



**PAMU**

Programa de Actuación en el Medio Urbano  
Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma



## PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO PAMU PARCELA GAZMIRA



PROMOTOR:

**GAZMIRA HOTEL, S.A.**

AUTORES DEL PROYECTO:

**- RCO ARQUITECTOS, S.C.P. COAGC nº. 10.704**

Rayco Alemán Santiago – Arquitecto Colegiado COAGC nº. 3.289.

Ciro García López – Arquitecto Colegiado COAGC nº. 3.288.

Orlando Ojeda Mendoza - Arquitecto Colegiado COAGC nº. 3.290.

**- VÍCTOR PÉREZ LÓPEZ – Ing. CCP Colegiado CICCPC nº. 25.073.**

**OCTUBRE 2021**



**ÍNDICE**

**DOCUMENTO.- PAMU GAZMIRA**

<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>6</b>
1.1. PROMOTOR DEL PAMU.....	6
1.2. EQUIPO REDACTOR DEL PAMU.....	6
1.3. ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	7
1.4. LA PARCELA DE GAZMIRA COMO ELEMENTO SINGULAR DE LA CIUDAD – DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	11
1.5. ORDENANZA VIGENTE.....	13
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.....</b>	<b>16</b>
2.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA.....	16
2.2. RELIEVE.....	16
2.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	17
2.4. CLIMA.....	17
2.5. EL SUELO URBANIZADO.....	18
2.6. PAISAJE.....	18
2.7. ECONOMÍA.....	18
2.8. POBLACIÓN.....	20
<b>3. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO –PAMU–.....</b>	<b>21</b>
3.1. INTRODUCCIÓN.....	21
3.2. EL PAMU COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.....	22
3.2.1. La regeneración urbana desde la perspectiva sustantiva o material.....	22
3.2.2. La regeneración urbana desde la perspectiva jurídica.....	23
3.2.3. El PAMU como instrumento de ordenación urbanística.....	26
<b>4. EL PAMU PARCELA GAZMIRA.....</b>	<b>29</b>
4.1. INTRODUCCIÓN.....	29
4.2. DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	29
4.3. ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTA. OBJETIVO DEL PAMU PARCELA DE TRANSICIÓN A BLOQUE.....	30
4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.....	31
4.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	33
4.6. DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	35
4.7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	36
4.7.1. Introducción.....	36
4.7.2. Ordenanza vigente en el PGOU de 1987.....	38
4.7.3. Ordenanza propuesta.....	41
4.7.4. Ficha urbanística vigente. Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque.....	46
4.7.5. Ficha urbanística propuesta. Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque.....	47
4.7.6. Ficha urbanística vigente. Áreas Libres.....	48
4.7.7. Ficha urbanística propuesta. Áreas Libres.....	49
4.8. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.....	50
4.8.1. Normativa sectorial turística.....	50
4.8.2. Planeamiento territorial.....	51
4.9. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTAS. CLASES DE ACTUACIONES, INICIATIVA, PERSONAS OBLIGADAS Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.....	52
4.9.1. Clases de actuaciones.....	52
4.9.2. Clases de iniciativa y personas promotoras.....	58
4.9.3. Personas obligadas.....	58
4.9.4. Cobertura urbanística.....	59
4.9.5. Adjudicación sobre las actuaciones sobre el medio urbano.....	59
<b>5. ADJUDICACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>61</b>
5.1. INTRODUCCIÓN.....	61
5.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....	61
5.3. 4.8 URBANÍSTICO DE GESTIÓN.....	62
5.4. PROPUESTA DE GESTIÓN.....	62
5.5. DOCUMENTOS INNECESARIOS.....	62

**DOCUMENTO.- MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA**



**DOCUMENTO.- PLANOS**

|



## **DOCUMENTO.- PAMU PARCELA GAZMIRA**

Situación – Calle Francisca de Gazmira s/n  
C.P. 38.760 – T.M. Los Llanos de Aridane

Promotor: GAZMIRA HOTEL, S.A.





# PAMU

Programa de Actuación en el Medio Urbano

Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma





## PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO – PAMU

### PARCELA GAZMIRA – T.M. LOS LLANOS DE ARIDANE LA PALMA

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

El presente **Programa de Actuación sobre el Medio Urbano** –en lo sucesivo, **PAMU**– ha sido redactado a petición de la entidad **GAZMIRA HOTEL, S.A.**, identificada con el **C.I.F. nº. A-38.243.242** y con domicilio social en la Calle Francisca de Gazmira s/n, C.P. 38.760, término municipal de Los Llanos de Aridane, isla de La Palma, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

### 1.2. EQUIPO REDACTOR DEL PAMU.

El PAMU ha sido redactado por el siguiente Equipo:

- **RCO ARQUITECTOS, S.C.P.** cuyos datos son:
  - C.I.F. nº. J-76.109.925 – Colegiada nº. 10.704 del Colegio Oficial de Arquitectos de **Gran Canaria (COAGC)**
  - Domicilio profesional: C/Fernando Guanarteme nº. 16 – bajo, Vecindario, C.P. 35.100, término municipal de Santa Lucía de Tirajana, isla de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.
  - Teléfono de contacto: 828.063.247 / correo electrónico: [info@arquitectos.com](mailto:info@arquitectos.com)
  - Arquitectos:
    - ❖ Redactores:
      - Rayco Alemán Santiago – Colegiado COAGC nº. 3289
      - Ciro García López – Colegiado COAGC nº. 3280
      - Orlando Ojeda Mendoza – Colegiado COAGC nº. 3290
- **VÍCTOR PÉREZ LÓPEZ**, cuyos datos son:
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos – Colegiado CICCPC nº. 25.073.
  - Domicilio profesional: Avenida de Canarias nº. 8 – Edificio Tucán, planta baja, C.P. 35.001, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, isla de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.



- Correo electrónico: [vperelo@gmail.com](mailto:vperelo@gmail.com)

### 1.3. ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

**1. Identificación del ámbito de intervención.** El suelo sobre el que se interviene por medio del PAMU, identificado a continuación, se encuentran en el sur del casco urbano de Los Llanos de Aridane, como continuación de la Plaza de la Constitución y circundado por la Calle Francisca de Gazmira. Se trata de un gran espacio libre público que dispone de una parcela privativa en su interior definida como Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque por el Plan General de Ordenación Urbana. Junto a la parcela residencial se sitúa el Castillo de la Virgen.



**SITUACIÓN:** La parcela Gazmira se encuentra circundada por la Calle Francisca de Gazmira. Conecta con el resto del suelo urbano de la ciudad a través de la Plaza de la Constitución, vía que es continuación de la Calle Doctor Fleming.

