



Ilustre Ayuntamiento de El Rosario

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) Según Art. 307.1. Ley 4/2017 del 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – LSENPC

PROMOTOR:

(Iniciativa Privada. Art. 303.
Propietario único)

**DAHEC GESTIÓN
CANARIAS S.L.**

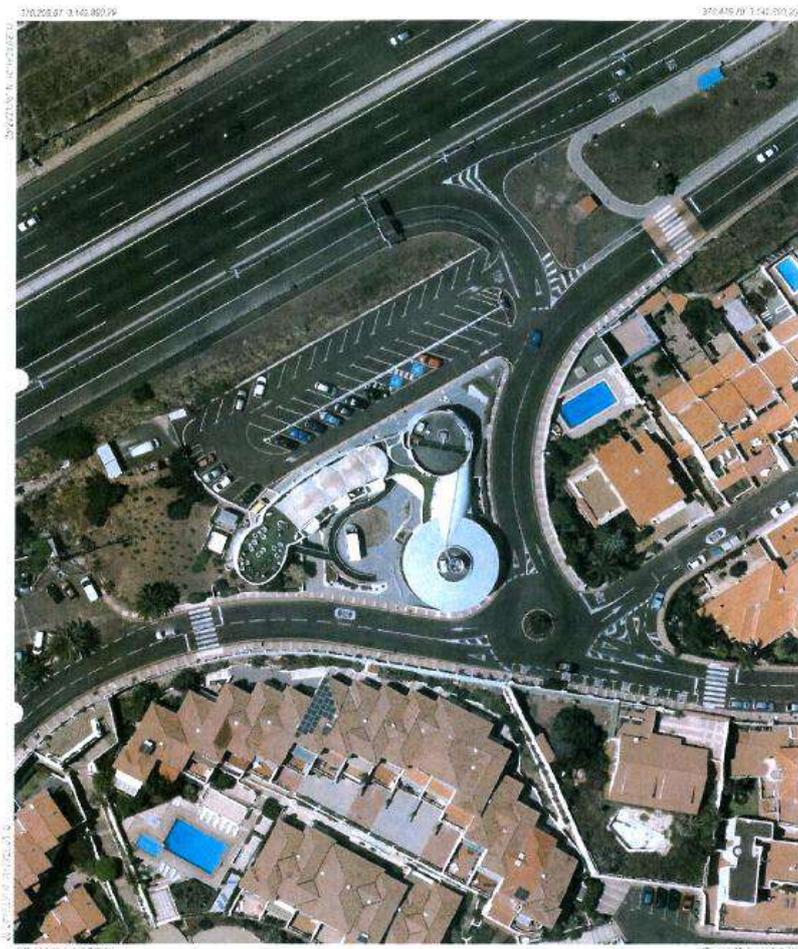
OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

PARCELA: A-2
SITUACIÓN: Radazul Bajo
P.E.R.I. de Radazul
MUNICIPIO: El Rosario

EQUIPO REDACTOR:

Isabelino Martín Servicios de
Arquitectura S.L.U.
C.I.F.: B-38.690.731
C/ Vinagrera 6. Urb. La Quinta
38390. Santa Úrsula. Tenerife
+34 922 346 066
isabelino@isabelinomartin.com

FECHA: Febrero 2018



1. MEMORIA

1. MEMORIA

Índice

1.Datos de la actuación	3
1.1.Promotor.....	3
1.2.Redactor del PAMU	3
1.3.Situación.....	3
1.4.Propiedad del suelo	3
1.5.Superficie parcela.....	4
1.6.Servicios urbanos.....	4
2.Antecedentes urbanísticos.....	5
2.1.Normativa urbanística.....	5
2.2.Informe del arquitecto J.C. Torres Padrón	5
2.3.Informe del Ayuntamiento de El Rosario	5
3.Objeto de este PAMU.....	6
3.1.Generales.....	6
3.2.Adecuación de los parámetros urbanísticos.....	6
4.La utilidad pública y el interés general	9
5.Ordenación propuesta	10
5.1.Clasificación y calificación del suelo	10
5.2.Condiciones generales de uso y volumen.....	10
5.3.Ordenanzas particulares.....	11
6.Características generales de la ordenación propuesta.....	13
6.1.Usos de interés general	13
6.2.Estudio de vistas. Análisis visual	13
6.3.Adaptación topográfica	13
6.4.Plusvalías-Espacios dotacionales (espacios libres)	15
6.5.Proyecto de urbanización	16
7.Otras normativas de aplicación. Procedimiento	16
7.1. Temas relacionados con el Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife	16
7.2. Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias	17
7.3. Plan Insular de Ordenación de Tenerife	17
8.Convenio urbanístico de gestión concertada con el Ayuntamiento de El Rosario:	
Puntos básicos	19
8.1.Redacción y tramitación.....	19
8.2.Modo de gestión.....	19
8.3.Modo de aprobación	19
9.Plan de etapas.....	19
10.Cumplimentación del articulado de la Ley 4/2017. Título VI. Actuaciones sobre el medio urbano. Art. 302 al 316	19

1. Datos de la actuación

1.1. Promotor

Promueve el presente Programa de Actuación del Medio Urbano (en adelante PAMU), la sociedad mercantil Dahec Gestión Canarias S.L., con CIF B-38644795, con domicilio en San Cristóbal de La Laguna, camino Los Andenes, nº 32, 1ª, 38108, y de su consejero delegado Dr. Jordi Postius Robert con DNI 43702599T.

1.2. Redactor del PAMU

El presente documento urbanístico está redactado por Isabelino Martín, colegiado número 193 del COAC, para la sociedad Isabelino Martín Servicios de Arquitectura S.L.U., con CIF B-38.690.731 y con domicilio profesional en la calle Vinagrera 6, Urb. La Quinta, 38390, Santa Úrsula. La memoria de viabilidad económica y el convenio urbanístico de gestión concertada ejecución por concierto han sido redactados por Álvaro Expósito Gutiérrez, Economista.

1.3. Situación

La modificación se ubica en terreno urbano sito parcela A-2 del Plan Especial de Reforma Interior II de Radazul Bajo, El Rosario, situado en la calle Juan Sebastián Elcano, y que linda al norte con línea de protección con la autopista TF1, al este y sur con la calle Juan Sebastián Elcano, y al oeste con aparcamiento público. Sus coordenadas UTM son 28°24'18.72" N, 16°19'24.16"O.

El PAMU que se pretende tramitar se desarrolla exclusivamente en una parcela urbana A-2 y aparcamiento existente —actualmente privado—, Radazul Bajo, y no afecta al resto del actual P.E.R.I. de Radazul vigente – **Anexo 1**.



1.4. Propiedad del suelo

La sociedad mercantil Dahec Gestión Canarias S.L. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes del terreno urbano objeto del presente procedimiento y de la edificación sobre él ubicada, Clínica Tecnosana, con sus licencias de apertura y antecedentes (**ver anexo 2**) y por lo tanto legitima su petición de inicio de procedimiento administrativo para la tramitación del PAMU. Se adjuntan:

- **Anexo 3:** Copia Simple de documento público de compraventa nº 454, notario don José Manuel Jiménez Santoveña, del 21 de abril de 2015.
- **Anexo 4:** ficha catastral, con Referencia N° 0327301CS7402N0001AY

1.5. Área de actuación

El área de actuación es de 3661,3 m² y la conforman: el aparcamiento existente en una superficie de 1229,1 m² y la parcela neta A2 del P.E.R.I. de Radazul, que consta de una superficie de 2432,2m² según el **plano nº3: levantamiento topográfico** redactado por Topocan S.L.p. en marzo de 2017, el informe inicial del arquitecto J.C. Torres Padrón (**Anexo 5**) y según el **anexo 6: acta de alineaciones y rasantes** de fecha 10/08/2016, e incluidos ambos en los anexos de este documento. Cuenta con una pendiente del 13,4% desde la línea del aparcamiento superior en dirección Norte/Sur, y del 7,9% y 28,3% en dirección Este/Oeste en el aparcamiento superior y la parcela respectivamente.



1.6. Servicios urbanos

Los servicios urbanos existentes en la parcela son los siguientes:

- Abastecimiento de aguas.
- Red de alcantarillado público.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red de telecomunicaciones.
- Viario público de la urbanización.

NOTA: el aparcamiento al noreste de la actuación es propiedad privada de Dahec Gestión Canarias S.L. y no ha sido reclamada la misma por el ayuntamiento, pese a los diferentes trámites administrativos anteriores).

