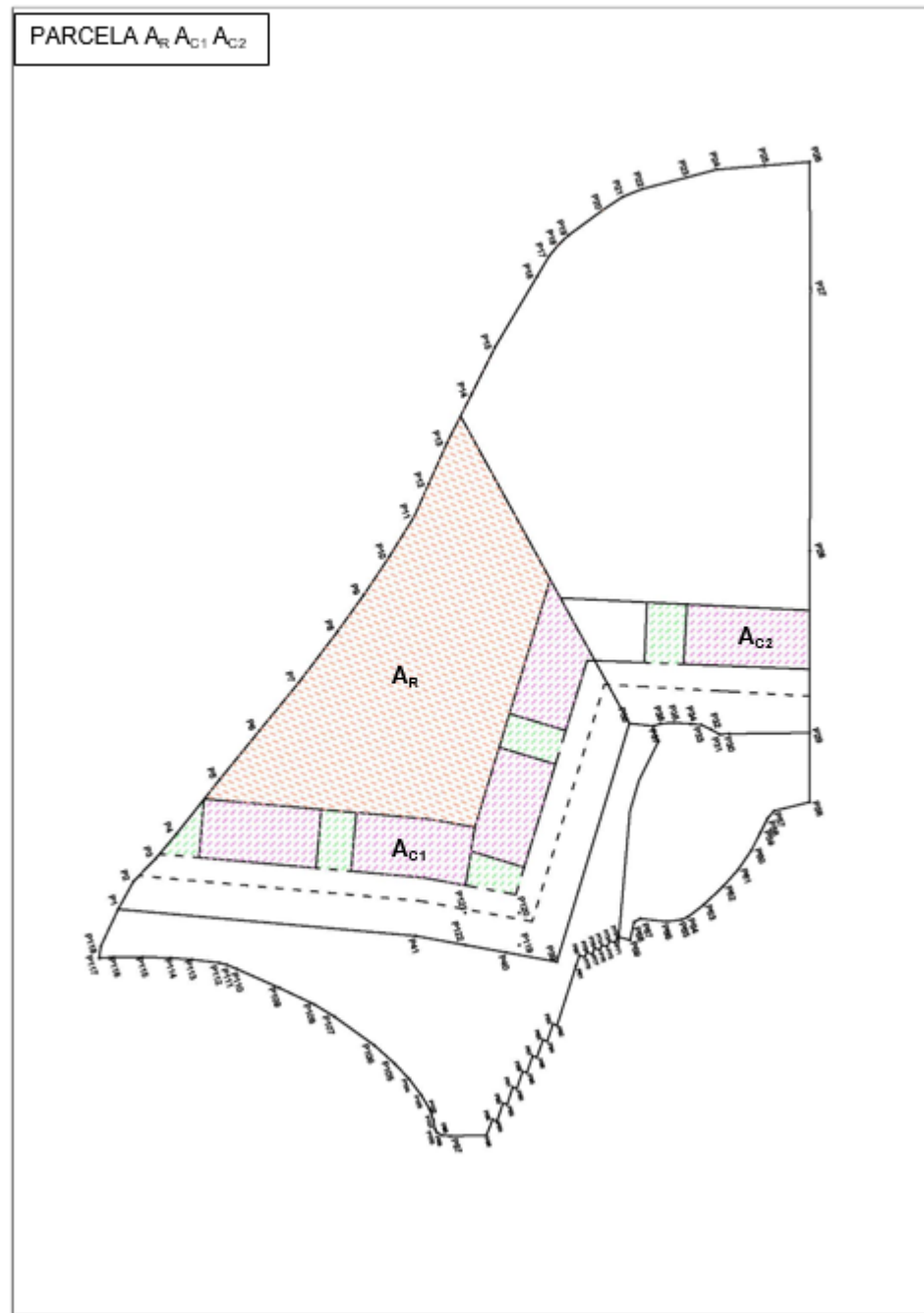


Con el mismo objetivo, se flexibiliza el régimen de usos previsto para admitir una distribución de los mismos más acorde con las necesidades particulares del promotor y del propietario final.