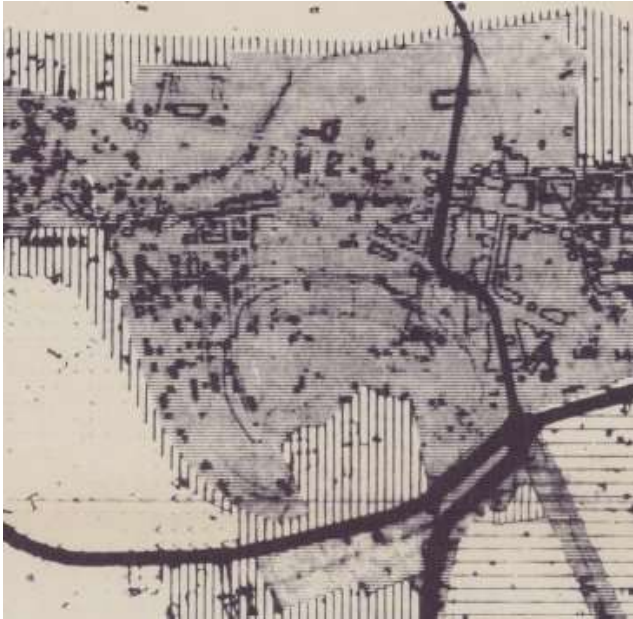
**CARACTERÍSTICAS:** El ámbito de intervención tiene un fuerte desnivel respecto el resto de la trama urbana configurándose como un elemento urbano heterogéneo y que obstaculiza el crecimiento de la ciudad.

Callejero Municipal – T.M. Los Llanos de Aridane

**2. Ordenación urbanística.** En términos urbanísticos, estamos ante un **Suelo Urbano** [Plano nº. 2 del PGOU de Los Llanos de Aridane<sup>1</sup>] que, conforme a la legislación vigente, tiene la condición Consolidado –SUCO– [art. 47.1.a) LSENPC<sup>2</sup>].

<sup>1</sup> La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de los Llanos de Aridane vigente se aprobó definitivamente mediante acuerdo de 16 de junio de 1987 de la CUMAC (BOC nº. 103, de 7 de agosto de 1987). Con posterioridad, se aprobó definitivamente la Adaptación del Plan General de Ordenación al TRLOTENC y a las Directrices, mediante acuerdo de la COTMAC de 1 de octubre de 2010. Sin embargo, en Sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo se declaró la nulidad del referido acuerdo, provocando que el PGOU de 1987 volviera a ser de aplicación.

<sup>2</sup> Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



Plano de Ordenación n.º. 2 PGOU – Clasificación de suelo

**PLANO DE ORDENACIÓN n.º. 2 PGOU – Clasificación de Suelo.**

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano.

\* No se establece categoría de suelo urbano en el PGOU al tratarse de un instrumento redactado al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril. Sin embargo, dadas las condiciones del suelo, que cuenta con los servicios urbanísticos a pie de parcela, estamos ante un Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, tal como dispone el art. 47.1.a) LSENPC.

Dicho suelo viene definido como **Uso Global Residencial** [Plano n.º. 3-2 – Usos Globales (Centro)].

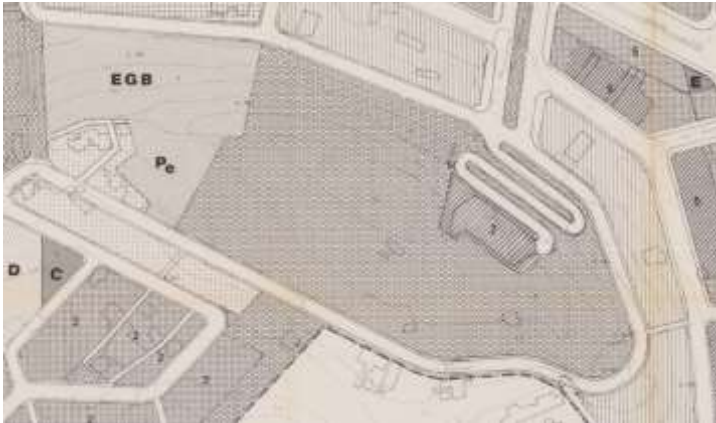


Plano de Ordenación n.º. 3-2 PGOU-87 – Usos Globales (Centro)

**PLANO n.º. 3.2 PGOU – Usos Globales (Centro).**

**CATEGORÍA DE SUELO:** Residencial.

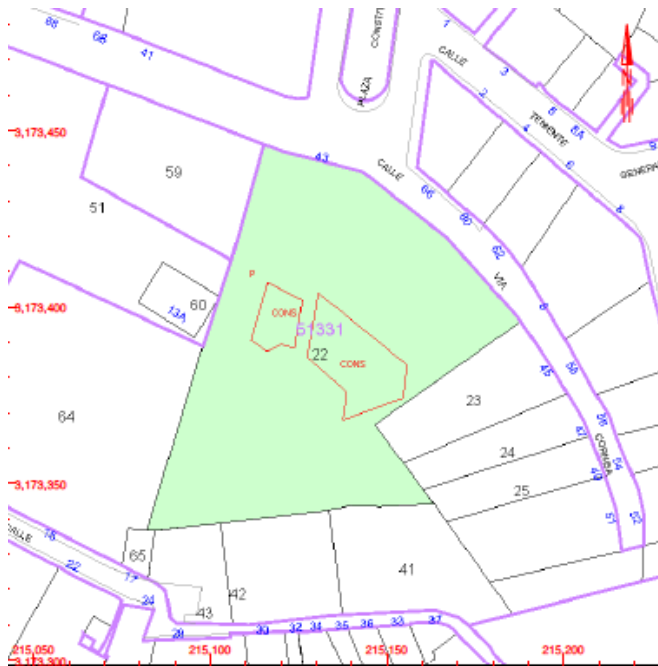
El PGOU-87 otorga a la parcela **objeto de este PAMU** dos usos pormenorizados claramente definidos [Plano n.º. 4-6 – Zonificación (Centro)]. Por un lado, establece un gran Área Libre y Peatonal que rodea una parcela privativa destinada a Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque. Se accede a la parcela a través de un viario serpenteante que comunica la Calle Francisca de Gazmira con la parcela privativa.



**PLANO DE ORDENACIÓN n.º. 4-6  
PGOU-87 – Zonificación (Centro).**

**USOS PORMENORIZADOS:** Área Libre y Peatonal (Destino Público) y Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque (Destino Privado)

**3. Régimen de propiedad del suelo.** El presente PAMU centra su delimitación geográfica en la parcela catastral 5133122BS1753S00001RR que dispone de los siguientes datos:



**LOCALIZACIÓN:** Calle Vía Cornisa 4 (Suelo), C.P. 38.760, término municipal Los Llanos de Aridane [Montaña Tenisca], provincia de Santa Cruz de Tenerife.