2. Antecedentes urbanísticos

2.1. Normativa urbanística

La normativa urbanística vigente para la parcela A-2 es la del Plan Especial de Reforma Interior de Radazul en desarrollo de las Normas Subsidiarias del municipio de El Rosario.

Según el Plano de Zonificación la parcela objeto del presente documento queda incluida dentro del ámbito del P.E.R.I. II (Plan Especial de Reforma Interior), y por lo tanto, la calificación del suelo de esta parcela se define según las determinaciones de dicho P.E.R.I. y según su ficha específica, para dicha parcela A-2.

Los parámetros urbanísticos de la misma se establecen en el P.E.R.I. II en su artículo 86.

- **Anexo 1:** Documentación del P.E.R.I. de Radazul vigente.

Artículo 86 – CÍVICO-COMERCIAL (ZONA BAJA)	
Parcela A-2 y A-25	
<u>Uso:</u>	Comercial en categorías 2ª, 3ª y 4ª
<u>Superficie de la parcela:</u>	Según relación de Parcelario 2610 m ² (hoja 6.1.3.3)
<u>Edificabilidad:</u>	0,66 m ² /m ²
<u>Ocupación:</u>	65%
<u>Nº de plantas:</u>	2 plantas
<u>Retranqueos:</u>	5 m a vía y 5 m a linderos Garajes en sótanos, 2 m a vía posterior.
La parcela A-2 se encuentra consolidada en base a lo establecido en el Plan Especial.	

Observaciones:

- En la hoja nº 6.1.3.3. de las mediciones de dicho P.E.R.I. a la parcela A-2 se le asigna una superficie de 2610 m², por lo que sus derechos edificables teóricos son de 1722,60 m².

2.2. Informe del arquitecto J.C. Torres Padrón

- **Anexo 5:** Informe del arquitecto J.C. Torres Padrón de fecha 04/08/2016.

2.3. Informe del Ayuntamiento de El Rosario

Informe municipal de fecha 21/02/2017. El informe concluye “este informe es favorable a lo solicitado, CONDICIONADO a que se lleve a cabo la correspondiente Revisión Parcial del P.E.R.I. de Radazul circunscrita a la parcela A-2, modificando su uso en los términos anteriormente expuestos”. Ver:

- **Anexo 7:** Informe de la Secretaría General del Ayuntamiento de El Rosario, anterior a la vigente Ley 4/2017 del 13 de julio – LSENPC.

3. Objeto de este PAMU

Este PAMU busca modificar las actuaciones previstas en el actual P.E.R.I. de Radazul (Art. 307.1. Ley 4/2017) e introducir en la parcela A-2 parte de las necesidades socio-sanitarias del municipio de El Rosario y del área metropolitana. Es por este motivo que se amplía el uso compatible cívico-comercial con el uso principal de equipamiento sanitario asistencial, según acuerdo municipal de **utilidad pública e interés general**.

Los objetivos de este PAMU son los siguientes:

1. Generales.
2. Adecuación de los parámetros urbanísticos.
 - Usos permitidos
 - Volumetría.
 - Adaptación.
3. Resolver la problemática del uso del aparcamiento existente para esta dotación privada.

3.1. Generales

Dotar de equipamiento sanitario-asistencial a la zona de Radazul Bajo, que colabora al adecuado desarrollo socio-económico de la zona. La actuación sobre el medio urbano (PAMU) pretende ampliar el uso sanitario en vigor, licencia de apertura anexo 2, de la actual clínica Tecnosana. El uso sanitario fue admitido en su día en base al Plan General vigente en dicha fecha (...) A posteriori dicho Plan General fue suspendido por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 02/05/2013.

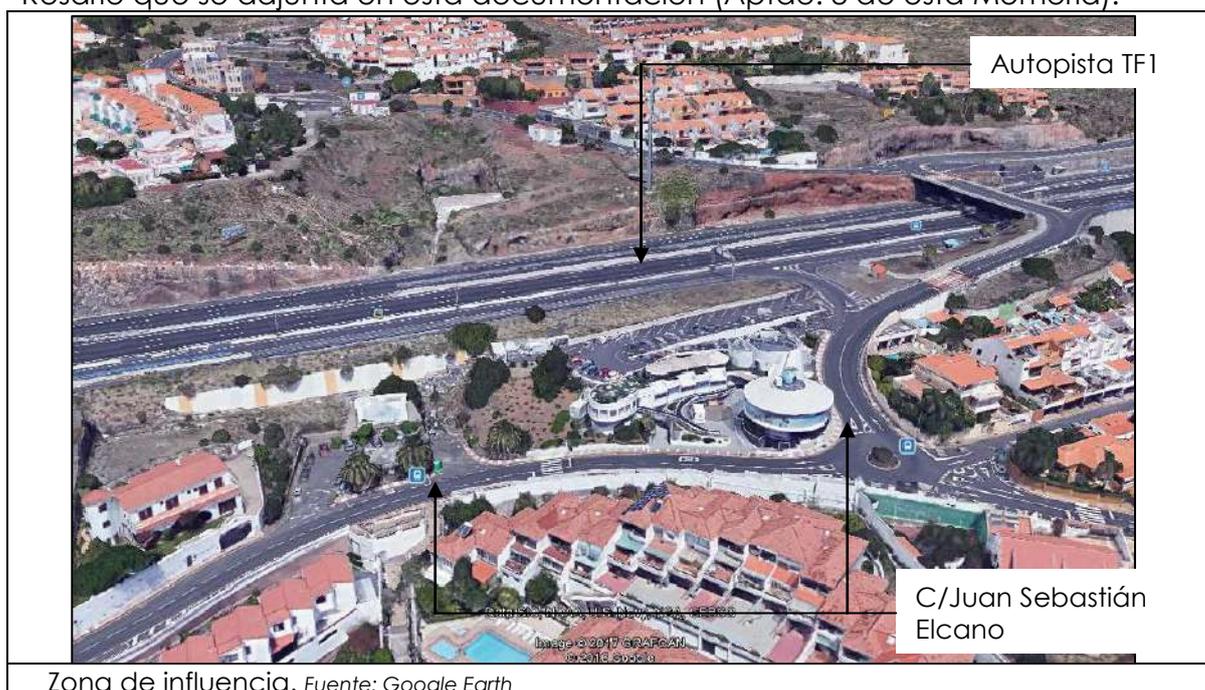
- **Anexo 2:** licencias de apertura y sus antecedentes, de fecha 24/01/2014.

- **Anexo 1:** Documentación del P.E.R.I. de Radazul vigente.

Esta ampliación se efectuaría cumplimentando los parámetros urbanísticos de dicha parcela A-2. Su posible ampliación estaba permitida por la normativa vigente del P.E.R.I. de Radazul.

3.2. Adecuación de los parámetros urbanísticos

Adecuar para ello los condicionantes urbanísticos en el planeamiento existente para desarrollar el anteproyecto base del "convenio" con al Ayuntamiento de El Rosario que se adjunta en esta documentación (Aptdo. 8 de esta Memoria).