La parcela incluye una comercial en franja de servidumbre (Ac1) de 974,53 m² de los cuales serán susceptibles de edificar 775 m²/m² y otra de comercial en franja de servidumbre (Ac2), con una superficie de 283,30 m² de los que serán susceptibles de edificar 223,30 m²/m².

Parcela de uso residencial y comercial: A	
Superficie aportada	4.615,57 m ²
Superficie privativa	3.194,67 m ²
Superficie parcela uso residencial A _R	1.936,84 m ²
Edificabilidad en parcela residencial A _R	2,14461 m ² /m ² . 4.153,77 m ² /m ²
Superficie parcela comercial A _{C1}	4,02 m ² fuera de servidumbre 970,51 m ² en franja de servidumbre
Edificabilidad parcela comercial A _{C1}	0,79525 m ² /m ² . 775 m ² /m ²
Superficie parcela comercial A _{C2}	283,30 m ²
Edificabilidad parcela comercial A _{C2}	0,78821 m ² /m ² 223,30 m ² /m ²
Superficie retranqueo pública	543,47 m ²
Superficie paseo público	877,43 m ²
Superficie total servidumbre	2.674,71 m ²





Plano de ordenación de usos. Elaboración propia

Al tiempo de aprobar esta iniciativa, no está determinado el proyecto edificatorio a acometer en esta parcela de uso residencial: en todo caso, el que haya de someterse a la aprobación municipal habrá de respetar las determinaciones urbanísticas y restantes contempladas en este instrumento de ordenación.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (A _R A _{C1} A _{C2})	
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 _R y en parcela de franja de servidumbre A _{C1} Edificación Cerrada EC-1 planta en parcelas en franja de servidumbre A _{C2}
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Nº de parcelas	2
Nº de plantas	3 en parcela de uso residencial A _R 1 en parcelas en franja de servidumbre uso Terciario/Comercial/Hostelería A _{C1} y A _{C2}
Superficie de la parcela	Superficie total 3.194,67 m ² Uso Residencial <u>A_R 1.936,84 m²</u> Uso Terciario/Comercial/Hostelería <u>A_{C1} 4,02 m²</u> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería <u>A_{C1} 970,51 m²</u> <u>A_{C2} 283,30 m²</u>
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,612708 m ² /m ² Uso Residencial A _R 2,14461 m ² /m ² Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería <u>A_{C1} 0,795255 m²/m²</u> <u>A_{C2} 0,78821 m²/m²</u>
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 5.152,07 m ² /m ² Uso Residencial <u>A_R 4.153,77 m²/m²</u> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería <u>A_{C1} 775,00 m²/m²</u> <u>A_{C2} 223,30 m²/m²</u>
Número de viviendas	70
Número de habitantes	225
Parcela mínima:	En tipología de Edificación Abierta: 500 m ²



	<p>En tipología de Edificación Cerrada:</p> <p>70 m²</p>
Ocupación de parcela:	<p>80% en A₁₂ y A₁₁</p> <p>78,82% en A₁₂</p>
Ocupación en sótanos:	100%
Ocupación con jardines:	<p>En tipología de Edificación Abierta:</p> <p>20%</p> <p>En tipología de Edificación Cerrada:</p> <p>0%</p>
Retranqueos:	<p>En tipología de Edificación Abierta:</p> <p><u>En Lindero con parcela B</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p>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.</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 A₁₂ y A₁₁, 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>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:</p> <p>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.</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> <p>En tipología de Edificación Cerrada:</p> <p>NO se contempla retranqueos</p>



