



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO
URBANO
AD “TISAJOREY”
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
TUINEJE**



TOMO I: BORRADOR MEMORIA DE ORDENACIÓN

Enero 2026

Versión 2

Índice:

1.- INTRODUCCIÓN	2
1.1 ANTECEDENTES	2
1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	15
2.- RÉGIMEN JURÍDICO	19
3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	20
3.1.- JUSTIFICACION DE LAS ACTUACIONES PLANTEADAS.....	20
3.2 OBJETIVOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES.....	24
4. INFORMACION CATASTRAL.	33
5. ALTERNATIVAS PREVIAS A LA ORDENACIÓN.....	35
5.1 DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES Y SUS ALTERNATIVAS	35
5.1.1. ALTERNATIVA 0	38
5.1.2 ALTERNATIVA 1	38
5.1.3 ALTERNATIVA 2	39
6. SELECCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.	40
7.- EQUIPO REDACTOR.....	55

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El presente programa tiene por objeto la delimitación de una Actuación de Dotación y Regeneración Urbana en las fincas registrales 2083, 2167, 3365, 2.166 y 2165 en que se emplazan cuatro parcelas Hoteleras que lindan al Paseo de Las Palmeras en Tarajalejo, municipio de Tuineje, que se corresponde con las parcelas catastrales 6689201ES8168N0001TJ, 6688301ES8168N0001RJ, 6687002ES8168N0001LJ, 6687005ES8168N0001MJ y 6687006ES8168N0001OJ, todas propiedad de la entidad promotora:



El área en que se emplaza las parcelas urbanísticas hoteleras que conforman el ámbito de actuación propuesto fue clasificada como suelo urbano en las NNSS municipales de Tuineje donde se le asigna un uso hotelero:



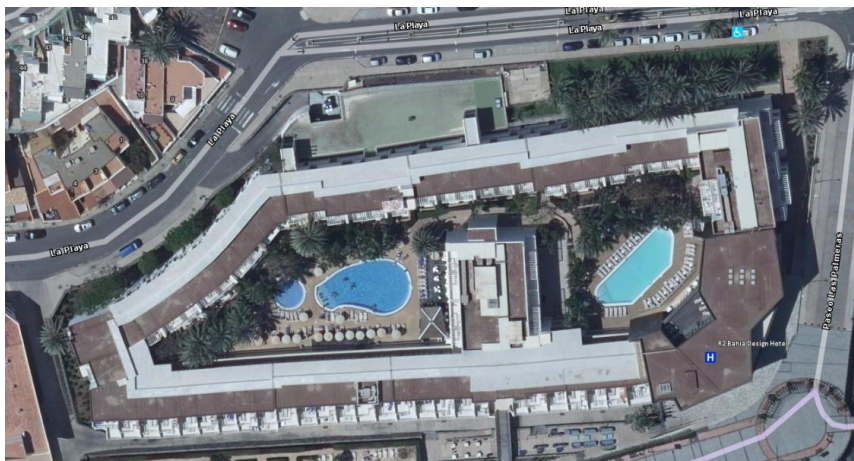
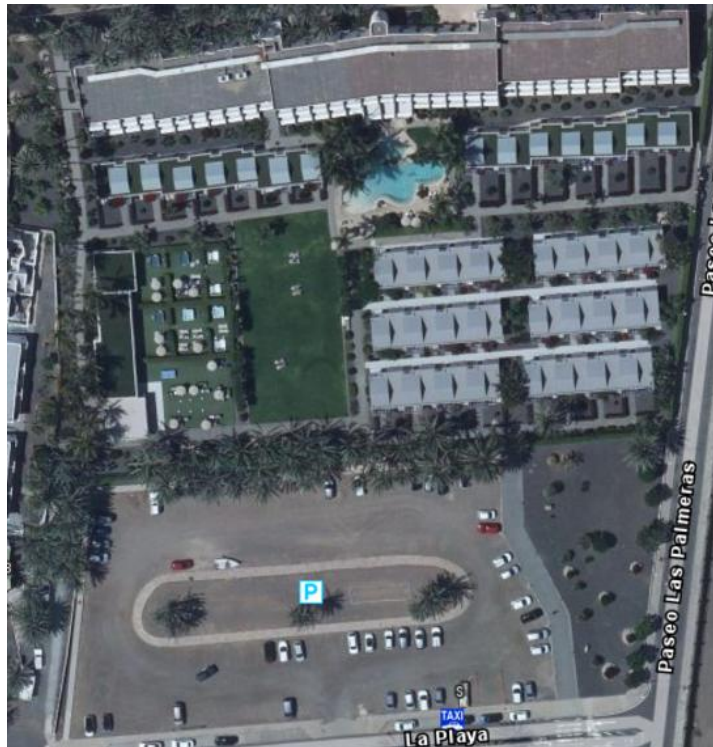
Parcelas que se incluyeron también en la modificación puntual de las NNSS de 5 de noviembre de 2001 donde se mantiene el mismo uso:



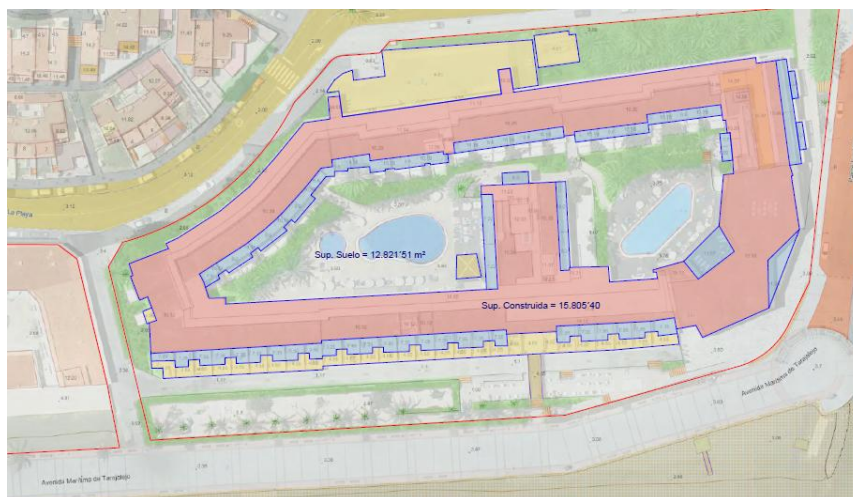
Sobre esta parcela se ha ejecutado un complejo turístico cuyo acceso principal se ubica en la Avda. de Las Palmeras esquina Avda. Marítima de Tarajalejo, ocupando una superficie total de 42.198,28 m² y dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios para ostentar la condición de solar: abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, saneamiento y pavimentación, acceso rodado con encintado de aceras:



Este complejo hotelero que está en explotación consta de un hotel así como dos conjuntos de bungalows de 24 y 14 con un total de 278 unidades alojativas que se componen de 160 habitaciones dobles, 72 suites y 46 junio suites que disponen cada uno de ellos de las correspondientes licencias de primera ocupación otorgadas el 23 de junio de 2004 y el 7 de julio de 2004 además se produjo su rehabilitación mediante licencia urbanística de 30 de diciembre de 2005:



No obstante, como se observa en las fotografías aéreas permanece sin ejecutar algún vial intra parcelas así como dos parcelas hoteleras, la situada más al Norte del ámbito donde tan sólo existe dos pistas de tenis y la parcela central donde en la actualidad existe un espacio libre y aparcamientos, sin que se haya además agotado la edificabilidad permitida ya que el parámetro de edificabilidad es de 1 m²/m², con una ocupación del 50% y tres plantas sobre rasante lo que supondría una edificabilidad permitida de **35.187,91m²**:



Habiéndose materializado tan sólo 19.674,88 m², de tal forma que en la actualidad el complejo turístico no se ajusta en su totalidad a la ordenación vigente ya que se alterado fácticamente la distribución parcelaria prevista y, además, presenta vacíos que,

claramente se oponen, al uso turístico asignado y que merman la calidad del complejo posibilitando su degradación urbanística.

Al propio tiempo, pese a incardinarse el ámbito en una urbanización turística, las normas ordenancistas en el planeamiento vigente establecen dos zonas de ordenanza:

CJ: Ciudad jardín

HOT: Hotelera

Estableciéndose para la ordenanza Ciudad jardín el uso de vivienda unifamiliar aislada y villas, lo que implica una coexistencia en el ámbito y en la misma parcela de ambos usos (residencial y turístico) lo que actualmente iría en flagrante contradicción con el deber de “especialización de usos” en virtud de lo que establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias que establece:

“Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.

*1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, **bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad.** Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.*

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector”.

De tal forma que, habida cuenta la necesidad del uso residencial que demanda la zona que repercute gravemente en la estabilidad del servicio que presta el complejo hotelero por no disponer Tarajalejo de viviendas donde pueden residir los trabajadores,

se prevé mantener el uso exclusivo turístico para las tres parcelas que en la actualidad ya disponen de instalaciones de ese uso, mientras que en la parcela actualmente libre de edificación se propone sustituir la ordenanza Hotelera por la residencial CJ, al tiempo que la parcela turística emplazada al sur se divide para ajustarse a la realidad registral y real ya que en la misma existen en la actualidad dos hoteles que están separados por un vial privado:



Por estos motivos, se propone delimitar una Actuación en el Medio Urbano en la categoría de Actuación de Dotación integrada por el ámbito referido mediante el presente Programa de Actuación en el Medio Urbano que, modifique la ordenación de aplicación (NNSS municipales) para establecer nuevos parámetros edificatorios que permitan regenerar la zona que presenta la degradación generada por falta de colmatación adecuada del tejido urbano que no puede conseguirse con los actuales parámetros ordenancistas contenidos en la ordenación de aplicación.