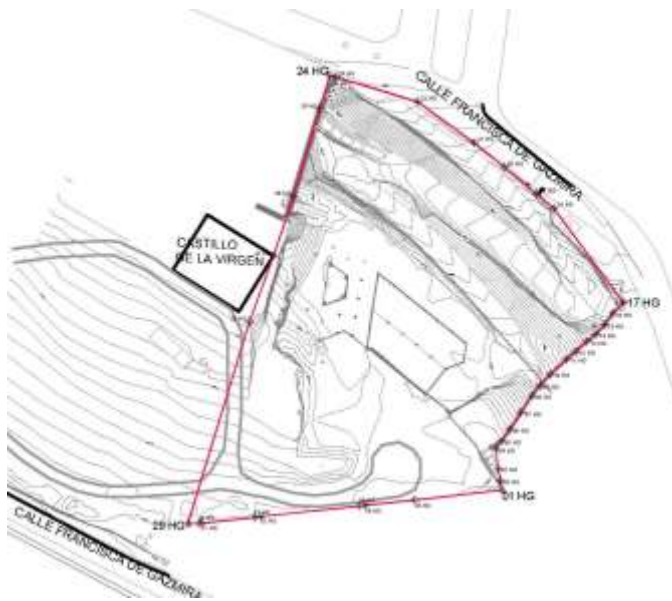
**USO PRINCIPAL:** Suelo sin edificar.

**SUPERFICIE CATASTRAL:** 6.618 m2.

Parcela catastral 5133122BS1753S00001RR – Consulta Gráfica y Descriptiva.

Sin embargo, en la medición de la parcela realizada por **D. Juan Pedro Hernández Gol** (col. nº. 1.319), **D. José Nicolás González Fernández** (col. nº. 1.834) y **D. Sergio González Expósito** (col. nº. 2.724) se obtuvo una superficie de 7.210,09 metros cuadrados, tal como se observa en el Plano nº. 02. Se expone a continuación esquema del levantamiento topográfico:





**SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL SEGÚN CONSTULTA GRÁFICA Y DESCRIPTIVA: 6.618 m2.**

**SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL SEGÚN MEDICIÓN REALIZADA EN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: 7.210,09 m2.**

Plano de medición de la parcela

**4. Estado actual.** La principal característica física de la parcela es el fuerte desnivel existente entre la trama urbana del casco de Los Llanos de Aridane y la parcela de Gazmira. Tomando como cota de referencia la Plaza de la Constitución en su punto de intersección con la parcela de Gazmira, podemos encontrar desniveles de 20 metros con la parcela privativa de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque y de más de 30 metros con el Castillo de la Virgen.





La topografía de la parcela Gazmira la coloca en una posición de dominancia sobre el resto del entramado urbano y, de modo simultáneo, la configura como un obstáculo para el desarrollo homogéneo del territorio. Esta disposición de los terrenos condiciona la distribución de la ciudad, restringiendo y limitando su normal desarrollo, exigiendo una solución característica y diferenciada que permita su integración en la ordenación urbanística del resto del suelo urbano.

#### **1.4. LA PARCELA GAZMIRA COMO ELEMENTO SINGULAR DE LA CIUDAD – DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

La parcela Gazmira es un elemento singular de la ciudad por su ubicación y topografía. Situada al sur del casco urbano de Los Llanos de Aridane, se encuentra circundada por la Calle Francisca de Gazmira, uniéndose al resto de la trama a través de la Plaza de la Constitución –continuación de la Calle Doctor Fleming–. Tiene una topografía acusada, con fuertes desniveles que impiden el desarrollo normal y homogéneo de la ciudad, configurándose como una pieza heterogénea en su crecimiento.

En el plano urbanístico, la Montaña de Tenisca –comúnmente denominada parcela Gazmira– está prevista por el PGOU-87 como un gran espacio de destino público para su uso como área libre y peatonal. Prevé en el interior de la misma una parcela destinada a Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque cuya ordenanza habilita la implantación de diversos usos. Tiene como uso preferente el de vivienda plurifamiliar, admitiendo el de turismo, el comercial, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda. Asimismo, admite el uso industrial y de almacenes.

Este carácter multiusos de la parcela, sin embargo, viene condicionado por los antecedentes de la misma, donde estaba prevista la ejecución de un Proyecto de Hotel –denominado Hotel Gazmira– que fue diseñado por el Dr. Arquitecto Rubens Henríquez Hernández. El proyecto preveía un edificio de cuatro (4) plantas sobre rasante, siendo una aspiración histórica del término municipal de Los Llanos de Aridane. Una construcción de las características definidas en el proyecto originario constituye un equipamiento turístico de calidad que contribuía a mejorar y cualificar la oferta de la ciudad. En cambio, el proyecto –anterior a 1987– no tiene encaje en la ordenación propuesta por el PGOU, a pesar de que su redactor también fue el



proyectista de la edificación. Asimismo, a esta circunstancia se le une el hecho de que el proyecto inicial quedó paralizado por razones de financiación y mercantiles, ajenas a la ordenación urbanística.

A esta parcela, de clara aspiración hotelera –al menos inicialmente–, se accede mediante un viario de ancho reducido y que escala la Montaña de Tenisca serpenteando a través de su falda. Por lo tanto, el elemento de conexión de la parcela con el resto de la ciudad impide una continuidad natural con el resto de la trama urbana. Su disposición es producto del desnivel, que obliga a que la vía se adapte a la topografía existente.

Finalmente, debe tenerse en cuenta el Castillo de la Virgen, situado en el punto más alto de la Montaña de Tenisca con una posición dominante sobre el resto del territorio. Esta edificación, datada en el siglo XIX, se construyó en honor a la Virgen Nuestra Señora de los Remedios, empleando mampostería y culminada mediante cubierta con vigas de madera, quedando así integrada en el paisaje urbano y en el patrimonio cultural de La Palma. Este elemento arquitectónico-cultural de Los Llanos de Aridane constituye un condicionante adicional a la complicada configuración urbanística de la parcela hotelera y del área libre y peatonal que se conocen como Gazmira.

En lógica consecuencia con lo anterior, el tratamiento ordenancístico que el vigente PGOU ofrece a la Montaña de Tenisca dista de ser una solución satisfactoria para el actual desarrollo urbano. La topografía, la desconexión respecto del resto de la ciudad y la existencia de un patrimonio arquitectónico-cultural en su interior, demandan que la parcela hotelera, que abandera los anhelos y ambiciones históricos del municipio, ofrezca una ordenación distintiva y emblemática, permitiendo que la futura edificación sea un elemento armónico del paisaje urbano.

En este sentido, los déficits que presenta la ordenación actual son los siguientes:

1. No contempla la parcela como un elemento singular y diverso al resto de la trama urbana de Los Llanos de Aridane, con un tratamiento específico y diferenciado al resto, provocando la aparición de problemas en la ejecución urbanística y edificatoria e impidiendo la materialización de la edificabilidad.