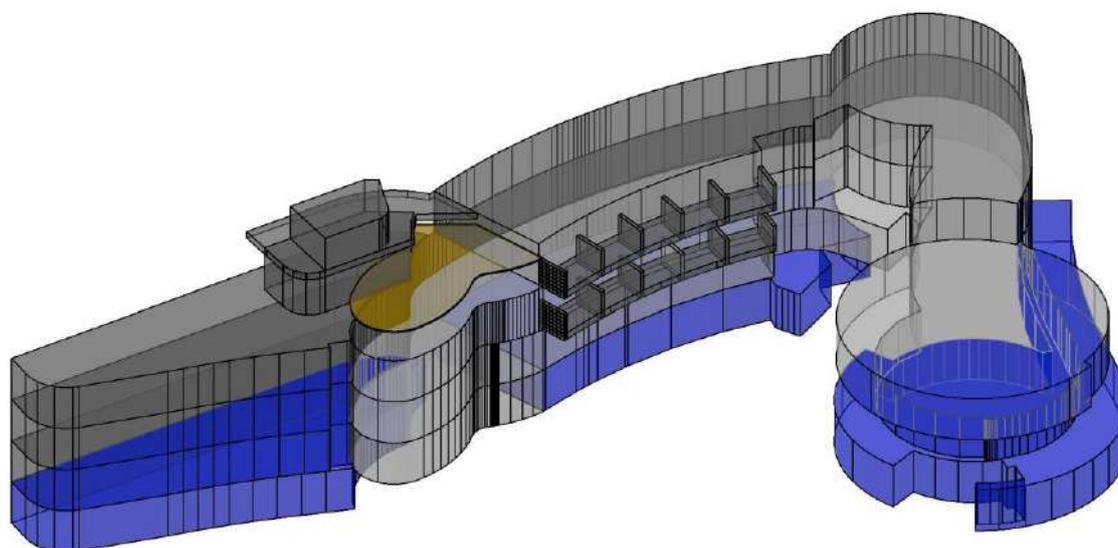
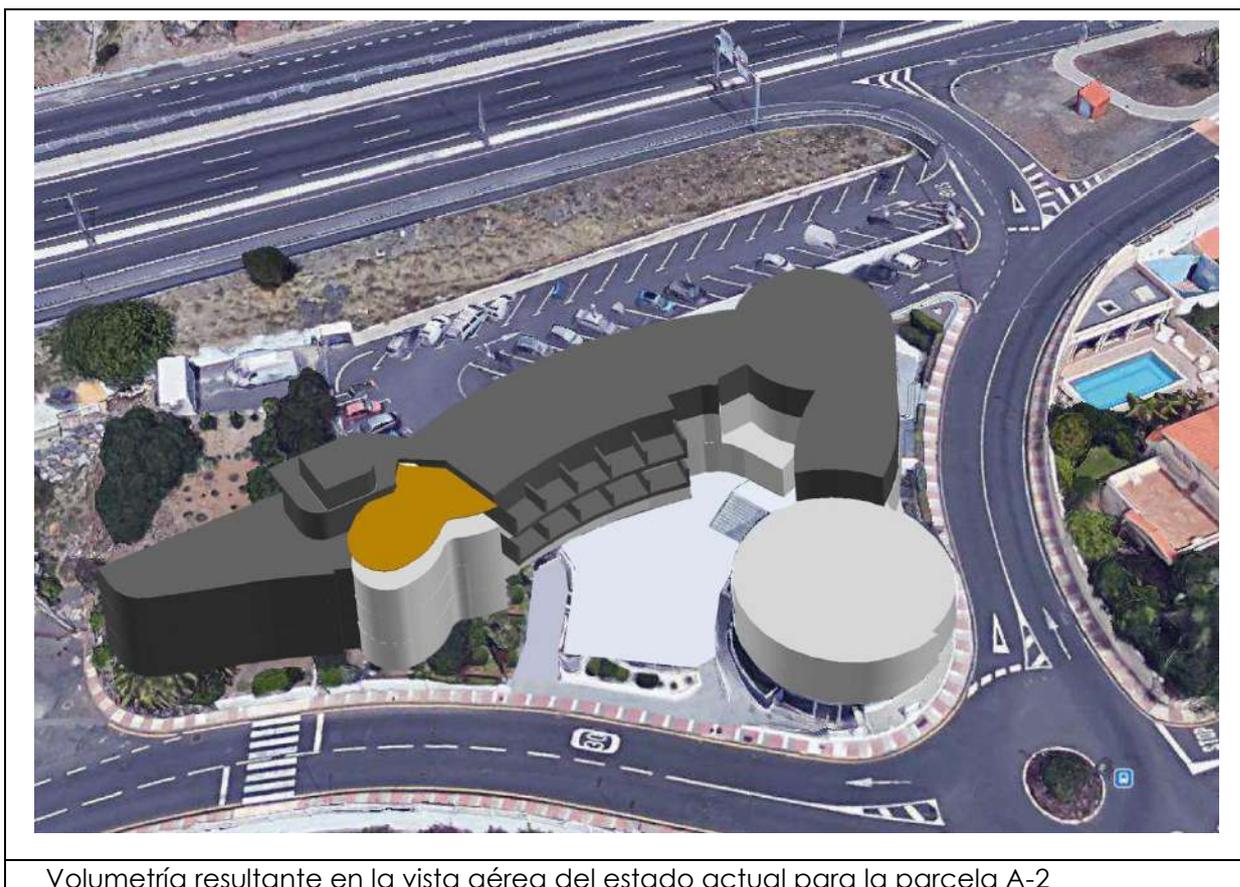
3.2.1. Usos permitidos

Introducir el uso principal de equipamiento sanitario-asistencial en dicha parcela para que el equipamiento a desarrollar se integre en el planeamiento vigente y dejar como uso compatible el comercial en categoría 2º, 3º y 4º del P.E.R.I.

3.2.2. Volumetría

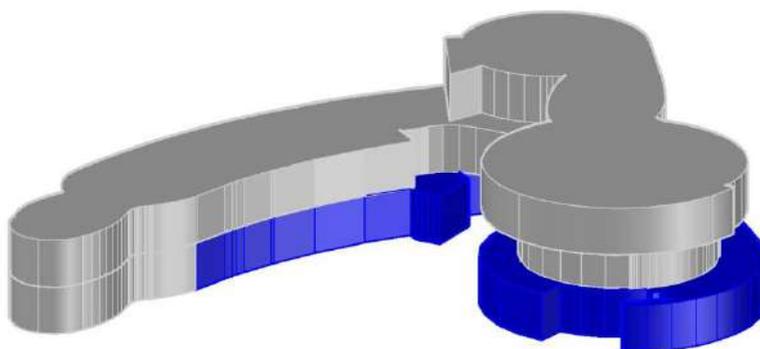
Modificar las condiciones de parcela ampliando la edificabilidad de $0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, las alturas permitidas de 2 a 3 plantas y aceptando dentro de la parcela los retranqueos existentes de la edificación actual consolidada, tal como lo expresa el artículo 86 del P.E.R.I. vigente (ver página 6 de esta memoria).

- **Anexo 6:** Actas de alineaciones y rasantes, de fecha 10/08/2016.

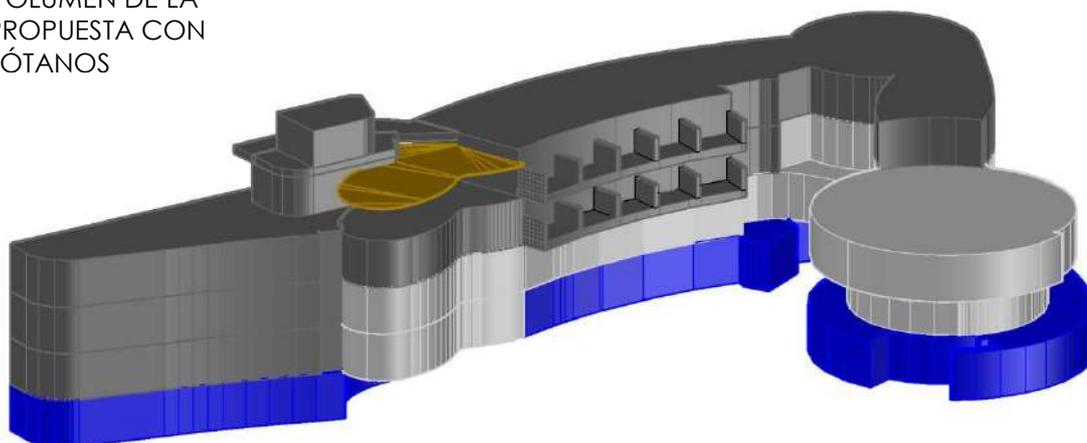


Esquema volumétrico general identificando niveles por plantas

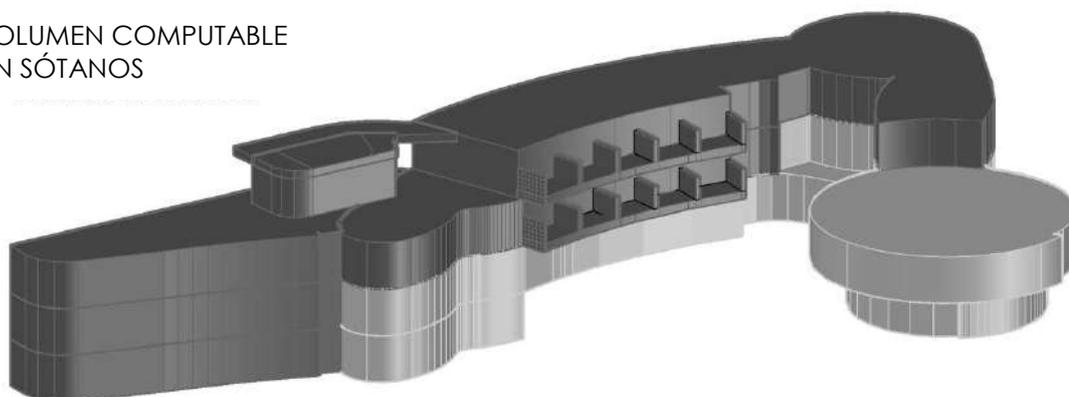
VOLUMEN DEL ESTADO
ACTUAL CON SÓTANOS



VOLUMEN DE LA
PROPUESTA CON
SÓTANOS



VOLUMEN COMPUTABLE
SIN SÓTANOS



3.2.3. Adaptación

Se ha realizado un estudio topográfico de la parcela –ver plano n°3 levantamiento topográfico– y de su entorno, ya que es manzana única. La ampliación de la volumetría general de la edificación permitida no menoscaba la calidad ambiental de la zona, puesto que no incide la edificación nueva en deterioro de las vistas de las zonas residenciales anexas.