Ante esta situación generada en la ordenación vigente que imposibilita la efectiva regeneración del tejido urbano, se hace necesario realizar los ajustes precisos en la normativa urbanística de aplicación para delimitar una Actuación de Dotación que, al tiempo que prevea y ordene las parcelas lucrativas de uso turístico existentes y prevea la necesaria parcela residencial establezca una adecuada estructura viaria manteniendo los viales que se precisen para el adecuado acceso al paseo marítimo así como para delimitar la parcela urbanística situada al sur que se divide, eliminando los viales previstos no necesarios, posibilitándose con ello la especificación del uso turístico en las parcelas de ese uso, armonizando e integrando el conjunto turístico para posibilitar la renovación y recualificación turística en el ámbito y obligando a la especificación del uso residencial para la parcela libre de edificación en donde se hace preciso este uso por ser deficitario y necesario en el ámbito y, estos ajustes en la ordenación vigente se podrían llevar a cabo de conformidad con el artículo 24 del RDL 7/2015:

Artículo 24 Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano
1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

mediante el procedimiento requerido en la legislación aplicable para la modificación de planeamiento o, en su caso, mediante el instrumento de ordenación que, en aplicación del precepto transcrito, ha establecido la legislación canaria: Programa de Actuación en el Medio Urbano (PAMU).

Por tanto, esta modificación necesaria de las NNSS podría acometerse mediante el procedimiento de modificación menor del mismo, tal y como establece el artículo 164 de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias:

Artículo 164 Causas de modificación menor

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

en relación con el artículo 165 de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias, que dispone:

"Artículo 165 Procedimiento de modificación

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. (...):

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."

Así como en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que establece:

Artículo 106 Modificación

- 1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- 2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- 3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

O, en su caso, se podría llevar a cabo la modificación de las NNSS mediante un Programa de Actuación en el Medio Urbano (PAMU) previsto en los artículos 305 al 307 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como el artículo 122 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias:

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.***
- 2. 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, 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.

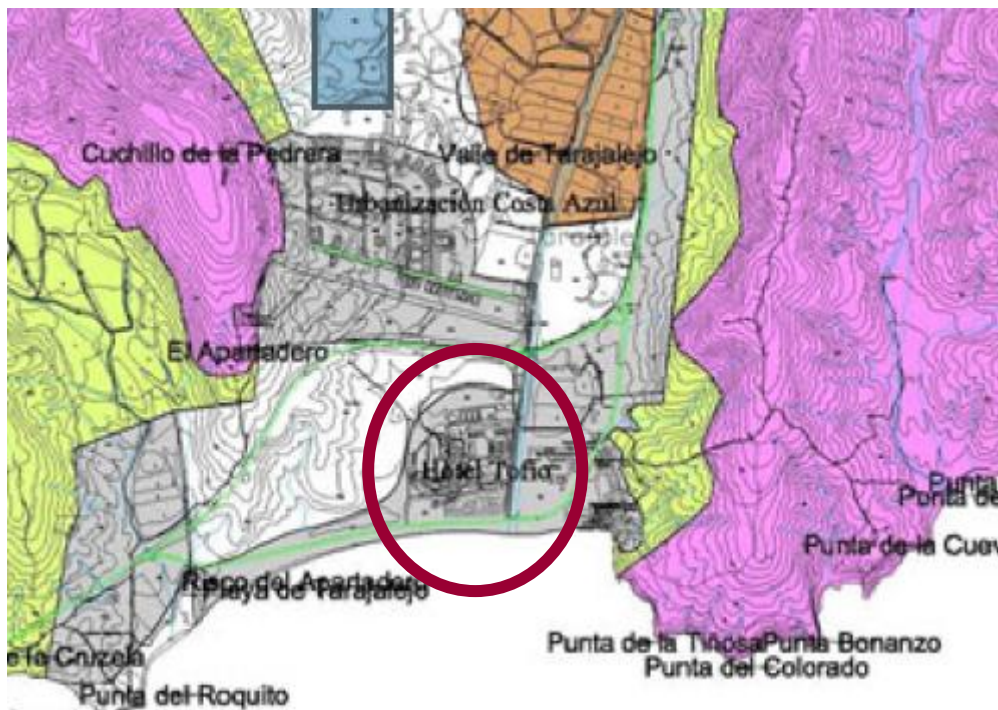
Es más, pese a que no se ha reconocido expresamente en el Anexo de las Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo aprobado por Ley 19/2003, de 14 de abril, como área de renovación urbana:

«Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular».

no se puede negar el alto grado de deterioro de este ámbito que precisa acometer medidas de regeneración. Por ello, en cumplimiento del artículo 25 de la citada Ley de renovación turística, se evidencia la necesidad de establecer para este ámbito área de compatibilidad al objeto de encauzar su especialización manteniendo el uso turístico exclusivo en las parcelas en las que actualmente existe y permitiendo el residencial en la parcela situada al Norte, colindante también a la parcela que ya ha consolidado el uso residencial con la misma ordenanza CJ, de tal forma que estas cuatro parcelas dispongan de uso exclusivo

turístico o residencial la parcela situada al Norte, estableciendo la especialización del uso en este ámbito donde el planeamiento permitía indistintamente ambos usos con el objeto de encauzar la especialización por parcelas, para eliminar la actual compatibilidad existente, de tal manera que si bien en esta área se permite la compatibilidad de usos ya establecida en las NNSS, cada parcela dispondrá especialmente del uso turístico o residencial sin posibilidad de compatibilizarlos tal y como también permite las NNSS vigentes, razón por la cual la ordenanza correspondiente a la parcela residencial no permitirá la edificación de viviendas o villas indistintamente (como así lo admite las vigentes NNSS) sino que se decanta en exclusiva por la edificación residencial sin poder compatibilizar la turística y, al propio tiempo, las parcelas turísticas se destinarán específicamente a dicho uso.

Por otra parte, en el PIOF se incluye esta zona entre las áreas residenciales y/o turísticas:



Pues bien, por las razones expuestas, se ha elegido el PAMU como instrumento adecuado para acometer la modificación pretendida al posibilitar tanto la alteración de la ordenación necesaria para conseguir el objetivo de regenerar el ámbito y recualificar los

usos permitidos como también la gestión, ejecución y edificación de la misma; en definitiva, se trata del instrumento adecuado para garantizar la consecución de los objetivos que persigue esta modificación de la ordenación vigente que serán:

1º.- Delimitación de la correcta actuación urbanística para posibilitar la gestión y ejecución urbanística.

2º.- Regeneración urbana: reforma o renovación edificatoria y de tejido urbano.

1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como se ha expuesto en los antecedentes de esta Memoria, uno de los motivos que han determinado la inviabilidad de la ejecución del aprovechamiento urbanístico en las parcelas de la urbanización que permanecen sin edificar en la actualidad, es la alta oferta del destino turístico en un área donde el residencial es claramente deficitario, pese a la coexistencia de ambos usos en el planeamiento vigente, muy anterior a la entrada en vigor de la legislación de regeneración y modernización turística y, además, la indebida configuración parcelaria que impide la consecución de un producto turístico de calidad, resultando un producto con muy escaso aprovechamiento que hace inviable su promoción, por lo que se hace necesario para la realización de la intervención urbanística que se precisa, delimitar a través de este instrumento una Actuación de Dotación y cuyo objetivo, en su condición de Actuación de Dotación de iniciativa privada es de conformidad con el artículo 119 del RGE de Canarias aprobado por Decreto 183/2018:

*"Actuaciones de dotación, entendiéndose por 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 este. Estas actuaciones pueden ser:***

1) De iniciativa pública cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.

*2) De iniciativa privada cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. **Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.***"

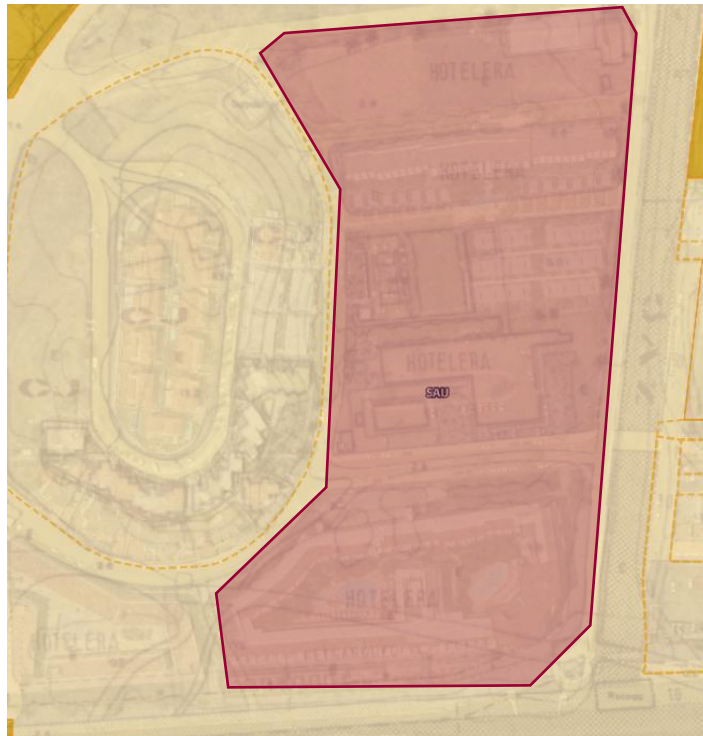
por lo que la intervención urbanística incluiría además de la regularización de las parcelas resultantes, el establecimiento de los usos adecuados en cada emplazamiento que permita culminar la regeneración del tejido urbano, compatibilizando en el ámbito el uso residencial y turístico pero garantizando la especialización del uso en cada parcela con la finalidad de impedir la coexistencia de ambos usos en una misma parcela tal y como se permite en la normativa urbanística vigente. En este sentido, siendo necesario para satisfacer el déficit de vivienda destinar una de las parcelas del ámbito a este uso, se ha optado por la parcela situada más al norte que, además, linda con una promoción de viviendas ya consolidadas, imponiendo la especialización del uso turístico para las otras parcelas en parte de las cuales ya se desarrolla actualmente este uso, modificando la estructura viaria en algunos tramos para posibilitar la integración del complejo hotelero previsto, buscando su cualificación y mejorando la calidad a través de la actuación regenerativa pretendida.