2. La conexión de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque y del interior del Área Libre y Peatonal, se realiza a través de un viario estrecho que no da continuidad a la Plaza de la Constitución, constituyendo la Parcela Gazmira un obstáculo en el desarrollo urbanístico de Los Llanos de Aridane.
3. El Castillo de la Virgen se enclava en el punto más elevado de la Montaña de Tenisca como elemento destacado del patrimonio arquitectónico y cultural del municipio. Sin embargo, la parcela privativa no tiene un tratamiento adecuado que asegure la integración del edificio resultante en el paisaje urbano, respetando el papel predominante del Castillo de la Virgen.
4. La ordenación urbanística prevista no ofrece la posibilidad de que el futuro edificio se convierta en un emblema arquitectónico de la ciudad. Las ordenanzas de alturas, fondo edificable, plantas bajo rasante, condiciones de volumen y uso y accesos no difieren del resto de parcelas de la ciudad categorizadas como Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque, limitando la posibilidad de definir un edificio moderno, de calidad y acorde a las demandas actuales de uso turístico residencial.

La ordenación urbanística, por lo tanto, se erige como norma que imposibilita el desarrollo urbano en contra de su propia finalidad, siendo incapaz de satisfacer las necesidades urbanas y sin tener presente los condicionantes propios de la topografía, la conectividad con el resto de la ciudad y de los elementos que históricamente han construido la identidad cultural del municipio y de la isla. Sin ánimo de reiterar los déficits de la ordenación, el vigente Plan General carece, en el ámbito de Gazmira, de la sostenibilidad que se predica de las actuaciones de trascendencia pública y, sin lugar a dudas, de la obligación de construir una ciudad para todos.

### **1.5. ORDENANZA VIGENTE.**

La ordenanza de la parcela Gazmira está definida en el Documento Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane vigente, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 16 de junio de 1987 de la CUMAC (BOC nº. 103, de 7 de agosto de 1987). Ni el Área Libre y Peatonal ni la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque tienen un tratamiento diferenciado, respecto de otras parcelas con la misma ordenación pormenorizada.



La edificación que fue autorizada para la construcción del Hotel Gazmira en su día no se ajusta a las ordenanzas contempladas. La ordenación urbanística actual imposibilita la ejecución de un edificio que se adecúe a las necesidades de Los Llanos de Aridane. A continuación, se detalla la ordenanza de la Parcela con destino Privado.

### **ORDENANZA ESPECÍFICA. Parcela Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque.**

**CLASIFICACIÓN:** Suelo Urbano.

**USO GLOBAL:** Residencial.

**USO PORMENORIZADO:** Condiciones de uso de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque –en adelante, ZRTB– [art. 80 de la Normativa del PGOU-87]. El art. 80 remite a los usos permitidos para la Zona Urbana Residencial Semi-intensiva, regulado en el art. 77.b) Normativa PGOU-87.

Según el art. 77.b) Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.

Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.

**SUPERFICIE:** 1.595 m<sup>2</sup>s.

**PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:** Las condiciones de ocupación quedan definidas por los retranqueos y alineaciones que fija la normativa y los planos de rasantes y retranqueos del PGOU-87.

Según el art. 80.a) Normativa PGOU-87, relativa a las condiciones de volumen de la ZURTB, para este uso pormenorizado serán de aplicación las determinaciones correspondientes a edificación Semicerrada, prevista en los artículos 61 y ss. Normativa PGOU-87.

El art. 61 de la Normativa PGOU-87 para edificación Semi-cerrada se rige por las normas contenidas para la edificación cerrada, a salvedad de lo dispuesto en los artículos 62 (Tratamiento externo de la edificación) y 63 (Edificaciones adosadas) de la Normativa PGOU-87.

**EDIFICABILIDAD:** 3.190 m<sup>2</sup>c.

**ALTURA:** 2 plantas.

**SEPARACIÓN A LINDEROS:** La separación mínima a linderos es de 2 m, excepto en las alineaciones de fachada, que serán las fijadas en cada calle. Ver plano de ordenación del PGOU-87 nº 5-6 viario y rasantes Montaña Tenisca.

En cuanto al Área Libre y Peatonal que rodea la ZRUTB, el planificador la denomina en la Normativa del PGOU-87 como Zona Urbana de Áreas Libres y ha previsto la siguiente ordenanza:



## ORDENANZA ESPECÍFICA. Zona Urbana de Áreas Libres.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Áreas Libres.

USO PORMENORIZADO: Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU-87.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.

SUPERFICIE: 3.816,14 m<sup>2</sup>s.



## 2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

### 2.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

Las Islas Canarias se sitúan entre los paralelos 27° 37' y 29° 25' N, y en el intervalo de 13° 20' y 18° 10' de longitud oeste. La Palma se sitúa en el noroeste del Archipiélago Canario, sobre los 28° de latitud Norte y los 17°-18° de longitud Oeste, resultando determinante para comprender su evolución histórica y la biodiversidad de su medio natural.

La superficie de la isla es de 708,26 kilómetros cuadrados y una elevación de 2.426 metros de altitud que posee el Roque de Los Muchachos. Su densidad de habitantes es de 115 hab./km<sup>2</sup>.

El término municipal de Los Llanos de Aridane se encuentra en la zona occidental de La Palma, quedando delimitado por los paralelos 28° 40' y 28° 33' de latitud Norte y los meridianos 18° 55' y 18° 52' de longitud Oeste. Tiene una superficie de 36,2 km<sup>2</sup> y linda con los municipios: Al Norte, con Tijarafe y El Paso; al Este, con El Paso; al Oeste, con Tazacorte y el mar, y; al Sur, con Fuencaiente.

### 2.2. RELIEVE.

El municipio tiene una longitud de 13 km y un ancho de 2,8 km. Las cotas inferiores se sitúan en la ladera Sur-Oeste que, desde la cornisa de la Caldera de Taburiente y la Cumbre Vieja se extiende hasta el mar y forma, al Sur del Barranco de Las Angustias, una depresión de pendiente suave donde se sitúan los núcleos de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte.

El casco urbano de Los Llanos de Aridane se encuentra a unos 325 metros de altitud sobre el nivel del mar.

Sólo el 12,6% de la superficie tiene una pendiente de hasta un 5% de inclinación, el 37% tiene una inclinación de entre un 5 y un 10% y el 37,5% del área tiene una pendiente de entre el 10 y el 20%. Finalmente, el 12,90% de la superficie tiene una inclinación de un 60%.



Las áreas de pendiente suave o llana, inferior al 5%, se ubican entorno al casco urbano.

### **2.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.**

La Palma es una de las islas de formación más reciente, con tres conjuntos de materiales: Complejo Basal, Serie Antigua y Serie Reciente. Se tratan de Series Eruptivas que conforman la formación geológica insular, compuesta por una formación en círculo que rodea la Caldera de Taburiente y una cordillera dorsal que se alinea en sentido Norte-Sur. Las primitivas formas volcánicas han sufrido la acción erosiva, apareciendo procesos avanzados como los que figuran en el Barranco de Las Angustias y La Caldera; o los cañones presentes en la mitad Norte de la isla, correspondiente a la etapa de formación de la Serie Antigua. Las Erupciones que alcanzaron el mar, presentan formaciones de costa rocosa con la existencia de pequeñas calas y playas, presentes, fundamentalmente, en el Sur de la isla.