4. La utilidad pública y el interés general

Además de la declaración de utilidad pública e interés general del Ayuntamiento de El Rosario, exponemos a continuación los aspectos más relevantes del mismo que corroboran dicha afirmación de “utilidad pública e interés general”.

Por su cercanía a la zona metropolitana, y analizada en ésta la falta de camas geriátricas/uso sanitario asistencial, según consta en el **informe del IASS –anexo 10–** que figura y forma parte del convenio, en el PAMU que se propone para esta parcela A-2, se añade como uso principal el de equipamiento sanitario-asistencial a dicha parcela como equipamiento privado. Se deja como compatible el actual uso comercial vigente en el P.E.R.I. por si fuera necesario vincularlo al equipamiento sanitario asistencial por temas de viabilidad económica en la explotación del edificio existente y la ampliación que se propone.

Este programa de actuación sobre el medio urbano con el aumento de volumen, al pasar de 0,66 m²/m² a 1,10 m²/m², así como el introducir el uso principal de equipamiento sanitario-asistencial, y el pasar de 2 a 3 plantas, es lo que nos va a proporcionar el posible aumento de camas geriátricas, inicialmente de 70 antes del PAMU y que pueden pasar a 90 con el mismo.

Este programa de actuación sobre el medio urbano propuesto es de interés general por el beneficio directo para los habitantes de Radazul, los del municipio de El Rosario y los del área metropolitana, ya que las familias tanto del municipio, como las del área metropolitana podrán tener a sus mayores a una distancia de pocos kilómetros, es decir, 10-15 minutos en coche.

Esta actuación en el incremento de volumetría en la edificación existente y en número de camas geriátricas con su nuevo uso no está en contradicción alguna con el respeto al entorno urbano donde se ubica la actual edificación. Por ello, tanto las vistas como las alturas en relación a las residencias próximas no modifican dicho entorno urbano, al hacerse la actuación adaptándose a la topografía y optimizando los desniveles existentes en la misma –ver secciones esquemáticas apartado 6.3.

Este PAMU contribuye por todo ello, al desarrollo socio-económico de la zona, creando unos claros beneficios sociales al dotar a la misma de una infraestructura de equipamiento privado que demanda tanto el municipio como el área metropolitana. La creación y desarrollo de esta actuación de dotación de iniciativa privada (Art. 315b de la Ley 4/2017) es por todo lo anterior de claro interés general e influye de manera directa e indirecta en una clara creación de empleo.

5. Ordenación propuesta

5.1. Clasificación y calificación del suelo

La clasificación del suelo para esta parcela A-2 es de suelo urbano consolidado.

La calificación es de equipamiento sanitario asistencial privado.

5.2. Condiciones generales de uso y volumen

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA A-2			
	Art. N°	NORMATIVA VIGENTE P.E.R.I. RADAZUL	NORMATIVA PROPUESTA EN ESTE PAMU
USO	86	Comercial en categoría 2ª, 3ª y 4ª – pág.41	Principal: Equipamiento sanitario-asistencial Compatible: Comercial en categoría 2ª, 3ª y 4ª
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Edificación abierta	Edificación abierta
PARCELA MÍNIMA	28	Según parcelario del P.E.R.I. 2610 m ² – hoja 6.1.3.3.	2232,2 m ² Ver apartado 7.5.
EDIFICABILIDAD	32	0,66 m ² c/m ² s	1,10 m ² c/m ² s
OCUPACIÓN	29	65%	65%
ALTURA MÁXIMA	30	2 alturas	3 alturas
RETRANQUEOS	34	5 m a vía. 5 m a linderos. Garajes en sótanos 2 m a vía.	A TF1 según legislación vigente. Zona de ampliación: 5 m a vía y en sótanos 3 m a vía. Se admiten los retranqueos de la edificación existente y en la ampliación sobre la misma
ALTURA DE PISOS	33	Altura libre viviendas: 2,50m Altura libre uso comercial-público: 3,30m P.Baja En plantas superiores: 3m	Mín. 2,50m Uso terciario ≥2,80m Se conservan las alturas en la edificación existente
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	31	Escaleras y núcleos de comunicación vertical Elemento 2% superficie ocupación del edificio	Escaleras y núcleos de comunicación vertical 5% superficie del edificio Altura máxima 1 planta
ALTURA DE SÓTANO Y SEMISÓTANO	36	Altura libre mín.: 2,20m Plantas semisótano hueco no mayor 0,80m	Altura libre mínima 2,20 m Altura máxima de semisótano 3,00 m Planta semisótano: hueco no mayor 0,80m
ALINEACIONES Y RASANTES	39	Según planos zonificación	A vial, s/plano específico n°8
CERRAMIENTO DE PARCELA	40	1,20m ciego y hasta 2,20m transparente Ordenanzas particulares	Muros de piedra en lindero sur y oeste hasta 2,50 m Resto del cerramiento 1,20 m ciego y hasta 2,20m transparente
TRATAMIENTO DE E. LIBRES	41	Estancias comunitarias y jardines	Estancias comunitarias y jardines
CONSTRUCCIONES AUXILIARES	42	Pérgola, fuentes, terrazas, etc. Altura máx. 1 planta	Pérgola, fuentes, terrazas, etc. ≤3% de la superficie de ocupación
APARCAMIENTOS	43	1 plaza vivienda o c/100m ² construidos	Se cumplimentará para el incremento de edificabilidad (ver 5.3.15)

5.3. Ordenanzas particulares

5.3.1. Uso:

Se establecen como usos principales para este equipamiento privado los usos según las definiciones del vigente P.E.R.I. Radazul.

Los usos, principal y compatible para la parcela A2 serán:

- Uso principal: Equipamiento privado sanitario-asistencial.
- Uso compatible: comercial en categoría 2ª, 3ª y 4ª según P.E.R.I. vigente.

5.3.2. Tipología edificatoria:

Edificación abierta.

5.3.3. Parcela mínima:

2232,2 m². Se ha detruido de la medición actualizada de la parcela, 2432,2 m², la superficie del espacio libre dotacional de cesión que demanda el incremento de edificabilidad – ver apartado 6.4. – por lo que la parcela queda en 2232,2 m²

5.3.4. Edificabilidad:

Se entenderá como la superficie techada y construida a efectos de cómputo de edificabilidad y cerrada en al menos tres lados. Se establece una edificabilidad de 1,10 m²c/m²s. No se computará a estos efectos las plantas de sótano y semisótano actuales ni los sótanos de la ampliación.

5.3.5. Ocupación:

La ocupación máxima será del 65% tanto bajo rasante como sobre rasante.

5.3.6. Altura Máxima:

Se fija por el número de plantas enteras en el desarrollo vertical de sus fachadas, en total 3 alturas al terreno urbanizado en el interior de la parcela.

5.3.7. Retranqueos:

Existen varios retranqueos: la línea de retranqueos de la Ley de Carreteras edificación a 50 metros del eje de autopista, y las líneas de retranqueos a los linderos de 5 metros en la ampliación; en ésta se podrá llevar la línea de sótano a 3 metros, así como en la edificación para uso de garaje a ubicar bajo la plaza central existente. Se aceptan los retranqueos existentes en las actuales edificaciones consolidadas por el P.E.R.I. y en sus respectivas ampliaciones.

5.3.8. Altura de pisos:

La altura libre mínima será de 2,50m. Cuando alguna planta se destine a uso terciario la altura libre mínima será de 2,80m.

5.3.9. Construcciones por encima de la altura reguladora:

Las permitidas en el P.E.R.I. actual. Se autorizan, además, construcciones complementarias al uso del edificio, ocupando hasta un máximo del 5% de la superficie de ocupación del mismo. Máximo 1 altura.

5.3.10. Altura de sótanos y semisótanos:

Altura libre mínima de 2,20 m. La altura máxima libre de semisótano es 3,00 m. En los semisótanos no pueden existir huecos mayores 0,80m bajo su línea de techo.

5.3.11. Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes exteriores a las que ha de sujetarse la parcela se establecen en el **anexo 6** de este expediente y vienen determinados por la urbanización existente y el topográfico realizado.