En definitiva, ostentando el suelo afectado la categorización de urbano consolidado por el planeamiento vigente, en aplicación del transcrito artículo 24 de la Ley Básica Estatal así como artículos 305 al 307 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y artículo 122 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, es posible modificar a través de este instrumento, Programa de Actuación en el Medio Urbano (PAMU), la ordenación vigente para solucionar las deficiencias detectadas por los ya revelados inútiles (pues durante los más de 30 años transcurridos desde la aprobación definitiva de las NNSS nunca se llegó a promover la edificación en la parcela que pasa a uso residencial) parámetros establecidos en dicho instrumento de planeamiento para permitir su edificación con un mínimo de viabilidad económica, para lo cual se delimita una Actuación de Dotación cuyo ámbito lo integra únicamente por estas parcelas que conformaban la propiedad del promotor de esta iniciativa.

Y, habida cuenta que el objetivo de la Actuación de Dotación que se propone, como cualquier intervención en el medio urbano, no es otro que la regeneración urbana y habiéndose acreditado que, con la ordenación vigente no es viable la promoción inmobiliaria y, por ello, la propiedad no puede consolidar su obligación y derecho último

-edificar-, resulta obvio la necesidad de esta intervención en suelo urbano al posibilitarse -como se acreditará en este PAMU- con ella la implantación de una Actuación de Dotación que recualifique el producto turístico, al tiempo que permita también solucionar la demanda de uso residencial vinculado al turístico.

Pues bien, comoquiera que para la gestión y viabilidad de esta Actuación de Dotación se hace preciso alterar otros parámetros ordenancistas que posibiliten la viabilidad económica de la actuación y garanticen la consecución de su objetivo de regeneración urbana -que en este caso afectaría al aprovechamiento lucrativo previsto y no materializado garantizando la edificación en las parcelas lucrativas, eliminando el “impacto” que en suelo urbano consolidado implica la existencia de “vacíos” así como garantizar la plena efectividad de las dotaciones previstas y, además, necesarias- mediante este instrumento de ordenación, se procede a delimitar una Actuación de Dotación integrada por las parcelas referidas, las instalaciones precisas para servir a las necesidades del ámbito todo ello mediante una ordenación adecuada por disponer el PAMU de la misma eficacia y jerarquía que el instrumento de ordenación que se sustituye, en este caso, las vigentes NNSS en virtud del citado art. 24 del TRLS 2015 en relación con el también citado artículo 122 del RGE de Canarias, **QUEDANDO DELIMITADA LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN** por las siguientes cuatro parcelas lucrativas:

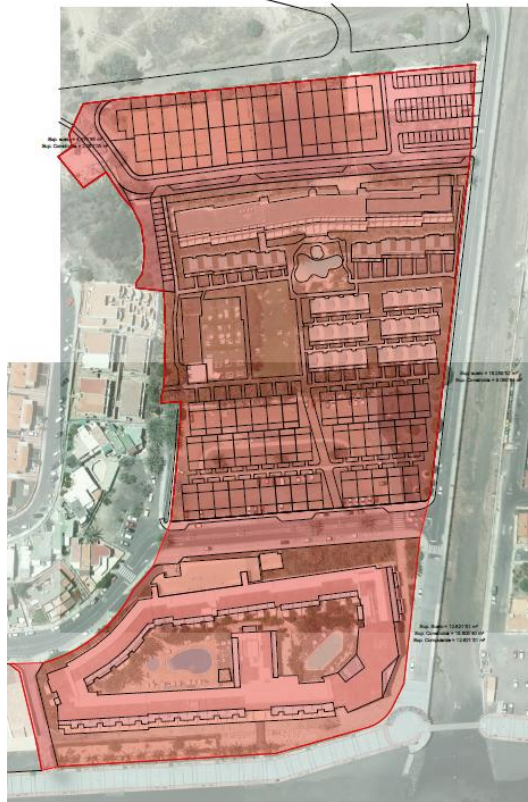


Siendo sus linderos:

- Al Norte, vial sin ejecutar que separa la actuación de las dos parcelas comerciales de la urbanización Tarajalejo.
- Al Sur, con Avenida Marítima de Tarajalejo.
- Al Este, con Avenida Las Palmeras
- Al Oeste, con calle La Playa y prolongación Avda de Las Palmeras

que se corresponde con las fincas registrales 2083, 2167, 3365, 2.166 y 2165 de referencias catastrales 6688301ES8168N0001RJ, 6687002ES8168N0001LJ y 6689201ES8168N0001TJ, 6687002ES8168N0002TK, 6687005ES8168N0001MJ y 6687006ES8168N0001OJ. ,

Este ámbito ocupa **42.362,58 m²**, según resulta de la medición que, a continuación, se incorpora digitalizada:



QUEDANDO DELIMITADA LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN con una superficie de **42.362,58 m²**, según se constata en el pertinente levantamiento topográfico que forma también parte de la documentación gráfica de este documento.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO

Constituye el marco legal del presente documento tanto la legislación vigente en materia ambiental y de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias como la legislación ambiental y urbanística estatal básica que tiene carácter supletorio respecto a la legislación autonómica. En concreto, el marco jurídico del presente documento lo constituye, con carácter no excluyente, la siguiente relación:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

3.1.- JUSTIFICACION DE LAS ACTUACIONES PLANTEADAS.

Como se ha expuesto, la actuación en el medio urbano que nos ocupa implica la necesidad de “alterar la ordenación urbanística vigente” y esta modificación se propone llevarla a cabo mediante el presente PAMU que, en atención a los cambios que hay que efectuar para solucionar la problemática antes detallada, de las tres categorías de intervención o actuaciones en el medio urbano establecidas en la Ley Básica Estatal y acogidas en la Ley 4/2017 del Suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias así como en el artículo 119 del mismo Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias que son:

a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

b) Actuaciones de dotación, entendiéndose por 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 este. Estas actuaciones pueden ser:

1) *De iniciativa pública cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.*

2) ***De iniciativa privada cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.***

c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.

el PAMU que nos ocupa ha optado por implantar una “Actuación de Dotación” que, al ser de iniciativa privada, tendrá también como objetivo compensar al Ayuntamiento por la implantación de una ordenación más adecuada, con mayor aprovechamiento, para posibilitar la renovación urbana de conformidad con el artículo 119 del RGE de Canarias aprobado por Decreto 183/2018 es:

"Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma."

por lo que la intervención urbanística incluye además de la regeneración del tejido urbano (objetivo primigenio) la implantación de parámetros de ordenación más adecuados finalidad que, en realidad, es la que garantiza la regeneración del tejido urbano al garantizar que los actuales “vacíos” existentes en el tejido urbano del ámbito que nos ocupa se destinen al uso adecuado, eficiente, necesario y que, por ello, se puedan edificar con el destino público o lucrativo que resulte más procedente para conseguir tal objetivo, además de propiciar y garantizar la ejecución de las obligaciones generadas por la ordenación que se implementa mediante la Actuación en el medio Urbano que nos ocupa, siendo precisamente la delimitación de esta Actuación en el medio urbano una de las facultades que la legislación asigna a este instrumento de planeamiento como así se advierte en el citado artículo 122 del mismo RGE de Canarias:

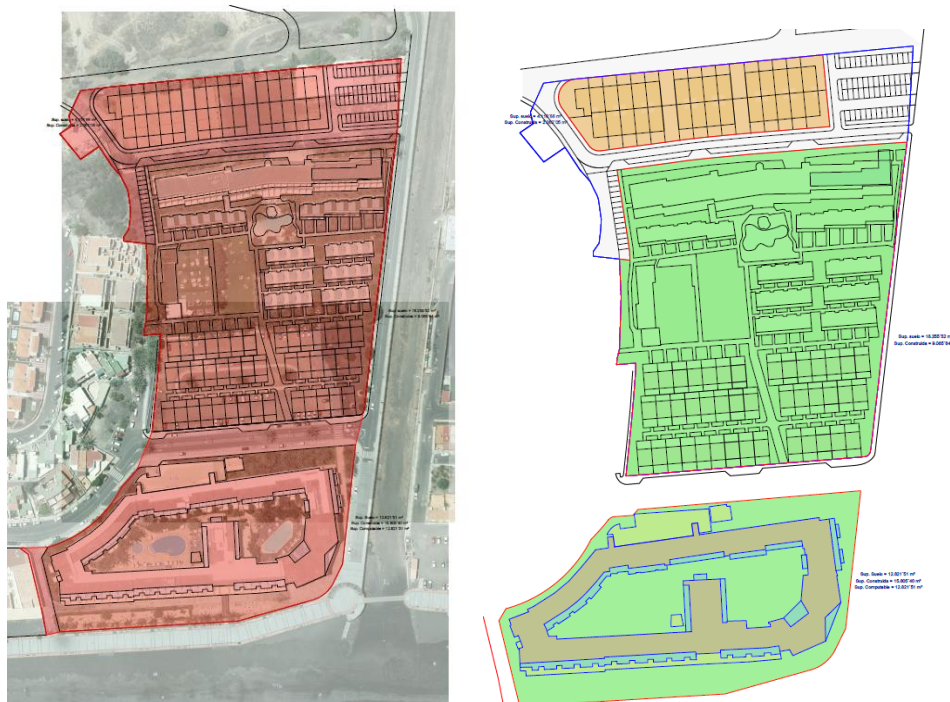
“Artículo 122. Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