Las características geomorfológicas y geotécnicas a nivel insular se remiten, con carácter general, al Mapa del Instituto Geológico y Minero de España. Aparece gran parte del municipio de Los Llanos de Aridane con suelos con condiciones constructivas favorables, englobada en el Área II, formada por coladas superpuestas subhorizontales de naturaleza basáltica, compacta y escoriácea. El resto está formada por zonas de condiciones aceptables, incluidas en el Área II<sub>2</sub>, constituida por materiales lávicos y piroclásticos y, con carácter minoritario, unas zonas de condiciones constructivas desfavorables incluida en las Áreas II<sub>3</sub> y II<sub>4</sub> limitadas por morfología impracticable y la posibilidad de niveles freáticos superficiales, así como por materiales limosos y de alta plasticidad, procedentes de materiales eluviales y eluvio-coluviales.

### **2.4. CLIMA.**

El clima de La Palma está condicionado por la geografía insular, apreciándose diferencias entre la vertiente este y la oeste, como consecuencia de la separación de ambas zonas por La Cumbre. En cualquier caso, la isla está afectada por las borrascas atlánticas, registrándose mayor pluviometría que en otras islas por su contacto directo con el Atlántico.



El clima de Los Llanos de Aridane, en cotas inferiores a 500 metros, es el derivado de la influencia indirecta de los alisios, con escasas precipitaciones, temperaturas templadas y alto grado de soleamiento, ofreciendo temperaturas comprendidas entre los 18 y 23 °C. El mes más frío del año en Los Llanos de Aridane es enero (15 °C) y el más cálido agosto (22,9 °C). Tiene una precipitación media de 376 mm, aproximadamente, siendo julio el mes más seco y diciembre el mes más lluvioso del año.

## **2.5. EL SUELO URBANIZADO.**

El suelo urbanizado está principalmente concentrado en el casco urbano de la ciudad de Los Llanos de Aridane. Si bien existen otros núcleos urbanos de carácter rural, destacando La Laguna y Tordueje, entre otros, pero la preeminencia la ciudad de Los Llanos sobre el resto de zonas urbanizadas no resulta comparable.

## **2.6. PAISAJE.**

El paisaje del término municipal tiene una estrecha vinculación con la agricultura, protagonizada por la platanera en la zona del litoral y los cultivos de secano en las medianías. La topografía en la mitad norte del municipio propicia una zona intermedia limítrofe con el término municipal de El Paso, con presencia de termófilas. No sucede así en el sur, donde el Acantilado Costero domina el paisaje isleño. Son los bancales a lo largo de la topografía, un elemento distintivo del suelo agrícola palmero, descendiendo hacia el litoral y desarrollando una orografía suave, siendo el cultivo del plátano el de mayor extensión e importancia.

## **2.7. ECONOMÍA.**

En términos económicos existen dos actividades económicas de carácter principal en la isla de La Palma. Son el turismo y el cultivo del plátano.

El plátano es el principal producto agrícola de la isla, demandando 1.936 empleos en el año 2014 a jornada completa y generando 111 millones de euros. El sector platanero tiene una importancia capital en la actividad de la isla, tanto por su relevancia social, económica y medioambiental.



El sector del plátano en La Palma registró en 2015, según datos de ASPROCAN, el 33,4% de la producción de plátano de Canarias. Constituye el 41,7% de la superficie cultivada de la isla y con una ocupación de suelo de 3.033 hectáreas, según datos estadísticos del Instituto Canario de Estadística de 2012. El municipio con más hectáreas de cultivo de plátano ha sido Los Llanos de Aridane con un 24,6% de la producción isleña en 2014. En términos de empleo, su peso fue de un 9% del sector agrícola en 2015, generando en el término municipal de Los Llanos de Aridane 610 empleos directos.

El sector turístico es la otra actividad principal de la isla, al constituir un importante generador de empleos y rentas. En el año 2014 la isla recibió 154.000 turistas, de los cuales el 29,5% eran españoles. En 2015 la isla contaba con 125 establecimientos alojativos abiertos, tanto hoteles como apartamentos, ofreciendo unas 8.000 plazas alojativas, con una generación de un millón y medio de pernoctaciones, si se tiene en cuenta a los visitantes canarios.

El sector turístico proporciona unas 3.615 afiliaciones en la Seguridad Social en el segundo trimestre de 2016, lo que constituye el 18% de la mano de obra de la isla. En término económicos, los visitantes en 2014 se gastaron en La Palma 199 millones de euros, lo que constituye un consumo turístico de 115,75 millones de euros.

De las plazas ofertadas en 2015, la estancia media fue de 6,75 noches, con una tasa de ocupación por plazas del 55,09% y una tasa de ocupación por habitaciones-apartamentos del 59,02 %, según datos del Instituto Estadístico de Canarias. La tarifa media diaria (ADR) fue de 38,49 € y un ingreso por habitación disponible (RevPAR) de 22,71 €.

Los principales núcleos turísticos de la isla son Los Cancajaos y Puerto Naos. Los Cancajos tiene 3.000 plazas alojativas, mientras que Puerto Naos 1.519. Estos dos núcleos turísticos concentran el 54% de las plazas de la isla, mientras que el 46% se encuentran dispersas por el resto del territorio. El sector alojativo reglado de La Palma ingresó más de 26 millones de euros brutos en 2015, suponiendo un incremento respecto al año anterior de un 20%, aproximadamente.

En el año 2015 los turistas gastaron unos 194 millones de euros, de los cuales 59 fueron gastados en La Palma, mientras que 135 millones de euros los pagaron los



visitantes en sus países de origen antes de viajar. El año 2009 destaca especialmente por haber sido un año de contracción del gasto turístico respecto al año anterior.

En términos de empleo directo, en La Palma se generaron 961 empleos en 2016 vinculados a alojamientos turísticos. Esto significa que se generan 12,26 empleos por cada 100 plazas alojativas, 7,77 empleos por cada 1.000 pernoctaciones y 5 empleos por cada 100 viajeros.

Hay que tener en cuenta, asimismo, otros empleos asociados a los visitantes, como son restaurantes, transportes (marítimo, aéreo y por carretera), servicios de actividades recreativas y de entretenimiento, así como de suministros, todas ellas vinculadas al sector turístico.

## **2.8. POBLACIÓN.**

Los Llanos de Aridane tiene una población de 20.171 habitantes, según datos del Padrón Municipal del INE de 1 de enero de 2018. Esto significa que tiene una densidad de población de 564,38 hab./km<sup>2</sup>. Es el término municipal más habitado de la isla. La población de la ciudad, según datos del Gobierno de Canarias de 2016 eran de 3.574 habitantes, repartiéndose el resto en localidades de tamaño inferior. El término municipal ha doblado sus habitantes desde 1960 a la actualidad.