Aprobada esta revisión se realizará la petición de las alineaciones y rasantes para la nueva parcela que se conforma.

5.3.12. Cerramiento de parcela:

Cerramiento 1,20 m ciego y hasta 2,20 m transparente. Se podrán ejecutar nuevos muros de piedra como cerramiento de 2,50 m de altura en los linderos sur y oeste para conformar las terrazas y jardines de la ampliación.

5.3.13. Tratamiento de espacios libres:

Estancias comunitarias y jardines según artículo 41 y las construcciones auxiliares del artículo 42 del P.E.R.I.

5.3.14. Construcciones auxiliares:

Pérgolas, fuentes, terrazas, etc. con altura máxima de una planta con un máximo del 3% de la ocupación permitida y cumplimentando retranqueos.

5.3.15. Aparcamientos:

Alternativas:

Partiendo de la base de que en la ficha del P.E.R.I. vigente, art. 86, **la edificación actual está consolidada**, concepto base de toda esta modificación del medio urbano, las alternativas que tenemos para poder realizar los aparcamientos que se demanda en el interior de la parcela serían:

- En la edificación de la ampliación al oeste, su dimensión de ancho medio de 6,8 metros y su área de 188 m² hacen inviable la realización física de un aparcamiento.
- Plano 12: Plano justificativo de la posibilidad física de materializar la demanda de aparcamiento en el interior de la parcela.

La edificación actual consolidada por el P.E.R.I. vigente, con su licencia de apertura no está dotada de plazas de aparcamiento. El plan preveía ese aparcamiento público existente al norte de la misma. Se conviene entonces cumplimentar las plazas de aparcamiento que demanda el incremento edificable que autoriza este PAMU

Según P.E.R.I.	2.610 x 0,66 = 1.722,60 m ²
Según PAMU	2.232,2 x 1,1 = <u>2.455,42 m²</u>
Incremento edificable computable	= 732,82 m ²
No computable (sótanos, edif. cubierta)	
(ver cuadros sup. construidas) 188,33+35,59	= <u>223,92 m²</u>
	<u>956,74 m² — 9,5 plazas</u>

Ubicamos estas 9,5 plazas en sótano bajo la plaza del espacio central, con un retranqueo de 3 m, y con acceso desde la entrada de servicio, en la que se ubican dos de ellas.

Nota para todo el apartado: seguirán vigentes, por tanto, los parámetros generales de usos y volúmenes reguladores de la edificación del P.E.R.I. de Radazul, excepto en lo expuesto anteriormente.

6. Características generales de la ordenación propuesta

6.1. Usos de interés general

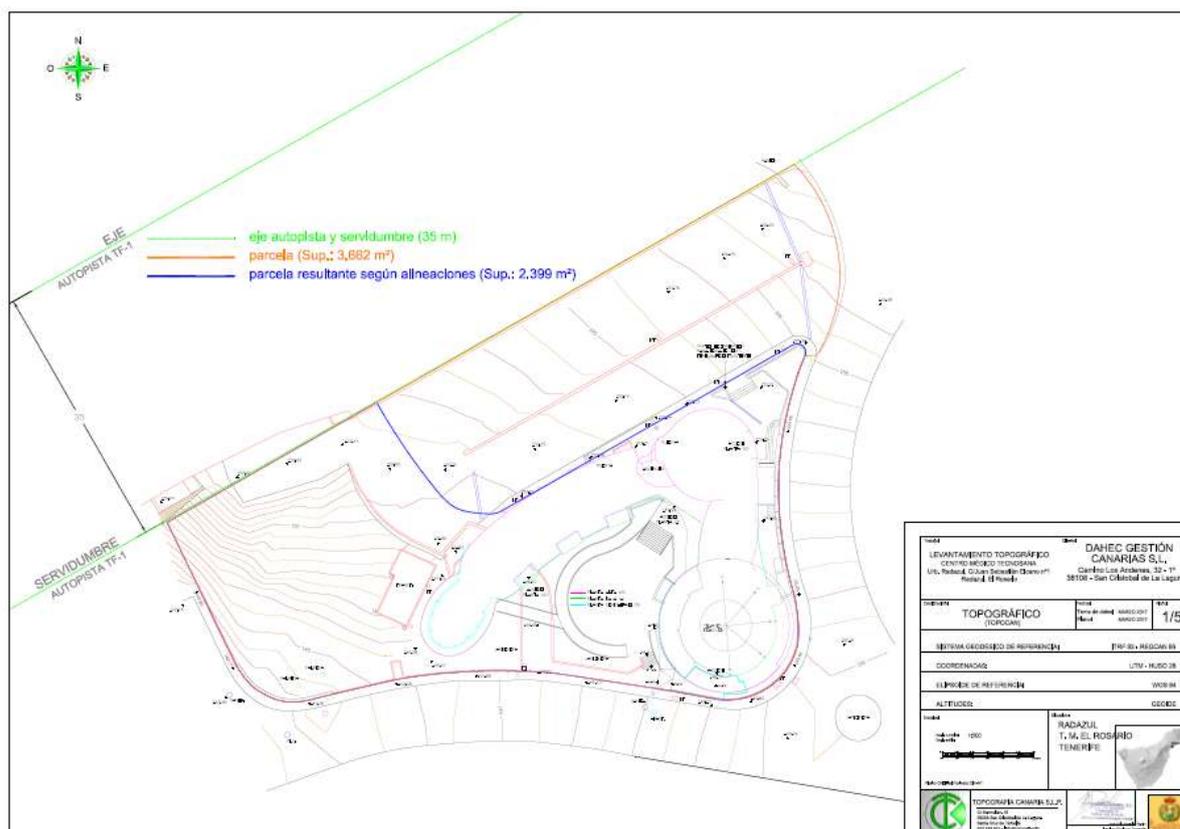
La ampliación en la parcela A-2 con el uso de equipamiento sanitario-asistencial busca la utilidad pública e interés general.

6.2. Estudio de vistas. Análisis visual

La volumetría resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos no afecta a las vistas existentes de la edificación residencial de los edificios de las parcelas próximas, siempre separadas por espacios públicos. Se ha establecido una altura reguladora máxima de 2 plantas al aparcamiento superior y 3 plantas hacia la calle Juan Sebastián Elcano o urbanización interior de parcela y plaza interior. De este modo se consigue adecuar la altura de la edificación resultante a su entorno. Para conseguir esta característica la edificación se limita a dos alturas vistas desde el aparcamiento superior y tres alturas en su ampliación al oeste.

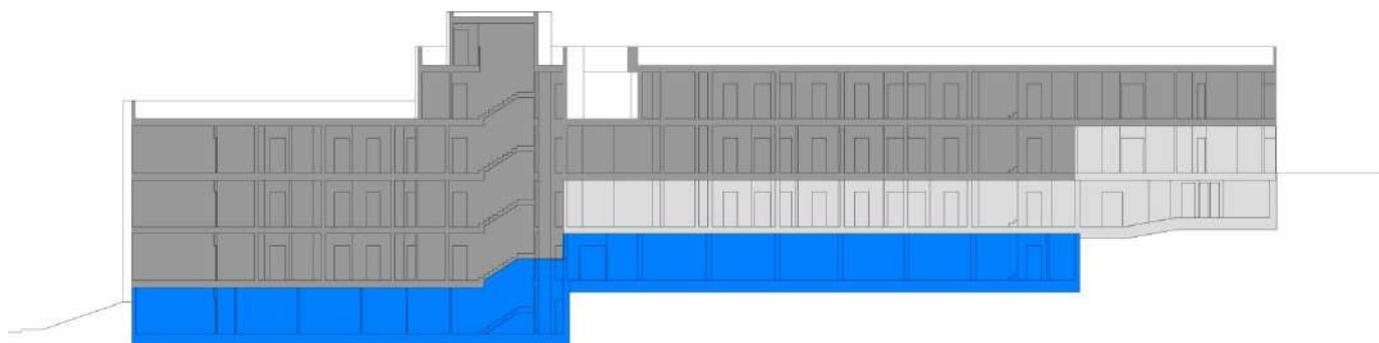
6.3. Adaptación topográfica

La parcela A-2 tiene una inclinación norte/sur del 13% y de este/oeste del 28,7% al 7,9% en el aparcamiento superior. Este desnivel junto con las rasantes de las vías y la edificación existente determinan el escalonamiento del edificio en diferentes partes.