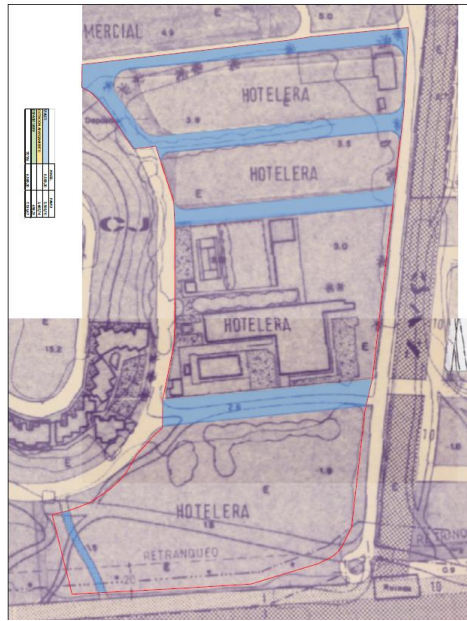
1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros

instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

2. 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, 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: (...).”

razón por la cual esta Actuación de Dotación que se prevé en este PAMU en su condición de “actuación en el medio urbano” puede claramente ser delimitada y ordenada mediante el Programa de Actuación en el Medio Urbano que nos ocupa de tal forma que esta actuación urbanística estará integrada por las cuatro parcelas hoteleras referidas y los viales ejecutados o no que la atraviesan:





Y, como Actuación en el medio urbano que es, se ha delimitado para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos obligacionales previstos legalmente con el objetivo de conseguir la **REGENERACIÓN URBANA** del ámbito turístico delimitado con los siguientes fines:

- Implantar una Actuación de Dotación para revitalizar y regenerar la zona urbana turística al establecer usos adecuados y eficientes a la parte del tejido urbano no edificado y que, por este motivo, constituye un impacto que hay que corregir.
- Mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- Potenciar la actividad económica al implantar usos adecuados, eficientes y necesarios.
- Mejorar el entorno medioambiental y paisajístico permitiendo una más adecuada integración de los nuevos usos propuestos con el entorno protegido.
- Consolidar un desarrollo sostenible del ámbito, a través de la implantación de los usos adecuados acorde con la sostenibilidad de los usos lucrativos y públicos.
- Regenerar la parte del tejido urbano degradado.
- Ceder las dotaciones, espacios libres y viario al Ayuntamiento de Tuineje previstas en las NNSS y no materializadas hasta la fecha así como las que prevé este instrumento de planeamiento.
- Recepcionar las obras de urbanización.

- Creación de un Ente de Conservación para el mantenimiento y conservación de las zonas públicas de la actuación.

Y para la consecución de estos fines con la delimitación de esta ACTUACION DE DOTACION se consigue:

- La regeneración urbanística del tejido urbano correspondiente al ámbito de actuación de tal forma que sea económicamente viable para los propietarios afectados y sostenible ambientalmente.
- Conseguir la especialización del uso respecto a las parcelas urbanísticas afectadas declarando el ámbito área de compatibilidad.
- Culminar los deberes de gestión inconclusos, además de prever otras parcelas dotacionales a modo de incremento respecto a las previstas en la ordenación vigente.
- Regenerar la urbanización del ámbito.

En este sentido, como se así se acreditará con el documento “Propuesta de Ordenación” que forma parte de este PAMU, se propone realizar los siguientes ajustes en la ordenación vigente:

- Culminar la ejecución de los viales correspondientes a las calles La Playa y el que divide la parcela hotelera situada más al sur de la actuación así como su cesión al Ayuntamiento.
- Delimitar dos parcelas hoteleras de 31.196,46 m² y una parcela -la situada más al Norte de la actuación- residencial de 3.652,46.

3.2 OBJETIVOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES.

Los objetivos propuestos por la nueva ordenación son:

- Lograr un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la protección medioambiental, propiciando un uso racional y eficiente del territorio, y la conservación de la biodiversidad.
- Incorporar desde la fase de ordenación o diseño de la urbanización

(viales, espacios libres, ocupación de las parcelas, volúmenes, etc.) todas las variables ambientales significativas.

- Atender a que la presencia de usos turísticos y dotacionales, no interfiera en las adecuadas condiciones de habitabilidad urbana en los espacios públicos.
- Potenciar la regeneración urbana, en particular, la regeneración de la urbanización degradada al mismo tiempo que se consiguen los objetivos ambientales específicos.
- Mejorar la accesibilidad viaria tanto al sector como a la zona de la playa, evitando las excesivas pendientes para crear espacios libres públicos accesibles y adecuados para el disfrute público.
- Modificación de la distribución parcelaria de las dotaciones previstas implantando un gran espacio público que sirva de esparcimiento y ocio para la población.

Como en todo PAMU, el objetivo primigenio de la Actuación en el Medio Urbano que se propone es, como ya se ha expuesto, acometer la regeneración urbana del ámbito y, en concreto, la regeneración del tejido urbano altamente degradado tanto de la urbanización como de los vacíos existentes en el mismo correspondiente a parcelas lucrativas y de cesión que, por la improcedencia del uso asignado, no han podido ser destinadas al uso privado o público que le asigna la ordenación vigente lo que, precisa, como se ha dicho implantar los cambios ordenancistas que posibiliten tal actuación en el medio urbano.

En este sentido, necesario es advertir que, según el artículo 2 del TR 7/2015, se entiende por actuación sobre el medio urbano:

“Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

*1. 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.”

En nuestra legislación Canaria, se establece la definición de “actuación en el medio urbano” -sustancialmente igual a la del transcrito artículo 2 de la Ley Básica Estatal- en el artículo 5 del RGE de Canarias:

*b) 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.*

Por lo que constituye, “actuación en el medio urbano” aquella que tenga por objeto - siempre en la categoría de suelo urbano consolidado- la rehabilitación de la edificación degradada así como, conforme acontece en este supuesto, la regeneración o renovación tanto del tejido urbano entendiendo por éste, el entramado de calles y manzanas que conforman la ciudad, es decir, la regeneración del tejido urbano comprende tanto la reforma de la urbanización degradada como la edificación de las parcelas lucrativas o dotaciones, constituyendo el “vacío” en el tejido urbano (solares o parcelas sin edificar o sin ejecutarse el uso que se le asigna) un “impacto” que necesariamente debe corregirse si se quiere regenerar el tejido urbano.

Y, en función de estas definiciones sustancialmente idénticas, en el artículo 119 del mismo Reglamento que se integra precisamente en el CAPÍTULO II del TÍTULO PRIMERO (“EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA”) denominado “DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO”, se establece las tres descritas actuaciones en el Medio Urbano:

a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

b) Actuaciones de dotación que

c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria

Categorización que lejos de ser baladí, se realiza precisamente para abarcar los distintos aspectos que pueden englobar toda actuación urbanística en suelo urbano consolidado por representar estas actuaciones en el medio urbano las que, precisamente, posibilitan la consecución de los dos principios fundamentales que inspiran el modelo de gestión urbanístico vigente, es decir, la Regeneración Urbana y que la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos hace suyos:

1º.- DESARROLLO SOSTENIBLE que se consigue mediante la regeneración urbana que se implementa y en sus tres vertientes: económica, social y ambiental que, a su vez, se garantiza por la SOSTENIBILIDAD DE LOS USOS que se implementa, es decir, mediante la adecuación, suficiencia y eficiencia del suelo **destinado a usos lucrativos o productivos y usos dotacionales** que es la llave para garantizar el Desarrollo Sostenible en sus tres vertientes: económica, social y ambiental ya que si una intervención urbanística implanta usos lucrativos y dotaciones adecuadas, eficientes y suficientes resultará una actuación sostenible ambientalmente, económicamente y la población tendrá satisfechas sus necesidades más elementales, conforme se infiere de artículo 3 del TR 7/2015:

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: (...)

*3. 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: (...)***

*d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, **mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.***

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no

obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

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.

(...)

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

2º.- DINAMIZACION Y AGILIZACION DEL PROCESO URBANO: frente a la estaticidad del modelo anterior lo que posibilita la implantación en suelo urbano de actuaciones urbanísticas -las referidas de Reforma o Renovación Urbana, Actuación de Dotación y Rehabilitación Edificatoria- que pueden ser gestionadas mediante los distintos sistemas de gestión implantados en el RDL 7/2015 y RGE de Canarias y, en su caso, además ordenadas y gestionadas mediante un instrumento específico para las actuaciones en suelo urbano los denominados PAMUs que están habilitados precisamente en la Ley Básica Estatal para garantizar la regeneración urbana.