Frente mínimo de parcela:	En tipología de Edificación Abierta: 15 m En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m
Circulo Inscriptible:	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"> • Usos vinculados: ninguno. • Usos compatibles/ complementarios <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar. <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. <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. <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. <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. <input type="checkbox"/> El uso complementario de Pequeño comercio (PC): Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m², y Comercio Medio (CM): Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m². Sólo admitidos en la planta baja de la edificación
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"> o Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. - Hostelería o Restauración o Instalaciones deportivas. o Ocio

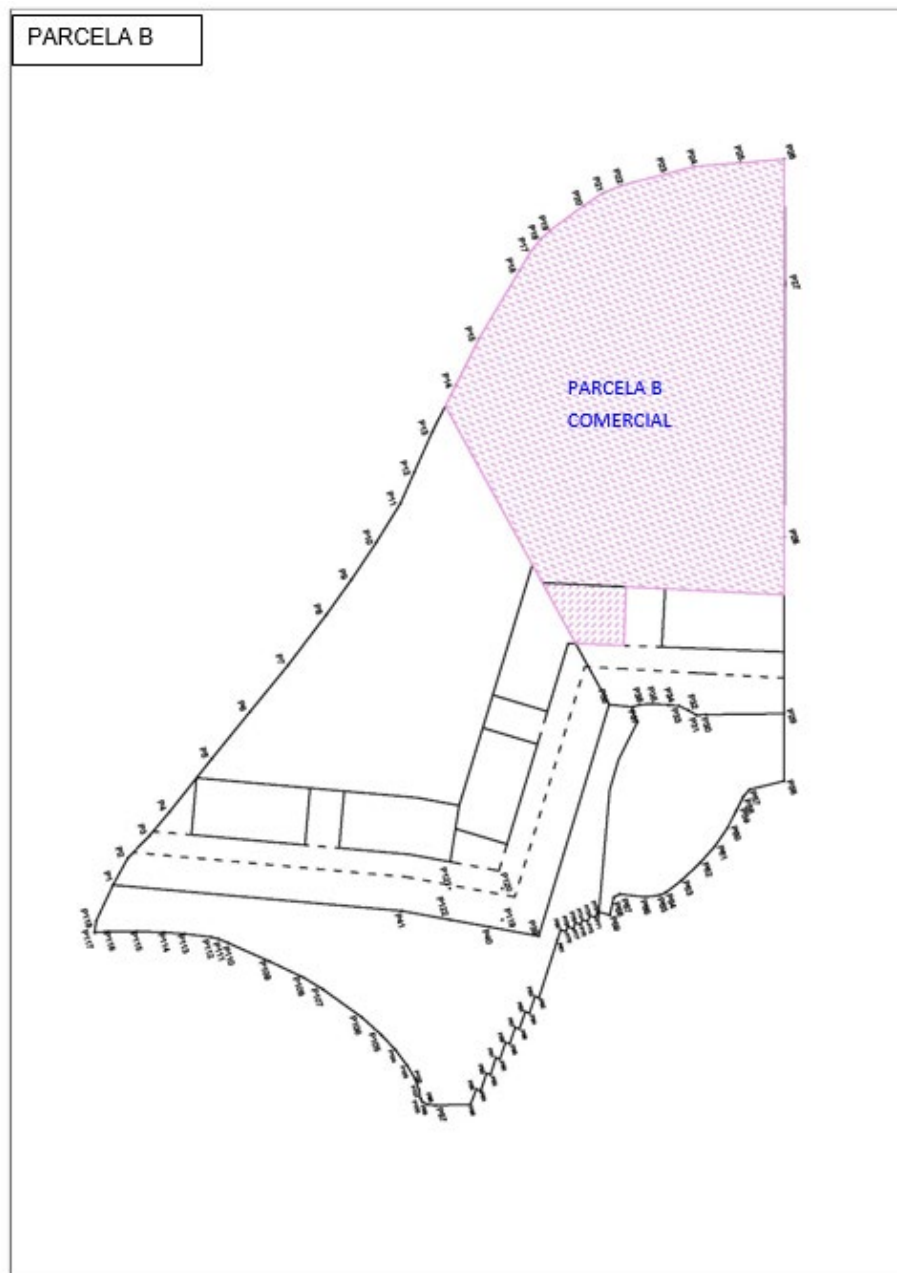
10. PARCELA B DE USO COMERCIAL

Por su parte, la parcela genera un nuevo uso terciario/comercial en todas sus categorías conforme a la normativa pormenorizada del PGO.