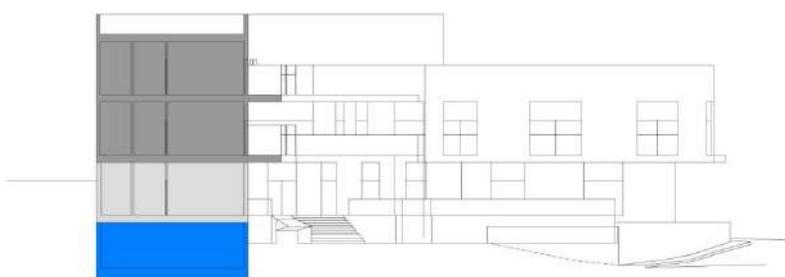


Plano topográfico del estado actual (plano nº2 del expediente)

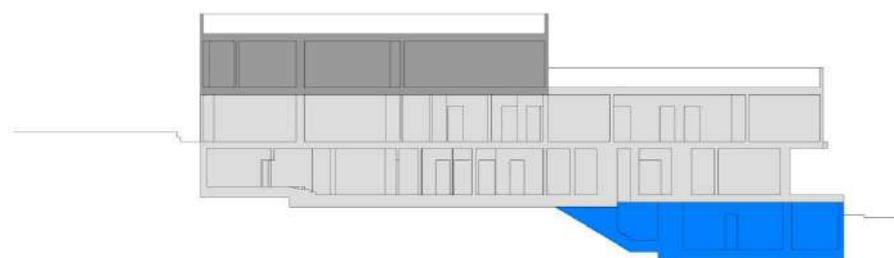
Se adjuntan secciones de la propuesta donde se visualiza la adaptación topográfica de la misma:



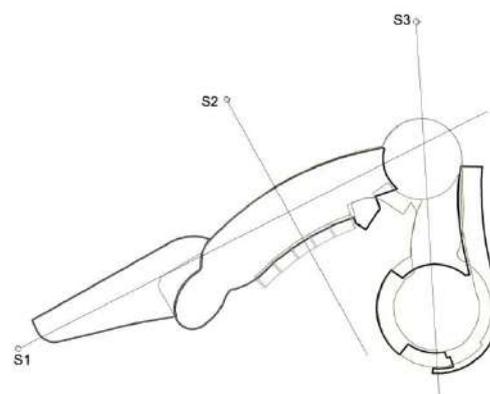
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



6.4. Plusvalías-Espacios dotacionales (espacios libres)

6.4.1. Plusvalías

La edificabilidad que se solicita en este PAMU para la parcela A-2 es de:

- Edificabilidad del P.E.R.I. vigente: $2610 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1722,6 \text{ m}^2$
- Edificabilidad solicitada: $2232,2 \text{ m}^2$ (nueva parcela) $\times 1,1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2455,42 \text{ m}^2$
- Incremento de edificabilidad solicitada: $2455,42 - 1722,6 = 732,82 \text{ m}^2$

U.D.A. P.E.R.I. vigente: 370.006,46

Incremento de U.D.A.s: 732,82

suelo dotacional – 77.682,00

$$\frac{\text{suelo dotacional} - 77.682,00}{\text{U.D.A. P.E.R.I. vigente} - 370.006,46} = 0,21 \text{ m}^2 \text{ suelo/U.D.A.}$$

- Al incremento edificatorio solicitado de $732,82 \text{ m}^2$ le designamos un coeficiente de ponderación de 1,05 por ser uso dotacional, por lo que el incremento de U.D.A.s es de $732,82 \times 1,05 = 769,46 \text{ U.D.A.s}$

- Cálculo de la plusvalía (Art. 54.2.b de la Ley 4/2017):

15% del incremento de U.D.A.s = $769,46 \times 0,15 = 115,42 \text{ m}^2$,

Para facilitar la gestión del equipamiento a desarrollar y a la vista de su dimensión, se opta por monetarizar dicha superficie, según apartado 2 del Estudio de Viabilidad Económica, documento adjunto a este expediente.

6.4.2. Espacios dotacionales (espacios libres)

Se detrae de la parcela vigente A-2 la parcela los de Espacio libre y plazas privadas.

El incremento de edificabilidad en dicha parcela A-2 trae una demanda en los espacios libres públicos proporcional al existente en toda el área de Radazul Bajo.

- CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIOS DOTACIONALES - ESPACIOS LIBRES:

DOTACIONALES: Se realiza en base al artículo 18 del RD. LEG.-estatal 7/2015, y en su apartado 2. Ver cuadros para obtener las U.D.A. en el **anexo 8- U.D.A. y coeficientes de edificabilidad**, donde se expresan usos, artículos, nº de parcelas, superficies, coeficientes de edificabilidad, superficies construidas, coeficientes de ponderación y U.D.A.

De los datos de dicho cuadro de U.D.A. para el P.E.R.I. de Radazul se obtiene el estándar por m^2 de superficie dotacional / U.D.A. Ver anexo 8.

Por ello la demanda de suelo para espacio dotacional será de $732,82 \times 0,21 = 153,89 \text{ m}^2$

ESPACIOS LIBRES: Su cálculo está justificado en el artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, art. 4, b anexos – áreas juegos infantiles, con las limitaciones siguientes: superficie mínima de 200 m^2 e inscripción en ellos de un diámetro de 12 metros. La materialización de estos condicionantes en nuestra parcela, como continuidad del aparcamiento existente al norte de la misma, hace que dicha superficie sea de 200 m^2 .

Esta superficie es muy superior a la exigida en el Art 54,2, b de la ley vigente del suelo 4/2017.

6.4.3. Parcela resultante

Es por ello que dichos 200 m^2 los detraemos de la parcela A-2 cuya superficie actual es de $2432,2 \text{ m}^2$ y que ahora pasa a ser de $2232,2 \text{ m}^2$.

Por todo lo anterior, y vista su idoneidad con el futuro uso socio-asistencial – para los nietos de los residentes– el nuevo espacio libre (jardín infantil) que demanda esta revisión se ubica a continuación del aparcamiento público y al oeste del mismo.

6.5. Proyecto de urbanización

Aprobado este PAMU, será necesario adjuntar al proyecto de ejecución de reforma y ampliación del edificio existente el proyecto de urbanización sobre suelo privado, para facilitar la gestión de ejecución de las obras, que contemple:

- Aparcamiento: según las modificaciones en el diseño del aparcamiento que se proponen en este PAMU –**ver plano 6**, propuesta de ordenación y **plano 11**—36 plazas—.
- Espacio libre: urbanización del nuevo espacio libre – jardín infantil.
- Para a posteriori ceder dichos suelos urbanizados al Ayuntamiento.

7. Otras normativas de aplicación. Procedimiento

El procedimiento del trámite de este PAMU es el previsto en el Art. 307.2 de la Ley 4/2017, “el previsto para las Ordenanzas Municipales”.

Durante la redacción del presente documento, el equipo redactor ha tenido en cuenta las siguientes normativas:

7.1. Temas relacionados con el Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife

7.1.1. Deslinde del área de protección de la TF1 –alineación de la edificación a 55 m del eje de la autopista.



Deslinde Público TF1 . Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias

7.1.2. Vía de desaceleración de la TF1

Se modifica el diseño del aparcamiento actual en el extremo este del mismo –ver plano 11– colocando una banda ajardinada que impide la salida desde el aparcamiento a la vía de desaceleración existente. La salida se hace al viario interno de la urbanización de Radazul, resolviendo con ello la problemática actual.

7.1.3. Diseño del aparcamiento

Se modifica el diseño existente, dotando al mismo de árboles centrales que se ubican al nivel inferior del mismo, y laterales; todo ello para cambiar la imagen paisajística de la entrada al conjunto del centro sanitario asistencial; dichos árboles –flamboyanes- proporcionarán sombra a los automóviles —plazas resultantes 36—.

Tanto este apartado como el anterior han sido consultados con el Área de Obras del Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife.

7.1.4. Características del arbolado en la banda de protección de la TF1

Las características de las plantaciones en esta área de aparcamiento así como en el espacio libre público – jardín infantil, y la plaza privada del centro sanitario asistencial, han sido consultadas con el Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife –Área de Jardinería y Paisaje.

Se exponen a continuación las recomendaciones de la Técnico de dicho servicio:

- Distancia a linderos (vía de servicio). Eje $\geq 3,00$ m.
- Plantación $\varnothing \geq 1,50$ m, tutores.
- Riego por goteo.
- Picón en el entorno de toda la superficie del árbol (evita las malas hierbas y protege la humedad).