Pues bien, analizando la legislación expuesta, es obvio concluir que “las actuaciones sobre el medio urbano” más que tener por objeto la “regeneración urbana” son la llave para su consecución, entendiendo por “Regeneración Urbana”, conforme se ha explicitado, la renovación o regeneración tanto edificatoria como del tejido urbano conforme expresamente se advierte en el preámbulo del RDL 7/2015:

El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española, autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio,

de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El plazo para la realización de dicho texto era de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2014.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

*De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que **prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, POR CONSIDERAR QUE EL TÉRMINO REHABILITACIÓN URBANA ENGLOBA, DE MANERA COMÚNMENTE ADMITIDA, TANTO ÉSTA, COMO LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOS TEJIDOS URBANOS.***

Por tanto, la REGENERACION URBANA, en realidad, la esencia del vigente modelo urbanístico consiste básicamente en la remodelación o renovación de áreas urbanas consolidadas, es decir, de la propia ciudad y se utiliza como un mecanismo para revertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención que, lo que persigue, es la colmatación de la ciudad para dotarla de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad así como para equilibrar tanto los usos lucrativos o productivos como los públicos o dotacionales, en definitiva, consiste la Regeneración Urbana tanto en la renovación del “tejido urbano” o la rehabilitación “edificatoria” como en la necesidad de garantizar la sostenibilidad de los usos en sus tres vertientes económica, social y medioambiental

Y, por este motivo resulta obvio que el vigente PAMU garantiza la REGENERACION URBANA de la Actuación en el MEDIO URBANO que delimita y ordena y, con ello, queda garantizado los dos objetivos básicos que integra la Regeneración urbana:

1º) **Regeneración del tejido urbano** por afectar a una zona claramente degradada, con vacíos de urbanización o implantación de usos inadecuados, según se aprecia en el siguiente reportaje fotográfico;



Estableciéndose, por ello, la reforma de la urbanización existente y culminando la misma para posibilitar su recepción por el Ayuntamiento, así como “eliminar los vacíos impactantes existentes” garantizando su destino a instalaciones públicas y lucrativas que sean adecuadas, suficientes y eficientes para cumplir el destino público y privado que se le asigne.

2º) **Sostenibilidad de los usos:** se garantiza la adecuación, suficiencia y eficiencia del suelo **destinado a usos lucrativos o productivos y usos dotacionales** que es la llave para garantizar el Desarrollo Sostenible en sus tres vertientes económica, social y medioambiental, conforme se ha expuesto ya que, por un lado, respecto a los usos lucrativos, en particular, se implanta el uso residencial para la parcela situada más al Norte que, en la actualidad, no está edificada por ser ese uso no adecuado ante la necesidad del residencial que se demanda para mitigar el problema existente en el ámbito y, además, el

procedente al colindar con un complejo residencial, mientras que el turístico se concentra el Hotelero al que ya se destina gran parte del mismo, posibilitándose la regeneración también de la planta alojativa existente. Además se prevé el uso de aparcamientos en la parcela donde se implementa el uso residencial por ser más acorde para la regeneración que mantener el destino efectivo que se emplaza en la parcela Hotelera que no resulta adecuado ni eficiente.

Por otro lado, no es posible obviar que las cesiones previstas en las NNSS nunca llegaron a formalizarse, como se ha dicho, al no haberse aprobado el pertinente proyecto de reparcelación de tal forma que, en la actualidad, el ámbito no dispone de ninguna dotación mientras que en el PAMU no sólo se posibilita la cesión del suelo público previsto en su momento en la ordenación todavía vigente sino que, además, se prevé nuevas dotaciones en el ámbito muy por encima de las que resultan necesarias en función de las obligaciones correspondientes a la AD delimitada.

Por ello, el objeto del PAMU no se circunscribe sólo a remover los obstáculos urbanísticos para poder implantar el uso turístico adecuado así como el residencial donde corresponde, sino también propicia adjudicar al Ayuntamiento el viario y las dotaciones precisas, eliminar los usos lucrativos en los actuales emplazamientos que son inadecuados, además de garantizar que, como toda Actuación en el Medio Urbano, claramente tiene por objeto la regeneración del ámbito por cuanto la urbanización existente presenta áreas de grave degradación además de garantizar la adecuación, suficiencia y eficiencia de los usos lucrativos o productivos y dotacionales que se implantarán los impactantes vacíos existentes contribuyéndose con ello a la regeneración del tejido urbano.

En definitiva, el PAMU propuesto pretende eliminar los obstáculos que existen en la normativa urbanística actual que imposibilita la regeneración del ámbito por emplazar los usos lucrativos y los públicos en áreas inadecuadas para la finalidad a la que se dirige sin contar porque en la actualidad no dispone de dotación alguna por no haberse culminado los deberes de cesión del promotor.

Así las cosas, el objetivo primigenio del PAMU que se promueve es la REGENERACIÓN URBANA DEL ÁMBITO, tal y como se justifica en la propia Memoria, no sólo para permitir la implantación de establecimiento turísticos de mayor categoría en donde hoy por hoy solo existe un terreno con graves carencias, que permita dar un impulso social y económico a esta zona consolidada por la urbanización -sostenibilidad de usos- sino también para permitir la implantación de las dotaciones adecuadas, suficientes y eficientes en el ámbito y, con ello, la regeneración del tejido urbano y, precisamente, por este doble objetivo, para viabilizar la actuación y conseguir con ello el objetivo de regeneración urbana, se propone modificar la ordenación parcelaria tanto de las parcelas lucrativas como las dotacionales así como del sistema viario -en estado de claro deterioro- lo que se hace mediante este instrumento “ACTUACION EN EL MEDIO URBANO”, razón por la cual el PAMU propuesto es el instrumento de planeamiento adecuado para la intervención en el medio urbano que se propone y que de conformidad con el artículo 122 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018 (en adelante RGE de Canarias).

Los objetivos ambientales son los siguientes:

- Regeneración urbanística acorde paisajísticamente al entorno.
- Proporcionar espacios accesibles y que permitan el uso a todos los usuarios.
- Integrar la gestión ambiental y la sostenibilidad en la estrategia empresarial.
- Mantener un control permanente del cumplimiento de la legislación vigente y otros requisitos ambientales.
- Minimizar los efectos de planta alojativa turística sobre el cambio climático.
- Promover el uso de energías renovables.
- Priorizar la utilización de materiales reciclados y fácilmente reciclables y reutilizables.
- Prevenir la propagación de especies de jardinería que presenten riesgos biológicos.

por lo que la intervención urbanística incluye además de la regeneración del tejido urbano, la implantación de los usos lucrativos en el emplazamiento adecuado así como dotar a las

zonas verdes públicas de las condiciones de accesibilidad y diseño que permitan su utilización para el fin que le es propio, además de propiciar y garantizar la ejecución de las obligaciones inconclusas previstas en la ordenación vigente así como de las nuevas obligaciones generadas por la ordenación que se implementa en la Actuación de Dotación que se delimita mediante este PAMU tal y como se explicita en el documento “Propuesta de Ordenación”.

4. INFORMACION CATASTRAL.

El ámbito de actuación que se propone está compuesto por las fincas registrales 2083, 2167, 3365, 2.166 y 2165 de referencias catastrales 6688301ES8168N0001RJ, 6687002ES8168N0001LJ y 6689201ES8168N0001TJ, 6687002ES8168N0002TK, 6687005ES8168N0001MJ y 6687006ES8168N0001OJ, que disponen de la siguiente certificaciones descriptiva y gráfica:

En el siguiente cuadro se establece la superficie de cada una de las fincas incorporadas, así como su referencia registral y catastral:

TITULAR	SUPERFICIE	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL
NEW FIT CANARIAS, S.L.	2.900	2.165	6688301ES8168N0001RJ
NEW FIT CANARIAS, S.L.	5.600	2.166	6688301ES8168N0001RJ
NEW FIT CANARIAS, S.L.	2.270	2.167	6689201ES8168N0001TJ
NEW FIT CANARIAS, S. L	5.297	2.083	6688301ES8168N0002TK
NEW FIT CANARIAS, S. L	2.080	3.365	6687002ES8168N0061GD
NEW FIT CANARIAS, S. L	1.916	3.634	6688301ES8168N0002TK
NEW FIT CANARIAS, S. L	3.000	2.099	6688301ES8168N0001RJ
NEW FIT CANARIAS, S.L.	12.718,38	3.456 a 3.999	6687002ES8168N0001LJ
VIARIO	6.580,20		
	42.362,58		

5. ALTERNATIVAS PREVIAS A LA ORDENACIÓN

5.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES Y SUS ALTERNATIVAS

Como se ha expuesto, la ordenación urbanística vigente establece para la zona que nos ocupa la clasificación de suelo urbano con uso Turístico para las cuatro parcelas, conforme se recoge en el siguiente plano de ordenación:



Por tanto, delimita una superficie total de 42.362,58 de los que se destinan a uso público (viario) un total de 6.589,20 m². Ascendiendo la edificabilidad patrimonializada a **36.759,82** de los que tan sólo en la actualidad está consumida 21.907,35 m² por los dos complejos turísticos ejecutados.

En definitiva, la ordenación vigente arroja los siguientes parámetros de superficie, edificabilidad y dotaciones:

SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²e)	DOTACION(m²s) (total suelo cesión)
42.362,58	36.759,82	0

Y, como también se ha expuesto, esta ordenación contenida en las NNSS se ha demostrado inadecuada por lo que, para conseguir el objetivo de regenerar la zona que nos ocupa que, en la actualidad y de mantenerse la ordenación vigente permanecería en situación de degradación y, además, sin que se haya consolidado por la edificación, se precisa modificar determinados parámetros ordenancistas establecidos en la ordenación vigente manteniendo el uso turístico en las tres parcelas colindantes y estableciendo el residencial para la parcela sin edificar situada más al Norte que, a su vez colinda con complejos residenciales, para compensar el déficit que de este uso existe en el municipio

y, sobre todo, en el ámbito de la urbanización. En este sentido, necesario es advertir que este déficit residencial -la emergencia habitacional es común en toda la Comunidad Autónoma- se agrava en el ámbito de este proyecto precisamente por la demanda de personal que genera la actividad turística que, para su consolidación exige disponer de viviendas cercana a la zona que permita que dicho personal sea residente en el mismo municipio.