Para viabilizar la actuación propuesta por el PAMU Tenerife Tour para la parcela B sí requiere la modificación de ciertos parámetros urbanísticos del PGO vigente, pero siempre acorde a la topografía y al entorno que le rodea.



Parcela de uso Comercial: B	
Superficie aportada	3.740,42 m ²
Superficie parcela B	3.684,71 m ²
Edificabilidad neta total	1,18524 m ² /m ²
Edificabilidad total	4.367,28 m ² /m ²
Superficie parcela 3 plantas B ₁	3.564,71 m ²
Edificabilidad parcela 3 plantas	1,19147m ² /m ² . 4.247,28 m ² /m ²
Superficie franja comercial B ₂	120 m ²
Edificabilidad franja comercial	1 m ² /m ² . 120 m ² /m ²
Sup retranqueo	27,88 m ²
Sup paseo	27,83 m ²
Sup total servidumbre	175,71 m ²



Plano de ordenación de usos. Elaboración propia



En este sentido, la propia aprobación del *PAMU Tenerife Tour* supondrá la modificación del planeamiento vigente conforme a lo dispuesto en el artículo 307.1 de la LSC. No obstante esta posibilidad ya se encuentra recogida en el Artículo 5.6.1, Apartado 4, del Capítulo 6 de la Normativa Aplicable a la Edificación Abierta del PGO vigente, que establece que los edificios definidos como Dotaciones y Equipamientos podrán variar las condiciones de los parámetros urbanísticos señalados, siempre que se tramite para ello un estudio de viabilidad.

En el presente caso abordando el propio PAMU esta nueva ordenación urbanística no se requiere dicho estudio de viabilidad si bien sí que es preciso justificar esta nueva ordenación, que afecta mínimamente a la recogida en el PGO vigente.

Por ello, se propone la adaptación de algunos de los parámetros urbanísticos en la parcela B para lograr un desarrollo coherente y adaptado a las necesidades del edificio, pero siempre acorde a la topografía y al entorno que le rodea.

Aquí, se propone la ejecución de una edificabilidad total de 4.367,28 m²/m² en una parcela de 3.684,71 m² de superficie, destinada a comercial 3.564,71 m² con una tipología de edificación abierta con tres plantas de altura conforme a los siguientes parámetros urbanísticos:



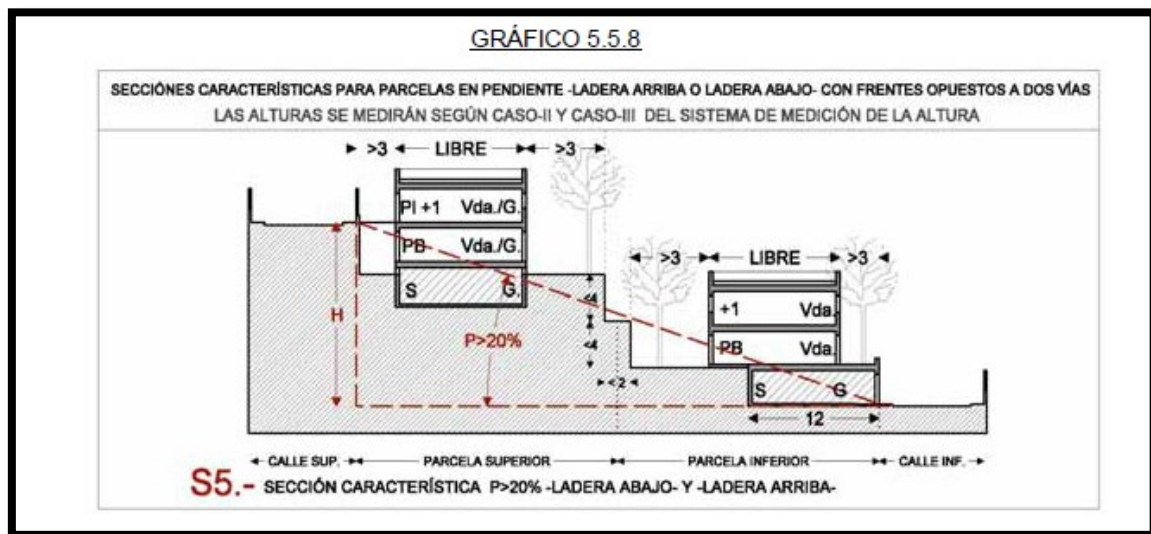
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Específicas en este documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada del PGO
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta 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
Superficie de la parcela	3.684,71 m ²
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,185244 m ² /m ²
	Terciario/Comercial B ₁ 1,19148 m ² /m ²
	Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B ₂ 1,00000 m ² /m ²
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 4.367,28 m ² /m ²
	Terciario/Comercial B ₁ 4.247,28 m ² /m ²
	Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B ₂ 120 m ² /m ²
Parcela mínima	500 m ²
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. <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</i>



	<p><i>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 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 <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</p>
Frente mínimo de parcela	15m
Circulo inscribible:	15m
Usos compatibles	Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén
<p>Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</p> <p>En franja de servidumbre de protección.</p>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial. ▪ Hostelería o Restauración

El objetivo es convertir el ámbito en un conjunto urbano atractivo, no solo desde el punto de vista de la estancia y pernoctación, sino también por los usos comerciales que en ella se desarrollen como potenciales recursos dinamizadores. Se enriquece la identidad de la parcela, optando por la división de la misma e incorporando el uso de gran comercio que dé servicio a la zona.

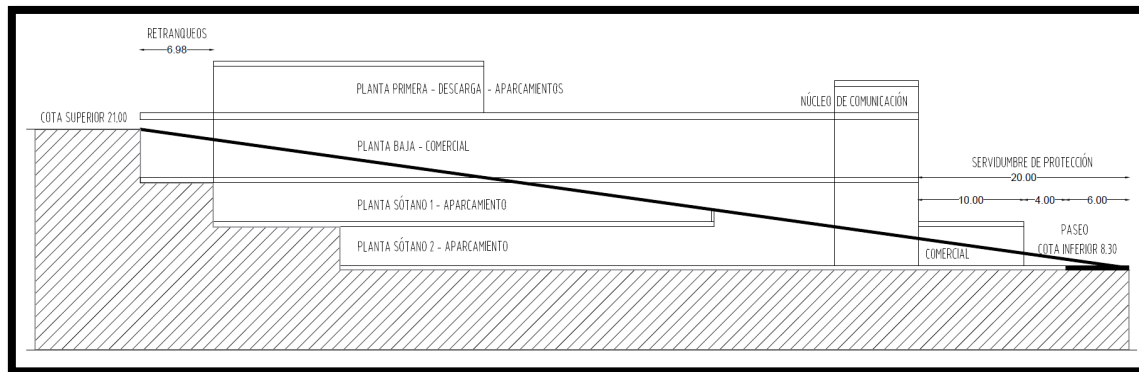
La propuesta de ordenación contenida en el PAMU Tenerife Tour toma como referencia una tipología edificatoria ya definida en el PGO: Ladera abajo con pendiente del 20% y con frente opuestos a dos vías.



Extracto de esquema tipo de la Normativa Pormenorizada del PGO de Candelaria

De este modo, el PAMU Tenerife Tour pretende adaptar la edificación a la topografía existente, desarrollando la edificación ladera abajo, y de este modo, minimizar el impacto visual que podría causar un equipamiento comercial de tres alturas desarrollado en la cota más elevada de la parcela.