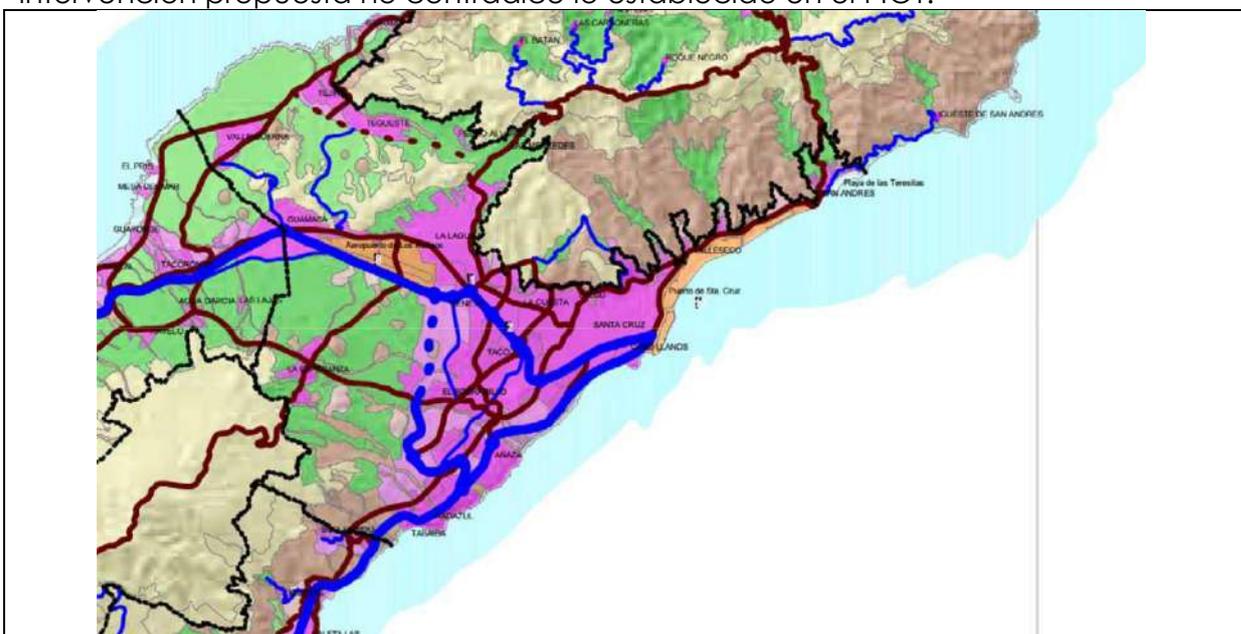
7.2. Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

El ámbito de la actuación del presente PAMU no es suficiente para tener un impacto en el desarrollo de la región, y propone una actuación puntual – parcela A-2 – en el suelo urbano consolidado, actuación que ordena un equipamiento ya construido parcialmente, y promueve, además, un uso de equipamiento necesario para el desarrollo de las necesidades de uso social-sanitario detectadas en el área metropolitana.

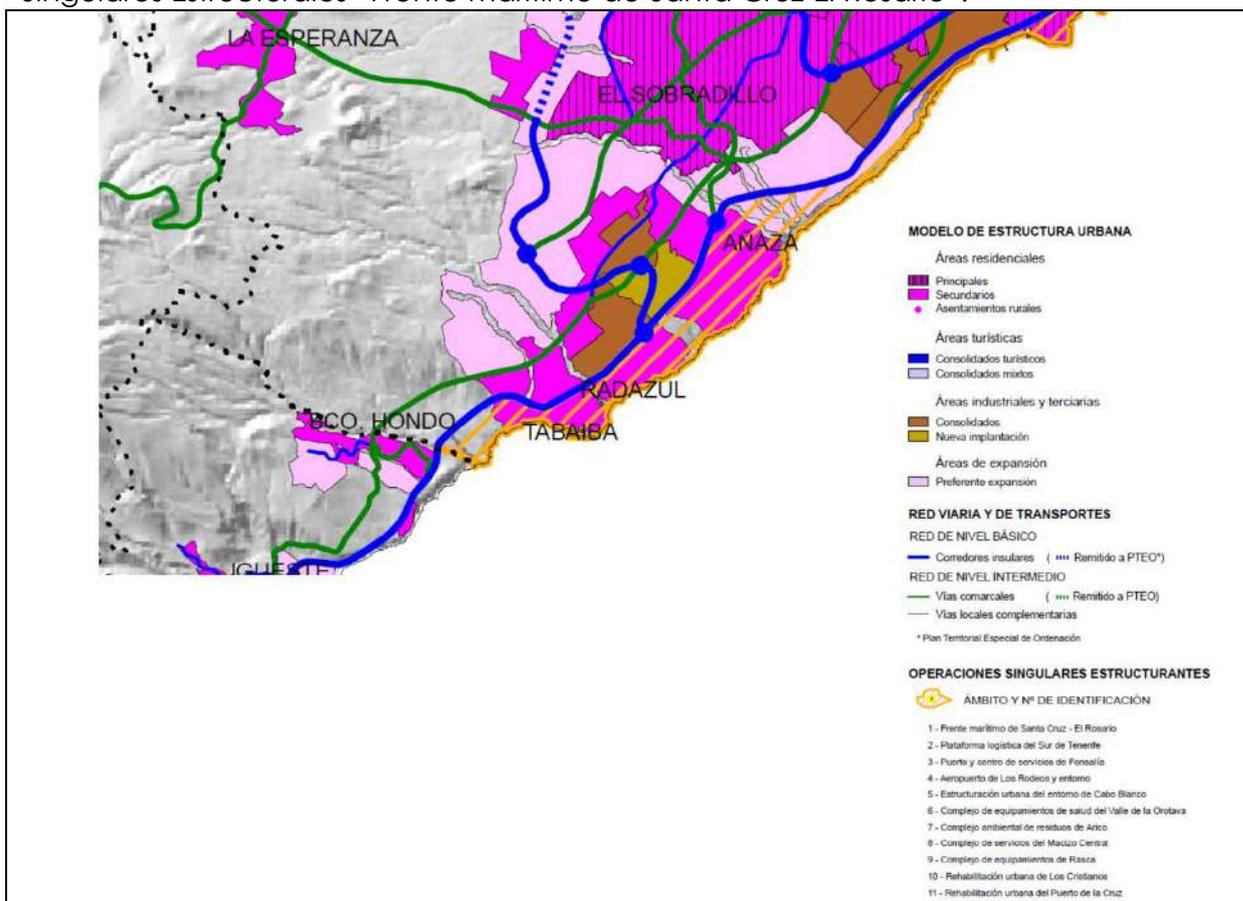
- **Anexo nº 10:** Informe IASS

7.3. Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

La parcela se encuentra en Radazul, que dentro de la Ordenación del PIOT se clasifica como un Área de Regulación Homogénea **Urbana**, por lo tanto la intervención propuesta no contradice lo establecido en el PIOT.



Asimismo la zona de Radazul se encuentra dentro del Ámbito de Operaciones Singulares Estructurales "Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario".



PTPO Frente Marítimo de Santa Cruz-El Rosario

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ACCIÓN

1.3.1

El ámbito territorial de la operación comprende el litoral del área metropolitana entre el límite del Parque Rural de Anaga en Iguiete de San Andrés y el límite sur del municipio de El Rosario, incluyendo las áreas terrestres y marítimas que conforman las actuales implantaciones portuarias, el ámbito comprendido entre el eje costero del modelo viario comarcal y el mar, y los suelos al norte de este eje, como los situados al pie de las laderas de Anaga, ya alterados por usos vinculados al puerto.

FIGURA PTPO (Plan Territorial Parcial de Ordenación)

OBJETIVOS El objetivo principal de la operación es el acondicionamiento del frente marítimo del área metropolitana, potenciando su carácter de equipamiento urbano y los usos recreativos ligados al litoral, en el ámbito portuario se potenciarán aquellos usos que presenten una mayor compatibilidad con la ciudad adyacente, recuperando parte de las instalaciones portuarias como espacios integrados en la ciudad que la requalifiquen funcional y ambientalmente.