En este sentido, se ha de tener en cuenta que la ordenación vigente dispone una edificabilidad de **36.759,82m²/m², QUE ES LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZADA y de la que se parte en este PAMU.**

Sin embargo, tal y como se ha expuesto esta ordenación es inadecuada desde el punto de vista inmobiliario por lo que se hace inviable la regeneración urbana lo que exige acometer la modificación de las NNSS estableciendo para el área de actuación una nueva normativa urbanística que viabilice la regeneración del tejido urbano al asignar el uso lucrativo y dotacional que sea adecuado, eficiente, suficiente y necesario.

Para ello, en la Actuación de Dotación delimitada mediante este PAMU que abarcaría la totalidad de las fincas referidas junto con el viario que la circunda propuesta resultaría los siguientes parámetros:

SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2e)	DOTACIONES (m2s)
42.362,58	36.759,82	1.943,97

No obstante, aunque no se incrementa la edificabilidad, como toda actuación regenerativa si implica un incremento de aprovechamiento, al aumentar su valor por el cambio de uso y modificación ordenancista implantada por lo que, en concepto de su participación en la plusvalía generada, tendría que cederse al Ayuntamiento el 5% del incremento de valor. En el mismo porcentaje, habría que incrementarse las dotaciones existentes que, en este caso, no existen por lo que el 5% de 0, sería 0; no obstante, habida cuenta que la actuación a implantar es de Dotación que, por su propia naturaleza demanda

el incremento dotacional, se prevé en este instrumento dotar al ámbito en la superficie necesaria para servir al uso establecido y recualificar la zona.

En el siguiente apartado se describen las alternativas propuestas y se aplica un sistema de evaluación cualitativa de las ventajas e inconvenientes de lo que supondría optar por cada una de las alternativas, para decidir, bajo los criterios de la nueva normativa urbanística cual sería la solución idónea. Se podrá comparar la viabilidad de cada una de las alternativas como solución al problema.

5.1.1. ALTERNATIVA 0

Consiste en mantener la ordenación vigente y el estado actual, evitando la implantación de una nueva ordenación pormenorizada que permita la regeneración de la zona. Es por esto que no se contempla como alternativa razonable.

- *Viabilidad ambiental:* medioambientalmente hablando, esta alternativa no supondría ningún cambio, puesto que no se implantaría ninguna infraestructura en el ámbito.
- *Viabilidad económica:* Esta alternativa tiene como consecuencia la paralización de toda intervención en el área de estudio, así como la pérdida de la oportunidad de regenerar este ámbito de suelo turístico que además incentivaría la creación de nuevos puestos de trabajo.
- *Viabilidad técnica:* al no realizarse ningún cambio, no daría cumplimiento a las determinaciones establecidas en las NNSS vigente quedando la situación paralizada como hasta la fecha.

5.1.2 ALTERNATIVA 1

Esta alternativa plantea modificar la ordenación para posibilitar la regeneración de la planta alojativa, introduciendo el uso residencial en la parcela situada en el extremo norte de la actuación para acoger a los trabajadores que prestan servicio en la actividad turística, consiguiéndose con ello no solo enraizar en el Municipio al personal, ganando en continuidad y calidad sino también solucionando la grave situación actual que supone

la continua contratación de nuevos empleados que, como consecuencia de la extrema emergencia habitacional, no puede residir cerca de las instalaciones. Al propio tiempo se establece espacios libres, inexistentes en la actualidad, que sin duda contribuyen a mejorar la calidad de la ordenación así como una necesaria dotación destinada a aparcamientos. Se prevé, finalmente, una correcta integración paisajística y funcional con el entorno edificado estableciendo un adecuado tratamiento de borde respecto al linde con costas.

- *Viabilidad ambiental:* La propuesta es evaluada contemplándose sus posibles impactos que, al afectar a un suelo urbano ya transformado por la urbanización, se minimizan las amenazas al medio ambiente. Esta alternativa es la que se evalúa ambientalmente en este documento y coadyuga a la integración de este sector en la trama urbanizada contigua.
- *Viabilidad económica:* La propuesta de ordenación es perfectamente viable económicamente ya que mejorará la planta alojativa existente propiciando su renovación y atrayendo la inversión, al tiempo que favorecerá la implantación del uso residencial al servicio del turístico así como la creación de un espacio libre, actualmente inexistente, de fácil accesibilidad desde todas las parcelas hoteleras tanto desde los complejos actualmente existentes como los previstos así como una dotación de aparcamientos tan necesarios en la zona.
- *Viabilidad Técnica:* con la nueva ordenación se posibilita la implantación en el ámbito de los usos y espacios libres adecuados para potenciar la regeneración de esta zona turística para dotarla de mayor calidad, propiciando la regeneración del tejido urbano y recualificando la oferta alojativa.

5.1.3 ALTERNATIVA 2

Esta alternativa plantea también modificar la ordenación para posibilitar la regeneración de la planta alojativa que se limita a la unificación de dos parcelas hoteleras, manteniendo por tanto el uso turístico en la parcela situada más al Norte, lo que supondría prolongar la grave situación generada para el desarrollo de la actividad hotelera por la falta de viviendas, sin prever la implantación de dotación o espacio libre alguno, tal y

como está en la actualidad, afectando por ello a todo el municipio al no propiciar la posibilidad de disponer de puestos de trabajo locales, de tal forma que se mantienen los problemas actuales generados por la continua mutación de personal lo que redundará también en la eficacia y calidad del servicio que se presta en los Hoteles, sin solucionar tampoco la actual falta de aparcamientos en el ámbito.

- *Viabilidad ambiental:* La propuesta es evaluada contemplándose sus posibles impactos que, al afectar a un suelo con alto grado de deterioro, se minimizan las amenazas al medio ambiente.
- *Viabilidad económica:* La propuesta de ordenación no es viable económicamente ya que pese a posibilitar la regeneración de la planta alojativa existente y la implantación hotelera en las parcelas libres de edificación, al no establecer ninguna parcela donde se posibilite la implantación de viviendas permanecería sin resolver los problemas económicos que genera la continua mutación del personal ante la inexistencia de viviendas en el municipio que permitan su alojamiento y, con ello, garantizar la continuidad de los trabajadores, además de no ofrecer ninguna dotación ni espacio libre de la que se carece en el ámbito.
- *Viabilidad Técnica:* con la nueva ordenación se posibilita la edificación en las parcelas libres de edificación por lo que es posible la regeneración del tejido urbano si no fuera por el alto coste que implica la continua mutación del personal ante la falta de viviendas en la zona.

6. SELECCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS ALTERNATIVAS:

En la **alternativa 0** no se posibilitaría la regeneración del tejido urbano ni tampoco la recualificación del uso turístico. La **alternativa 2** generaría problemas de viabilidad

económica y por ello no garantizaría la inversión. Se concluye, pues, que la **Alternativa 1** es la que presenta mayor compatibilidad económica y técnica y una razonable solución ambiental y, por ello, es la elegida.

La valoración comparativa de las distintas alternativas se fundamenta en el análisis de los siguientes aspectos:

1º.- La alternativa 0 correspondiente a la normativa vigente es inadecuada por mantener la actual situación de degradación de la urbanización y del uso turístico. Asimismo, la alternativa 2 resulta inadecuada al no garantizar la implantación del uso residencial circunstancia que, como se ha dicho, repercute en la funcionalidad de la actividad ante la inseguridad del personal por la falta de viviendas; además, en esta alternativa tampoco se prevé suelo público dotacional de tal forma que sólo la alternativa 2 ofrecería una ordenación no sólo viable económicamente sino también adecuada al posibilitar regenerar el suelo afectado.

2º.- RÉGIMEN DE USOS: la alternativa 0 y la alternativa 2 no garantizan la regeneración del tejido urbano ni la recualificación de la oferta alojativa, tan sólo ese objetivo se consigue en la alternativa 1.

3º.- SUELO DE USO DOTACIONAL: de igual forma, solo la Alternativa 1 plantea el incremento del suelo destinado a uso dotacional y espacios libres.

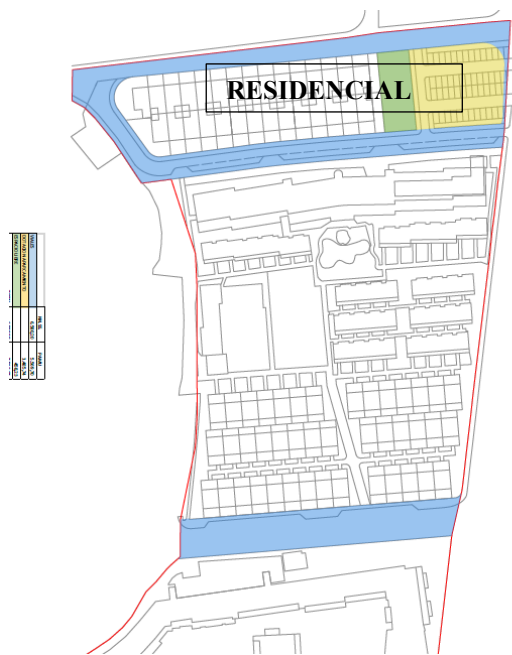
A la vista de la valoración anterior, las Alternativas 0 y 2 no solucionan la inviabilidad económica de la actuación generada por el alto coste que implicaría para la actividad hotelera la inestabilidad del personal, por lo que se ha optado por la Alternativa 1 como la más ventajosa tanto porque garantiza la consecución de los intereses públicos al garantizar la regeneración del tejido urbano como porque propicia la implantación de establecimientos turísticos de la máxima categoría con estabilidad del personal al servicio de tal forma que resulta la más viable desde el punto de vista inmobiliario y económico.

A) ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN INTRODUCIDAS POR EL PAMU:

Por todo lo anteriormente expuesto, para viabilizar la actuación y conseguir con ello el objetivo de regeneración urbana y recualificación de la oferta alojativa turística, se propone establecer una ordenación distinta a la contenida en la normativa vigente, delimitando una única actuación de dotación integrada por dos parcelas turísticas donde se acometerá la regeneración turística y una parcela residencial destinada al alojamiento del personal de la actividad turística garantizando así su continuidad además de prever espacio libre del que hasta la fecha se carecía y, todo ello, sin incrementar la edificabilidad prevista en la normativa urbanística vigente.

Y, con la finalidad de conseguir este objetivo, el presente PAMU introduce las siguientes alteraciones en la ordenación del área afectada por el mismo:

- Delimitación de una Actuación de Dotación integrada por la fincas catastrales 6688301ES8168N0001RJ, 6687002ES8168N0001LJ y 6689201ES8168N0001TJ de 42.362,58 m².
- Destinar la parcela situada al Norte a uso residencial con la finalidad de implantar las viviendas destinadas a alojamiento del personal hotelero. En la siguiente ortofoto aparece señalizada la nueva parcela residencial:



Destinar 458,23 m² de suelo a Espacio Libre-Zona Verde y 1.485,74 m² a dotación de aparcamientos.

Unificar las dos parcelas centrales en una única parcela de 18.055,12 m² para implantar un complejo hotelero de calidad.

Quedando las ordenanzas de aplicación definida por los siguientes parámetros:

PARA LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL

Habida cuenta la obsolescencia de la normativa ordenancista establecida en las NNSS tanto para el casco urbano como para las urbanizaciones turísticas, se establece en este PAMU los nuevos parámetros que regirán la parcela de uso residencial:

Compatibilidad y localización de usos:

1. Uso principal: vivienda colectiva.
2. Uso asociado: al interior de la parcela, aparcamiento.
3. Usos complementarios: industria en categoría 1^a en planta baja y primera; terciario, oficinas y terciario-comercial y ocio en cualquier planta siempre que tenga entrada independiente de las viviendas; infraestructuras comunitarias en cualquier planta siempre que tenga entrada independiente a las viviendas.

4. Usos prohibidos: los industriales salvo categoría 1ª, y todos aquellos incompatibles con el uso residencial.

Parcela mínima edificable

Se establece una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a doscientos metros cuadrados (200 m²).

Posición de la edificación

La posición de la edificación será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada.

Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Ocupación: 50 % referida a la parcela neta reflejada en los planos de ordenación.
2. El número de plantas máxima permitida es de 3.
3. Coeficiente de Edificabilidad: 1,00 m²/m², siendo la altura máxima de la edificación de 12 metros. Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.
4. Por encima de estas alturas establecidas se permitirá la ejecución de remates y elementos estéticos singulares que no computará a efectos de edificabilidad, no debiendo superar en un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 10% de la superficie forjada de la última planta.
5. No se establece número máximo de plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela.
6. Las Plantas sótano y semisótano no computarán a efectos de edificabilidad ni de número de plantas.
7. Se considerará como semisótano el volumen construido a 1,20 metros respecto a la cara inferior del forjado de planta baja.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, serán libres.
2. Se admiten entrantes correspondientes a patios de fachada.

PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN para la parcela residencial				
USOS AUTORIZADOS				
USOS CARACTERÍSTICOS	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS COMPATIBLES O ALTERNATIVOS	
Residencial	1. Industria en categoría 1ª en planta baja y primera. 2. Terciario, oficinas y terciario-comercial y ocio en cualquier planta siempre que tenga entrada independiente de las viviendas. 3. Infraestructuras comunitarias en cualquier planta siempre que tenga entrada independiente a las viviendas.		SOCIOSANITARIO	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²S)	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (m)	PARCELA MÍNIMA (m)
Vivienda colectiva	1,00	50%	3 plantas (12 m)	200

PARA LAS PARCELAS DE USO TURISTICO

- **CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN EN LA PARCELA**
 1. Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.
 2. Posición de la edificación en la parcela: La separación a linderos será 2 metros.
- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA**
 1. Condiciones de ocupación de parcela: 50% de la parcela. Podrá sobresalir de la proyección de la edificación, sin que se considere incremento de la ocupación máxima, todas aquellas instalaciones destinadas a usos de servicio, aparcamientos, aljibe, depósito, etc situados bajo rasante.

2. Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad máxima se establece en 1 m²/m².
3. Rasante de parcela: será las correspondientes a las vías perimetrales a la parcela resultante, medida en la acera correspondiente. No obstante, dadas las dimensiones y condiciones topográficas de la parcela, podrán disponerse usos vivideros y/o lucrativos referenciados a la rasante natural del terreno, en cuyo caso deberán cumplir con las normativas técnicas y de habitabilidad que le sean de aplicación.
4. Número de plantas y altura de la edificación:
El número de plantas permitida es:
 - a) Sobre rasante: 3 (tres) plantas.
 - b) Bajo rasante: libre.La altura máxima permitida es de 12 metros.
5. Por encima de las alturas máximas establecidas se permitirá la ejecución de remates y elementos estéticos singulares que no computará a efectos de edificabilidad, no debiendo superar en un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 10% de la superficie forjada de la última planta.

No computará a efectos de edificabilidad, número de plantas y altura en metros la construcción en sótano y semisótano entendiéndose por tal el volumen construido a 1,20 metros respecto a la cara inferior del forjado de planta baja.

- **CONDICIONES DE USO:**

1. Uso permitido: TURISTICO-HOTELERO de categoría $\geq 4^*$
2. Usos compatibles: equipamiento turístico complementario y todos aquellos usos propios de la actividad turística.

- **PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:**

La medición de altura de la edificación sobre rasante será tomada a la acera o bordillo de la calzada o vía pública correspondiente a cada una de las fachadas de la edificación, debiendo fijarse la altura máxima en el punto medio de cada una de las

fachadas si estas tienen la misma cota de coronación, o en el punto medio de cada tramo, si no tienen una única cota coronación.

Para el caso de edificaciones que se ubiquen en el interior de la parcela, las alturas máximas podrán computarse respecto a la cota correspondiente a la rasante natural del terreno. En el caso de edificaciones que presenten fachada tanto a las calzadas o vías públicas correspondientes, y a su vez, presenten fachada a la rasante natural del terreno, podrán medir su altura máxima respecto de la calzada o viales.

Los elementos de acceso tales como pasarelas y escaleras abiertas, no computaran a efectos de edificabilidad a pesar de contar con techo, salvo en el caso que presenten cerramientos continuos por tres de sus caras, computando en este caso la edificabilidad al 50%. Las terrazas abiertas no computan a efectos de edificabilidad, salvo si están cubiertas y además presentan cerramientos continuos por tres de sus caras, computando en este caso la edificabilidad al 50%.

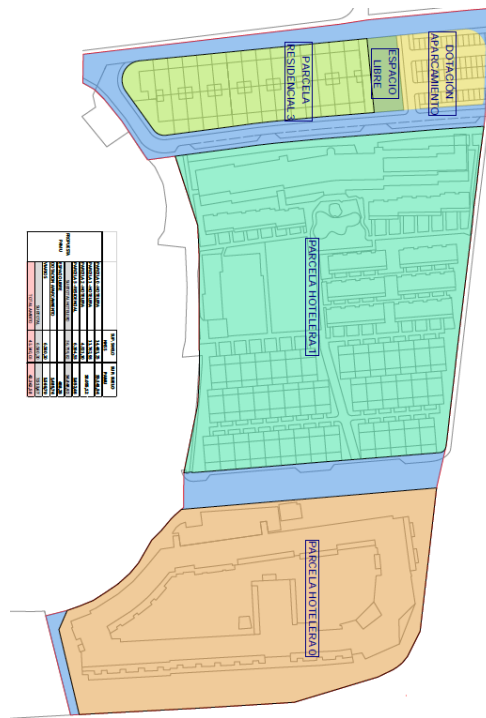
Es por lo que, precisamente, para viabilizar la actuación y conseguir con ello el objetivo de regeneración urbana, se propone modificar la ordenación vigente, con los parámetros ordenancistas antes expuestos y las siguientes parcelas resultantes de la nueva ordenación:

PARAMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION				
USOS AUTORIZADOS				
USOS CARÁCTERISTICOS			USOS COMPATIBLES	
TURISTICO-HOTELERO $\geq 4^*$			Equipamiento turístico complementario. 20% Comercial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²S)	COEFICIENTE DE OCUPACION (%)	ALTURA DE LA EDIFICACION (m)	SEPARACION A LINDEROS (m)
Abierta en bloque	1,00	50%	3 plantas (12 m)	2 metros

Por lo que las nuevas parcelas urbanísticas serían:

PARCELA	SUPERFICIE LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PRIVADA	PLAZAS TURISTICAS (60 m2/plaza)
P-1	18.055,12	18.055,12	300
P-0	13.141,34	13.141,34	219
P-3	3,652,46	3.652,46	VIVIENDA
	34.848,92	34.848,92	

Por otra parte y en relación a lo dispuesto en el artículo 143.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, la conservación de la urbanización corresponderá al promotor de la actuación de tal forma que la recepción por el Ayuntamiento de la misma no implicará la asunción de los compromisos de mantenimiento y conservación de la urbanización que, como se ha dicho, corresponderá al promotor respecto a las obras de urbanización y demás elementos comunes de la urbanización que expresamente se detallan en el convenio urbanístico de gestión que también forma parte de este PAMU. Con esta nueva ordenación donde se delimita dos parcelas lucrativas de uso exclusivo turístico, una de ellas ya edificadas y una nueva donde se pretende implantar un Hotel de categoría $\geq 4^*$ con la misma edificabilidad establecida en la normativa urbanística vigente, además de una parcela de uso residencial, con una ligera modificación de otros parámetros urbanísticos, queda garantizada perfectamente la viabilidad económica de la actuación y, con ello, su objetivo de regenerar la zona, tal y como se acredita en el documento correspondiente de este PAMU quedando la ordenación según se detalla en el siguiente plano digitalizado del correspondiente que se anexiona:



En consecuencia, mediante este PAMU se modifica la ordenación contenida en las NNSS al evidenciarse que, con la misma, no se conseguía el objetivo de la regeneración urbana, proponiéndose una ordenación que unifique dos parcelas turísticas los efectos de posibilitar la implantación de un conjunto hotelero de mayor calidad, que además destine al uso residencial necesario la parcela situada al Norte del ámbito y prevea un espacio libre y dotaciones inexistentes, regenerando además el tejido urbano degradado y con ello se consiguen los siguientes objetivos:

- Se garantiza con la nueva Ordenación la regeneración urbana del ámbito, posibilitando la renovación de la planta alojativa existente.
- Se introduce el uso residencial en la parcela situada al Norte, colindante con otras parcelas de este uso, con el fin de garantizar la estabilidad y arraigo municipal del personal que presta servicios en el complejo hotelero.
- Se potencia la renovación urbanística de esta parte de la costa.
- Se permite establecer espacios públicos y dotaciones adecuadas y necesarias que, además, hasta la fecha no estaban previstas ni, por tanto, materializadas además de garantizar su cesión al Ayuntamiento e incrementar el patrimonio público del suelo, asumiendo no obstante la propiedad las obligaciones de mantenimiento y conservación mediante la entidad urbanística de conservación que se propone eliminándose con ello impacto en las Haciendas

Locales.

Es por lo que, precisamente, para viabilizar la actuación y conseguir con ello el objetivo de regeneración urbana, se propone modificar la ordenación vigente, con los parámetros ordenancistas antes expuestos y las siguientes parcelas resultantes de la nueva ordenación:

PARCELA	SUPERFICIE LUCRATIVA	SUPERFICIE CESIÓN	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PRIVADA
P-1	18.055,12		18.055,12
P-0	13.141,34		13.141,34
P-3	3.652,46		3.652,46
ESPACIO LIBRE		458,23	
APARCAMIENTO		1.485,74	
VIARIO		5.569,70	
TOTAL	42.362,58	7.513,67	34.848,92

Lo que supone que no hay incremento de edificabilidad respecto a la vigente, por lo que corresponde al Ayuntamiento un 5% del incremento de valor por su participación en la plusvalía.

Por su parte, como en todo Actuación de Dotación donde no existe incremento de edificabilidad, las dotaciones deberían incrementarse un 5% respecto a las existentes y, como ahora acontece, en el caso de dotaciones inexistentes se debería partir de las previstas. Sin embargo, tampoco las NNSS han previsto dotaciones en este ámbito, limitándose tan sólo a diseñar el viario. Por tanto, en principio parece que no existe obligación de cesión de suelo con destino público, pero habida cuenta que la actuación urbanística a implantar es una Actuación de Dotación que, por definición, conlleva “incremento de dotacional” en este PAMU se prevé, como se ha dicho, destinar una superficie de 458,23 m² a Espacio Libre/zona verde y 1.485,74 m² a aparcamiento, además de los 5.569,70 m² destinados a viario, todo ello a los efectos de mejorar la calidad de vida del ámbito y, por ende, de favorecer el interés público de la actuación, de tal forma que cada m² de suelo que se cede con este destino público, en realidad constituye por sí incremento al existir en la actualidad 0 dotaciones.

Por otra parte, comoquiera que las parcelas lucrativas tienen la misma tipología, no se establece coeficiente de ponderación, coincidiendo la edificabilidad con las unidades de aprovechamiento.

B) OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PAMU:

Como en toda Actuación de Dotación, la propiedad asume la obligación de cesión al Ayuntamiento del suelo -o su monetización- correspondiente al incremento de aprovechamiento como consecuencia de su participación en la plusvalía generada, así como la cesión del suelo correspondiente al incremento dotacional.

Pues bien, según se ha expuesto, la edificabilidad que se considera patrimonializada en esta Actuación de Dotación es menor a la propuesta, pues se reduce de los 36.759,82 previstas en las NNSS a los 34.848,92 que se proponen en el PAMU, por lo que la nueva ordenación no implicaría un incremento de edificabilidad si bien, como toda intervención en medio urbano, sí se genera un incremento de aprovechamiento como consecuencia del aumento del valor patrimonial que experimenta la propiedad afectada al posibilitarse, con esta nueva ordenación, la materialización del aprovechamiento urbanístico que, en la anterior ordenación, había resultado altamente dificultoso, debiendo participar el Ayuntamiento de la plusvalía generada además de recibir el incremento dotacional correspondiente tal y como advierte el artículo 54.2 de la Ley del Suelo 4/2017:

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.***

*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.***

en relación con el artículo 120.2.b) y c) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, por lo que en este supuesto la participación del Ayuntamiento sería del 5% tanto respecto al incremento de aprovechamiento como la participación municipal en el incremento dotacional que sería el 5% respecto a las dotaciones existentes.

PARTICIPACION DEL AYUNTAMIENTO EN LA PLUSVALIA:

Pues bien, para determinar la participación del Ayuntamiento en la plusvalía generada -5% del incremento de aprovechamiento- se ha de determinar el incremento del valor que genera la nueva ordenación. Y para calcular el valor de la propiedad, en principio, se debería partir del valor de repercusión del suelo objeto de actuación establecido en la Ponencia de Valores. Sin embargo, resulta que la Ponencia vigente es del año 2002 aprobada en junio de 2001, hace más de 24 años por lo que claramente esta obsoleta, por lo que habrá que acudir a su valor determinado por el método residual estático.

En efecto, ostentando este suelo la categoría de suelo urbano consolidado que, sin duda, equivale al suelo en situación de urbanizado -artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana- su valoración habrá de hacerse de conformidad con el artículo 37.1 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

“Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso

mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.”

en relación con lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla la Ley del Suelo, en cuyo apartado 4º del artículo 19 sobre “Valoración en situación de suelo urbanizado”, literalmente se dispone:

“Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.”

Por tanto, en el presente supuesto, habrá que estar a lo establecido en el artículo 22 del mismo Reglamento para la determinación del valor del suelo en situación básica de urbanizado:

“Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

* V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

* E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

* VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v - V_c}{K}$$

Siendo:

* VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

* V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

* K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la maredificabilidad.

En atención a estos criterios y de conformidad con la tasación que se anexiona el valor del suelo objeto del ámbito de actuación es de **12.805.295,46 euros**, lo que supone un valor de repercusión de 364 €/m²e. Sin embargo, tras la modificación propuesta, la propiedad que constituye esta actuación se incrementaría a 20.000.000 euros al mejorarse notablemente la calidad de la oferta hotelera.

Sin embargo, para adquirir tal valor el promotor tendría que realizar una inversión de **16.305.295,46 euros** (12.805.295,46 euros de valor del suelo, 3.500.000 euros de coste de edificación y urbanización) y esto sólo es posible -como se ha expuesto- con la ordenación propuesta por lo que, en definitiva, el valor correspondiente al incremento de aprovechamiento sería de **3.694.704,54 euros** (20.000.000 – 16.305.295,46), de tal forma que el 5% que correspondería al Ayuntamiento de Tuineje por su participación en la Plusvalía generada ascendería a la suma de **184.735,23 euros (5% de 3.694.704,54 euros)**.

CESIÓN DOTACIONAL CORRESPONDIENTE AL 5% DE INCREMENTO:

En cuanto a la obligación de cesión dotacional correspondiente al 5% del incremento, de conformidad con el artículo transcrito se ha de partir de las dotaciones existentes que se incrementarán en un 5%. Sin embargo, teniendo en cuenta que en la actualidad no existe dotación alguna y que tampoco las NNSS previeron dotación en el ámbito, es obvio que cualquier dotación que se prevea ya supone un incremento, por cuanto el 5% de 0, es 0. Por ello y teniendo en cuenta que la actuación elegida es de Dotación que, por naturaleza, exige un incremento dotacional, se ha decidido prever una plaza de 458,23 m² y una dotación de aparcamientos de 1.485,74 m², superficie a la que se suma los 5.569,70 m² que también se ceden destinados a viario, por el que el total de la superficie de cesión es de **7.513,67 m²**.

Por tanto, los deberes derivados del PAMU son:

1º. Cesión de **7.513,67 m²** de los que **458,23 m²** corresponden a Espacio Libre/Zona Verde y **1.485,74 m²** se asignan a dotación de aparcamientos.

2º.- **184.735,23 euros** correspondiente a la plusvalía urbanística.

7.- EQUIPO REDACTOR.

El promotor del presente documento es la entidad mercantil NEW FIT CANARIAS S.L., con CIF nº B-35881838 y domicilio fiscal a efecto de notificaciones en la Calle Artistas Canarios nº8, Costa Calma, 35600 de Puerto del Rosario, Isla de Fuerteventura.

Equipo redactor

El presente estudio se realiza por encargo de la entidad mercantil New Fix S.L. a las empresas:

□ El estudio de Arquitectura Hermenegildo y Asociados Arquitectos dirigida por el Arquitecto Don Hermenegildo Dominguez Santana.

□ La Asesoría Jurídica Moreno, Pérez y Asociados S.l., dirigida por la letrada Doña María Fernanda Perez Ramos.