### 3. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO –PAMU–

#### 3.1. INTRODUCCIÓN.

Uno de los rasgos y de los grandes retos del Urbanismo del siglo XXI reside en la revitalización y regeneración de las ciudades y cascos urbanos. Finalizado el ciclo inmobiliario, fundamentalmente basado en el crecimiento urbanístico expansionista, resulta imperativo reflexionar sobre el papel y las condiciones de los núcleos urbanos ya construidos que, en ocasiones, plantean diversas problemáticas de segregación espacial y falta de uniformidad de la configuración urbana.

Este escenario requiere afrontar, en primer lugar, las graves afecciones que existen en los tejidos urbanos preexistentes y la necesidad de acometer actuaciones de reforma interior y renovación de éstos. Y, en segundo lugar, reconocer que el modelo expansionista y de ensanche que ha presidido el urbanismo en España, debe pasar a un segundo plano, reconvirtiendo la ciudad existente como eje sobre el que debe gravitar la dinamización de la actividad económica, contribuyendo a la generación de empleo y que sirva de pieza estratégica de la recuperación económica.

Regenerar la ciudad supone un desafío superlativo de las sociedades actuales y venideras, en el que maximizar el recurso suelo ya ocupado se convierte en paradigma de la sostenibilidad y eficiencia del modelo actual. Orientar todas las intervenciones, desde las más insignificantes a las de mayor trascendencia, a la construcción y reconstrucción de una ciudad equilibrada, madura y que contribuya a la mejora de la eficiencia energética y sus condiciones de accesibilidad, es tarea de todos. La realidad urbana debe quedar impregnada de una filosofía y comprensión que aleje a los ciudadanos de escenarios de decadencia y degradación, analizando los problemas que inciden de forma más directa a la convivencia con juicio crítico para plantear soluciones prácticas que permitan revitalizar la ciudad.

No es otra sino ésta, la tarea que se nos encomienda acometer en el particular del espacio de la Montaña de Tenisca y, más concretamente, en la Parcela Gazmira. De este modo, el Programa de Actuación del Medio Urbano debe servir como herramienta reflexiva y directa para formular soluciones que han dejado inacabada la ciudad de Los Llanos de Aridane, evitando así que este sea un espacio olvidado y ajeno a la



realidad del municipio. La ciudad es un espacio de convivencia que ofrece oportunidades a sus ciudadanos y, en este sentido, el ámbito de intervención de este instrumento ordenancístico debe reunir y servir como punto de convergencia de los más variados intereses económicos, políticos, sociales, artísticos e ideológicos.

Por todo ello, la regeneración de la ciudad no se significa como una opción política alternativa al ensanche de la ciudad, sino como exigencia del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el ordenamiento jurídico urbanístico y territorial vigente.

### **3.2. EL PAMU COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.**

#### **3.2.1. La regeneración urbana desde la perspectiva sustantiva o material.**

La regeneración urbana integrada se configura como el proceso de búsqueda e implementación de mejoras y actuaciones para resolver el deterioro de un área urbana y resolver los problemas urbanos de dicha área.

La Carta de Leipzig sobre las Ciudades Europeas Sostenibles, aprobada en 2007 en la ciudad alemana que le da nombre, estableció las directrices para el desarrollo sostenible de las ciudades de la Unión Europea. En ella, se definía la regeneración urbana integrada como:

*“... el requisito para alcanzar la sostenibilidad urbana, mejorar el medio ambiente físico de las zonas urbanas desfavorecidas, fortalecer la economía local y la política local, la educación y el transporte.”*

El término Regeneración Urbana Integral ha sido también definido en la Declaración de Toledo de 2010 –resultado de un encuentro entre diferentes responsables ministeriales en materia de Desarrollo Urbano de la Unión Europea– como:

*“la consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo.”*



### 3.2.2. La regeneración urbana desde la perspectiva jurídica.

El punto de partida de toda regeneración urbana no es otra que la ciudad construida, es decir, el suelo urbano ya transformado.

En nuestro Derecho nacional y autonómico, el término “rehabilitación” ha sido vinculado a las actuaciones edificatorias, mientras que los conceptos “renovación” y “regeneración” siempre ha estado vinculado a operaciones que afectaban al tejido urbano.

El concepto de renovación urbana ha sido recogido y utilizado en nuestro Derecho urbanístico. Concretamente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación (TRLRS92), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, definía los Planes de Reforma Interior, como aquellos instrumentos que, en el suelo urbano, establecen o complementan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana con la finalidad de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.

El cambio de modelo viene impulsado por la Estratégica Temática para el Medio Ambiente Urbano Europea de 2006, ante la creciente inquietud del medio ambiente urbano europeo. El Sexto Programa de Acción Comunitario en materia de medio Ambiente instó a la elaboración de una temática para el medio ambiente urbano con el fin de:

*“... contribuir a una mejor calidad de vida mediante un enfoque integrado centrado en las zonas urbanas...” y hacer posible “...un alto nivel de calidad de vida y bienestar social para los ciudadanos proporcionando un medio ambiente en el que los niveles de contaminación no tengan efectos perjudiciales sobre la salud humana y el medio ambiente y fomentando un desarrollo urbano sostenible.”.*

Esta Estrategia Europea tuvo su correspondiente respuesta, en un primer momento, a través de la Estrategia de Desarrollo Sostenible en 2007 y, con posterioridad, en 2011, mediante la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.



Estas estrategias han tenido su correlato a través de la producción normativa. El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, recordaba en su Preámbulo:

*“... la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad ...”*

Por ello propugnaba que:

*“... el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible. Minimizando el impacto de un crecimiento que, siga siendo necesario, pero complementado con la regeneración de la ciudad existente.”*

Este cambio de tendencia se ha ido consolidando en la legislación posterior. De hecho, más recientemente, el art. 17 del Real Decreto-Ley 2/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, introdujo el término regeneración urbana.

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, puso el foco en las actuaciones de transformación de los suelos urbanos consolidados, encontrando, por primera vez la definición del concepto jurídico de estas actuaciones. Concretamente, el art. 7.1 de la Ley 8/2013 define las actuaciones sobre el medio urbano como:

*“...aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y 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.”*

Se realiza una distinción entre la rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, superando el carácter puramente edificatorio y extiende el ámbito de las actuaciones a sectores. Esta filosofía se ha trasladado a los textos normativos



posteriores, quedando impregnado en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Renovación Urbana (TRLSRU15), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando se refiere en su art. 2.1 a las 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.”*

El cambio de tendencia en el urbanismo español se ha trasladado, como no podía ser de otra manera, a la legislación autonómica canaria. En un primer momento, las actuaciones de renovación incidieron con mayor relevancia en el sector turístico a través de los planes de modernización que nacieron con la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, y que quedaron consolidados con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias. Este cambio de tendencia en la legislación autonómica de las islas, se ha consolidado con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Prueba de ello resulta la propia Exposición de Motivos de la LSENPC, que establece en su apartado III los criterios que sigue la norma, incidiendo en que:

*“... es imprescindible actualizar la normativa que regula la protección, la ordenación y el uso del suelo de las islas, de modo que la misma dé respuesta a las nuevas necesidades (como la renovación de la ciudad consolidada).”*

El cambio del que se viene hablando en el urbanismo y regulación del régimen jurídico del suelo es una realidad innegable, y así se expone en el apartado V de la Exposición de Motivos de la LSENPC:



*“En cierta medida, se trata de volver a recuperar el orden y la sistemática de la derogada Ley de Ordenación del Territorio de 1999, con la renovación de la que se viene hablando. Esta es la vocación de esta nueva ley de suelo: englobar todas las reglas fundamentales de la ordenación del suelo y hacerlo de modo sistemático y congruente.”*

Por ello, se consagra la creación de un instrumento de ordenación urbanístico sectorial destinado a la regeneración y renovación de la ciudad. Se trata de los Programas de Actuación del Medio Urbano (PAMU), tal como se explicita en el apartado XI de la Exposición de Motivos LSENPC, cuando se concreta que:

*“La ley dedica un título específico a regular las actuaciones en el medio urbano y, de modo especial, las actuaciones de dotación. Este es el aspecto más novedoso de toda la regulación. Se precisan las clases de actuaciones, y, entre las de dotación, las de iniciativa pública y las de iniciativa privada. Se establecen las modalidades de otorgar cobertura urbanística a estas actuaciones, que puede encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una norma reglamentaria con efectos de plan general. En este sentido se regula el programa de actuación sobre el medio urbano.”*

Los PAMU son instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial [art. 133.1.D.b) LSENPC], en el que sus actuaciones sobre el medio urbano previstas por éstos podrán modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico [art. 307.1 LSENPC]. Merece, por lo tanto, un examen particular de los requisitos necesarios para su desarrollo.

### **3.2.3. El PAMU como instrumento de ordenación urbanística.**

Los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) son instrumentos de ordenación sectorial [art. 133.1.D.b) LSENPC], que recaen sobre el suelo urbano. Según el art. 301. LSENPC:

*“Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.”*



Por lo tanto, el objeto de los PAMU es delimitar y ordenar actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar aquellas que prevean otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las actuaciones sobre el medio urbano pueden consistir en la rehabilitación edificatoria, la renovación urbana y las actuaciones de dotación (art. 302 LSENPC). Las iniciativas para su delimitación u ordenación pueden ser de naturaleza pública o privada (art. 303 LSENPC), quedando obligados los propietarios afectados, en los términos definidos por la legislación estatal (art. 304 LSENPC).

Los requisitos previos para la delimitación y ordenación de este tipo de actuaciones es la presentación de una memoria de viabilidad económica (art. 305 LSENPC) con el contenido documental exigido por la legislación estatal (art. 22.5 TRLSRU15). Asimismo, se acompañarán de la delimitación gráfica del ámbito de actuación (art. 307.3 LSENPC).

Serán tramitadas y aprobadas conforme al procedimiento previsto para las ordenanzas municipales por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Y, su adjudicación y gestión dependerá de si estamos ante una iniciativa pública o privada [arts. 308 y ss., así como los arts. 199 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias -en adelante, RGESPC-, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº. 5, de 9 de enero de 2019)].

Documentalmente, las actuaciones sobre el medio urbano, con independencia del instrumento adoptado, requieren de lo siguiente [art. 121.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº. 5, de 9 de enero de 2019)]:

- a.- Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación gráfica correspondiente.
  
- b.- Propuesta de ordenación.
  
- c.- Memoria de viabilidad económica que asegure la viabilidad económica en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación



y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

d.- Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación ambiental de conformidad con la legislación básica estatal.





## 4. EL PAMU PARCELA GAZMIRA.

### 4.1. INTRODUCCIÓN.

El PAMU Parcela Gazmira tiene por objeto regenerar y renovar el tejido urbano de Los Llanos de Aridane en el particular de la parcela privativa destinada a Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque y en el Área Libre y Peatonal de destino público, delimitadas por la parcela catastral 5133122BS1753S00001RR, titularidad de los promotores del presente instrumento de ordenación urbanística sectorial.

### 4.2. DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Tal como se indicó en el apartado 1.4 del presente documento, los déficits que presenta la ordenación urbanística contenida en el PGOU-87 de Los Llanos de Aridane para la Parcela Privada destinada a Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque son los siguientes:

1. El PGOU-87 no contempla la parcela como un elemento singular y diverso al resto de la trama urbana de Los Llanos de Aridane, con un tratamiento específico y diferenciado al resto, provocando la aparición de problemas en la ejecución urbanística y edificatoria e impidiendo la materialización de la edificabilidad.
2. La conexión de la Zona Residencial de Transición a Bloque y del interior del Área Libre y Peatonal, se realiza a través de un viario estrecho que no da continuidad a la Plaza de la Constitución, constituyendo la Parcela Gazmira un obstáculo en el desarrollo urbanístico de Los Llanos de Aridane.
3. El Castillo de la Virgen se enclava en el punto más elevado de la Montaña de Tenisca como elemento destacado del patrimonio arquitectónico y cultural del municipio. Sin embargo, la parcela privativa no tiene un tratamiento adecuado que asegure la integración del edificio resultante en el paisaje urbano, respetando el papel predominante del Castillo de la Virgen.
4. La ordenación urbanística prevista no ofrece la posibilidad de que el futuro edificio se convierta en un emblema arquitectónico de la ciudad. Las



ordenanzas de alturas, fondo edificable, plantas bajo rasante, condiciones de volumen y uso y accesos no difieren del resto de parcelas de la ciudad calificadas como Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque, limitando la posibilidad de definir un edificio moderno, de calidad y acorde a las demandas actuales de uso turístico residencial. Además, aplicando la normativa a la parcela no se obtiene un resultado claro y, en ocasiones, es confusa por algunas incongruencias producto de la topografía que la dota de una singularidad respecto del resto de parcelas calificadas con el mismo uso pormenorizado.

El Área Libre y Peatonal con destino público, tampoco tiene un tratamiento específico por razón de la topografía y, por lo tanto, este espacio se ha convertido en un elemento público deteriorado y en abandono.

#### **4.3. ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTA. OBJETIVO DEL PAMU PARCELA DE TRANSICIÓN A BLOQUE.**

A través del presente documento se propone actuar sobre el medio urbano de Los Llanos de Aridane mediante las siguientes actuaciones:

1. Eliminar el viario de acceso desde la Plaza de la Constitución hasta la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque, por tratarse de un elemento afuncional y que produce el efecto contrario a su finalidad. El viario debiera constituir el elemento de enlace de las parcelas privadas con la ciudad. Sin embargo, al estar ante una topografía tan acusada, el viario no cumple con esta finalidad. Además, tampoco tiene las características necesarias para cumplir con las necesidades de la parcela, porque no cumple con los radios de giro, envolventes y características de pendiente exigidas.
2. Incorporar la superficie del viario eliminado en el interior de la nueva zona urbana residencial, convirtiendo dicho espacio en un gran patio interior, manteniendo la superficie destinada a área libre y peatonal. Este patio interior, propio de la identidad arquitectónica y cultural de las islas, permitirá convertir el edificio resultante en un emblema y referencia de la tipología edificatoria de las islas.