INSTRUCCIONES

- 2.4.2.1. Objetivos
- 2.4.2.2. Ámbito Territorial
- 2.4.2.3. Planteamiento de desarrollo
- 2.4.2.4. Criterios de ordenación
- 2.4.2.5. Criterios de gestión y desarrollo

ACCIONES

- 1.1.1 PTPO Área Metropolitana

VINCULADAS

- 1.3.2 PTPO Plataforma Logística del Sur de Tenerife
- 2.1.1 Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Medio Marino
- 2.2.2 PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana

ORDENACIÓN INTEGRAL DE ÁMBITOS TERRITORIALES

Operaciones Singulares Estructurantes

ADMON. COMPETENTE Cabildo Insular de Tenerife	ORGANISMOS VINCULADOS
PROMOTOR Planificación, Turismo, Cooperación y Vivienda	Cabildo Insular de Tenerife
EQUIPO REDACTOR CCIMA Consultora Canaria de Ingeniería y Medio Ambiente, S.L.	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
ÁREA GESTORA Planificación, Turismo, Cooperación y Vivienda	Ayuntamiento de El Rosario
	Ministerio de Fomento: Autoridad Portuaria de SIC
	Consejo: Medio Ambiente y Ordenación Territorial
	Ministerio de Medio Ambiente: Demarc. de Costas

INVERSIÓN	Entidad	Área	% Inversión	Importe
	Cabildo Insular de Tenerife	Planificación, Turismo, Cooperación y Vivienda	100	120.000,00€

OBSERVACIONES La consecución de estos objetivos en el ámbito portuario será viable en la medida que la construcción del puerto de Granadilla y la consolidación de la Plataforma Logística permita el traslado de las actividades portuarias vinculadas a la actividad logística del Peisgaño.

PRIORIDAD NIVEL 1

PLAZO 18 meses

ESTADO Aprobado Avísal

Número 2018

En este sentido el PAMU que se pretende tramitar no contraviene ninguno de los objetivos planteados para la zona, incluso promueve la consecución de los objetivos del PIOT, potenciando los equipamientos urbanos del frente marítimo de los municipios de El Rosario y Santa Cruz de Tenerife.

8. Convenio urbanístico de gestión concertada con el Ayuntamiento de El Rosario

8.1. Redacción y Tramitación

El Ayuntamiento de El Rosario redacta y tramita el Convenio anexo a este PAMU para la parcela A-2 del P.E.R.I. de Radazul, que suscribe con el promotor de este expediente, Dahec Gestión Canarias S.L. Dicho convenio se hace de acuerdo con el Art. 308,3,d). Ejecución por concierto, según Art. 208,1,a) y Art. 222 y siguientes de la Ley 4/2017. En él se contemplarán entre otros los siguientes aspectos:

1. El promotor Dahec Gestión Canarias S.L. contrae las obligaciones de las modificaciones de los espacios públicos que se consiguen con este PAMU:
 - Remodelación del aparcamiento existente. (1229,1 m²)
 - Urbanización del espacio libre –jardín infantil. (200 m²)
 Ambos elementos se realizarán según las Directrices de diseño y ejecución que se deducen de esta memoria y los planos de este expediente.
2. Abono de plusvalías: El promotor Dahec Gestión Canarias S.L. abonará las plusvalías del 15% del incremento de edificabilidad. (Ver Apto. 6.4.1. de esta memoria). $769,46 \times 0,15 = 115,42 \text{ m}^2$.

8.2. Modo de gestión.

Artículo 309 de la Ley 4/2017 LSENPC.

8.3. Modo de tramitación.

Artículo 307, 2 de la Ley 4/2017 LSENPC, según procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. Consultada la oficina técnica de Gestur, al no haber creación nueva de viario y ser solamente un instrumento de ejecución, no está sujeto a EAA, por lo que no se hace necesaria la redacción ni tramitación de ningún documento ambiental.

9. Plan de etapas

El PAMU se desarrolla exclusivamente en una sola parcela, la parcela A-2 del P.E.R.I. de Radazul y el aparcamiento existente; parcela privada, que no depende de otras gestiones urbanísticas.

El desarrollo será en una etapa única consistente en:

- a) La construcción de la ampliación y reforma de la edificación existente.
- b) La urbanización de los espacios públicos –punto 8.1.5 del apartado anterior– a ceder por el promotor al Ayuntamiento de El Rosario una vez realizados los mismos.

La adjudicación de la actuación (Art. 308.2) de su sistema y obras al ser iniciativa privada se hace al promotor privado, Dahec Gestión Canarias S.L., al ser propietario único.

10. Complimentación del articulado de la Ley 4/2017. Título VI, Actuaciones sobre el medio urbano. Art. 302 al 316.

▪ ART. 302. Clase de actuaciones.

- a) Rehabilitación edificatoria: existe un edificio.
- b) Reforma o renovación urbana: se modifica parcela original ya que hay un jardín infantil de cesión.
- c) Actuación de dotación.

- **ART. 303. Clases de iniciativa y personas promotoras.**
 1. Privada.
 2. Se establece previsión.
 3. No procede.
 4. Privada. Promovida por el propietario del suelo y de la edificación existente.
 5. Propietario participa activamente. Propietario único, por lo que se exceptúa el requisito de constituir asociación administrativa de propietarios.

 - **ART. 304. Personas obligadas.**
Está obligado el propietario por ser titular de derecho de uso.

 - **ART. 305. Memoria de viabilidad económica.**
Ver apartado 5 de la DOCUMENTACIÓN DE ESTE EXPEDIENTE.
Contenido Ley Estatal 7/2015 – Art. 22.5.

 - **ART. 306. Cobertura urbanística.**
 1. No procede.
 2. En nuestro caso, delimitada y ordenada por PAMU
 3. Actuación aislada.

 - **ART. 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano.**
 1. PAMU – modificar la prevista en otros instrumentos (en nuestro caso el P.E.R.I. de Radazul vigente).
 2. Trámite y aprobación – el previsto para las ordenanzas municipales.
 3. Acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación (ver planos).

 - **ART. 308. Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano.**
 1. No procede.
 2. Iniciativa privada – se adjudica el sistema y las obras al promotor.
 3. El promotor debería presentar:
 - a) Ordenación del ámbito (ver los apartados de la memoria del PAMU)
 - b) Propuesta de reparcelación.
 - Equidistribución – no necesaria – propietario único. Todos los costes derivados de la ejecución los asume el promotor – ver convenio.
 - No es necesario tomar como base las cuotas de participación por ser propietario único.
 - c) No procede. Plan de realojo.
 - d) Convenio urbanístico. Se adjunta convenio urbanístico por el sistema de concierto (Art. 208,1,a) – persona propietaria única.
 - e) Propuesta para la gestión – nos remitimos al convenio urbanístico de gestión – Art. 218.
- TRÁMITE
4. Plazo de subsanación – quince días.
 5. Aprobación de la alcaldía (previo informe técnico y jurídico)
 6. Período de información pública – 2 meses.
 7. Previa a la adjudicación, se aprobarán los instrumentos.
 8. A la vista del resultado de la información pública y audiencia – el pleno adjudicará el sistema (Art. 308,2)
 9. Plazo para aprobación – 3 meses finalizado el plazo de información pública.
 10. Programa – se publicará en el BOP y sede electrónica del Ayuntamiento.

- **ART. 309. Elección del modo de gestión.**
 1. El municipio podrá elegir de entre los sistemas de ejecución. Privada. Capítulo III, sección 1ª del Art. 208 al 223.
 2. El promotor propone el sistema de concierto.

- **ART. 310. Derechos de realojo y retorno.**
No procede, al no existir dicha problemática en esta actuación.

- **ART. 311. Convenios para financiar la actuación y de cooperación.**
 1. Se suscribe el convenio (Art. 308, d)
 2. No se tienen en cuenta requisitos para acceder a la financiación de planes de la administración pública.

- **ART. 312. Adjudicación de obras sobre el medio urbano.**
 1. Ante iniciativa privada, la ejecución de las obras se atribuyen al promotor.
 2. No hay iniciativa pública.
 3. No hay propietarios afectados por gestión indirecta.

- **ART. 313. Deberes del adjudicatario de las actuaciones.**
Los deberes previstos en la Ley 4/2017.

- **ART. 314. Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento.**
Deber de cesión, se sustituye por la forma prevista para actuación de dotación, Art. 54, apartados 4 y 5.

- **ART. 315. Modalidades de las actuaciones de dotación.**
Pueden adoptar las siguientes modalidades:
 - a) La de iniciativa pública – no es el caso.
 - b) La de iniciativa privada – tienen por objeto compensar a la Administración por:
 - Un aumento de edificabilidad (de 0,66 pasan a 1,10)
 - Un aumento de densidad – no hay.
 - Nuevos usos más lucrativos:
Equipamiento sanitario asistencial.
Se confirma con el uso comercial como compatible.

- **ART. 316. Derechos y deberes.**
Las actuaciones de dotación comportan:
 - Derechos legales previstos en la Ley 4/2017 y legislación estatal.
 - Deberes legales previstos en la Ley 4/2017 y legislación vigente.

En El Rosario, a 28 de febrero de 2018.

El redactor del documento,
Isabelino Martí Pérez, arquitecto colegiado nº 193,

Para Isabelino Martín Servicios de Arquitectura S.L.u.