Así, tomando como referencia este esquema tipo, junto con la orografía del terreno y el programa de necesidades del equipamiento comercial a implantar, se ha conformado en la parte más elevada de la parcela, una única altura de desarrollo del edificio y las plantas restantes (baja y sótanos), se han dispuesto ladera abajo para adaptar el edificio a la topografía existente y de este modo, minimizar el impacto paisajístico y visual de la zona, además de proporcionar accesos peatonales tanto en la cota más elevada de la parcela como en el punto más bajo situado en el paseo.



Propuesta Sección Equipamiento Comercial - Parcela B

Tal como se muestra en la sección propuesta, el edificio se desarrolla acompañando la pendiente natural del terreno, minimizando el impacto paisajístico y creando accesos peatonales en el punto más elevado e inferior de la parcela, además de posicionar un frente comercial que se desarrollará en la servidumbre de protección y funcionará como pieza dinamizadora y de unión entre el equipamiento comercial y la zona de tránsito peatonal a ejecutar, con el fin de proporcionar continuidad al paseo existente y crear una actividad económica y de esparcimiento al final del paseo.





Ejemplos Tipo Edificación Comercial - Empresa Promotora

Se propone compaginar la utilización de piedra natural en aquellas zonas donde el edificio esté en contacto con el entorno natural, introduciendo materiales actualizados como revestimientos tipo *composite* y creando grandes escaparates, donde el equipamiento comercial pueda disfrutar de las vistas de una situación tan privilegiada como la primera línea de costa.

Se pretende crear así, un edificio de arquitectura actualizada y con tratamiento de distintos materiales que hagan más atractivo el entorno urbano, evitando los acabados tipo nave industrial y procurando introducir formas y volúmenes que se integren con el desarrollo de la ciudad existente.

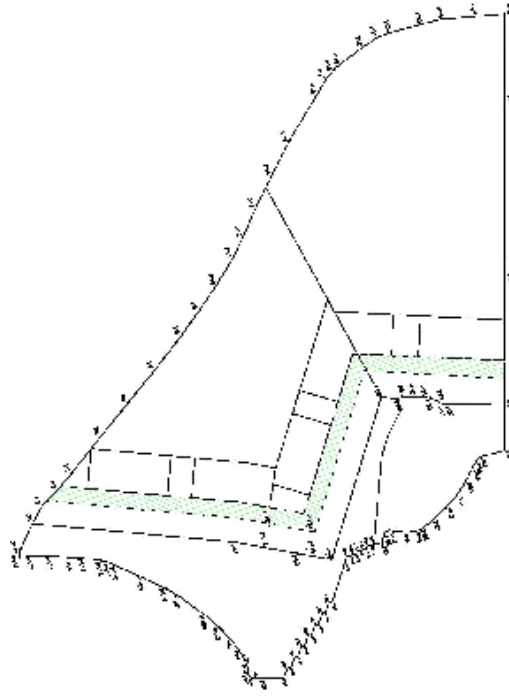
Por lo demás, a efectos de acreditar el cumplimiento del requisito de retranqueo y adosamiento a parcelas colindantes, tanto entre la Parcela A y B, como entre la Parcela B y la propiedad colindante, se aportan acuerdos suscritos al efecto como **Documento nº 11**.

11. PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

PARCELA R

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 4 metros y se extiende a lo largo de todo el frente marítimo de la parcela, con una superficie total de 571,35 m², destinados a uso de terraza y todo uso vinculado al comercial de acuerdo con la normativa de aplicación.





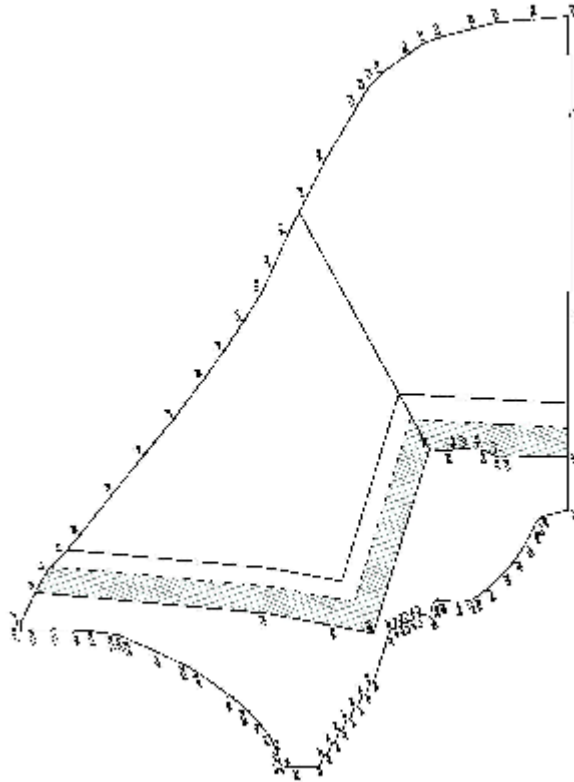
Plano de elaboración propia

El título de adjudicación deriva del proyecto de reparcelación, resultando suelo de cesión obligatoria por aplicación del artículo 54.2 b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

PARCELA P

Situada en ampliación de paseo marítimo, coincidente con servidumbre de tránsito, con un ancho de 6 metros y largo de toda la parcela, con una superficie total de 905,26 m², destinados a paseo y estancia.





El título de adjudicación deriva del proyecto de reparcelación, resultando suelo de cesión obligatoria por aplicación del artículo 54.2 a) de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

12. DOCUMENTOS ANEXOS

- DOCUMENTO N° 1. PLANIMETRIA.
- DOCUMENTO N° 2. PLANO DE ORDENACIÓN DE USOS PROPUESTOS.
- DOCUMENTO N° 3. PLANO DE USOS AFECTOS A LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.
- DOCUMENTO N° 4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTO N° 5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- DOCUMENTO N° 6. CONVENIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PAMU.
- DOCUMENTO N° 7. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
- DOCUMENTO N° 8. PROYECTO BÁSICO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN PASEO Y FRENTE LITORAL MARÍTIMO
- DOCUMENTO N° 9. ANTEPROYECTO DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.



- **DOCUMENTO N° 10.** INFORME DE TASACIÓN RELATIVO A LA VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.
- **DOCUMENTO N° 11.** ACUERDOS ADOSAMIENTO A LINDEROS

13. ABREVIATURAS

TRLS/2008.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Ley 8/2013.- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

TRLS.- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.

LSC.- Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

LC.- Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.

RGEPC.- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

RPC.- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

PGO.- El Plan General de Ordenación de la Villa de Candelaria, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, habiendo sido publicada íntegramente su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia nº 71, de 17 de mayo de 2007.

Identificación autoría.

Rosa Elena Martínez Díaz.
Licenciada en derecho
Abogada colegiada nº 5899 ICATF

NOMBRE MARTINEZ
DIAZ ROSA ELENA -
NIF 43790257M

Firmado digitalmente por
NOMBRE MARTINEZ DIAZ
ROSA ELENA - NIF
43790257M
Fecha: 2023.01.03 12:35:21 Z

SIMON VARELA,
ANTONIO LUIS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
SIMON VARELA, ANTONIO
LUIS (FIRMA)
Fecha: 2023.01.03 16:39:29 Z

SIMÓN VARELA,
MANUEL JUAN
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
SIMÓN VARELA, MANUEL
JUAN (FIRMA)
Fecha: 2023.01.03
16:36:39 Z

ANTONIO LUIS SIMÓN VARELA
“TENERIFE TOUR S.A.”

MANUEL JUAN SIMÓN VARELA
“TENERIFE TOUR S.A.”