3. Dotar a la Parcela Gazmira de una ordenanza clara y adaptada a las circunstancias topográficas que limitan su desarrollo, donde se establezcan su régimen jurídico, así como las condiciones de uso y volumen.
4. Habilitar la posibilidad de acceder a la nueva Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque, tanto en superficie como bajo rasante, a través del área libre y peatonal dotando a la ciudad de un elemento de continuidad de la trama urbana, en lugar de un obstáculo geográfico. La tolerancia de circulación de vehículos a través de los espacios libres es una posibilidad que ha sido prevista en la ordenación urbanística de otros municipios y que ha recibido el respaldo de los Tribunales. En el presente supuesto, el acceso sobre rasante está limitada a situaciones de emergencia y seguridad. En cambio, bajo rasante tiene por finalidad la configuración de los acceso, debiéndose solicitar las habilitaciones municipales pertinentes de ocupación del dominio público a tal efecto.

El objetivo es acometer una actuación de regeneración urbana que permita desarrollar la Parcela Gazmira, devolviendo a la ciudad un espacio en abandono y olvidado por el municipio que tiene difícil solución si no se enfoca desde la colaboración público-privada, fomentando la reactivación económica y social del ámbito.

#### **4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.**

La ordenación urbanística contenida en las actuaciones sobre el medio urbano propuestas, tienen como fin común la utilización del espacio urbano conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Se trata de fomentar un uso racional del suelo urbano, armonizado con los requerimientos de la economía y empleo, cohesión social, mediante la incorporación de este espacio al resto de la ciudad, y primando la seguridad y respeto del medio ambiente. La actuación propuesta no tiene por objeto consumir más suelo ni obtener, sino que el producto edificatorio resultante de la ejecución de la ordenanza sea lo más eficiente y eficaz posible. La materialización de una ordenanza urbanística a través de un edificio ineficiente en la ocupación del espacio no representa el interés común y tampoco justifica el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible. Por ello, a través de este PAMU se



propone un ajuste de las ordenanzas que resultan de aplicación al ámbito de intervención.

Este instrumento de ordenación sobre el medio urbano, siguiendo los principios informadores del TRLSRU15 (art. 3), contribuye a:

i) la preservación del suelo como recurso, empleándolo de manera eficaz y eficiente;

ii) elimina efectos indeseados de la planificación urbanística vigente, como la segregación espacial y la falta de homogeneidad en la trama urbana;

iii) fomenta la competitividad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental, la cohesión territorial y la eficiencia energética y funcional, procurando dotar a la ciudad de un espacio ocupado de modo eficiente;

iv) favorece la dinamización económica y social, rehabilitando espacios urbanos en degradación y olvidados;

v) mejora la calidad y funcionalidad de los espacios públicos;

vi) integra el tejido urbano mediante la implantación de usos que resultan compatibles y que mejoran la oferta de ciudad, favoreciendo la diversidad de usos, apostando por un uso turístico responsable, y;

vii) favorece la puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del municipio.

Además, en términos medioambientales, cumplen con los siguientes principios (art. 3.4 LSENPC):

i) principio precautorio y de incertidumbre, porque la propuesta formulada elimina espacio construido [el viario pasa a ser patio interior], minimizándose los efectos de la anterior ordenanza;



ii) principio preventivo, porque se apuesta por una ordenación más sostenible, al mejorarse la eficiencia del espacio ocupado, y se minimizan los impactos sobre el medio natural y con el patrimonio cultural, porque se adoptan medidas de integración del edificio resultante, y;

iii) principio de mínimo impacto, potenciando la regeneración de un espacio de la ciudad en serio deterioro y olvido, revirtiendo los impactos negativos del mismo.

Por lo tanto, la actuación propuesta cumple con el principio de desarrollo sostenible, tal como ha quedado justificado.

#### **4.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

La Comisión de Evaluación Ambiental del Cabildo de La Palma, mediante acuerdo de 26 de marzo de 2020, consideró que sí que resulta de aplicación el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en atención a las determinaciones contenidas en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental –en adelante, LEA–, y el art. 86 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias –en lo sucesivo, LSENPC–.

El art. 6 LEA, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece que:

*“1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

*b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*



c) **Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.**

d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. Serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica simplificada**:

a) **Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**

b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

Asimismo, el art. 86.2 LSENPC, literalmente reza del siguiente tenor:

*“En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

a) *Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

b) **Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.**

c) *Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*

d) *La ordenación pormenorizada de un plan general.*

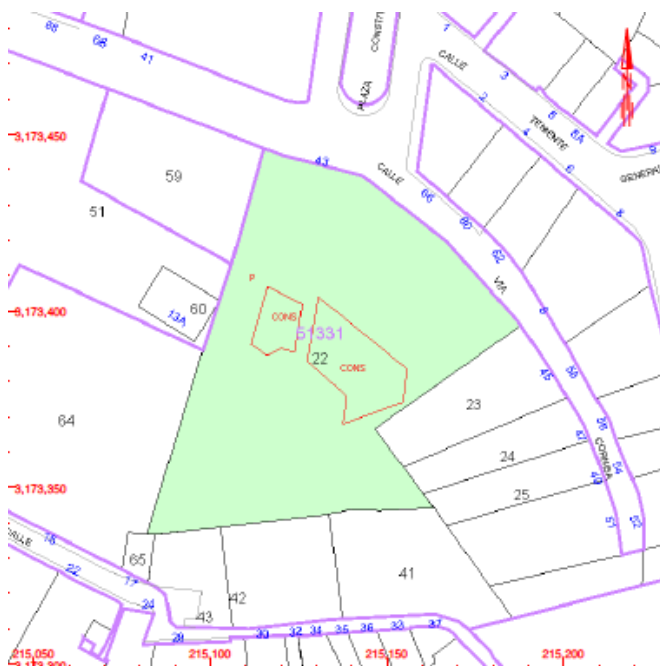
e) *Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.”*

Por lo tanto, el PAMU Parcela Gazmira debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



#### 4.6. DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

El ámbito de intervención objeto de las actuaciones sobre el medio urbano contenidas en el PAMU están definidas por la parcela catastral 5133122BS1753S00001RR.



**LOCALIZACIÓN:** Calle Vía Cornisa 4 (Suelo), C.P. 38.760, término municipal Los Llanos de Aridane [Montaña Tenisca], provincia de Santa Cruz de Tenerife.

**USO PRINCIPAL:** Suelo sin edificar.

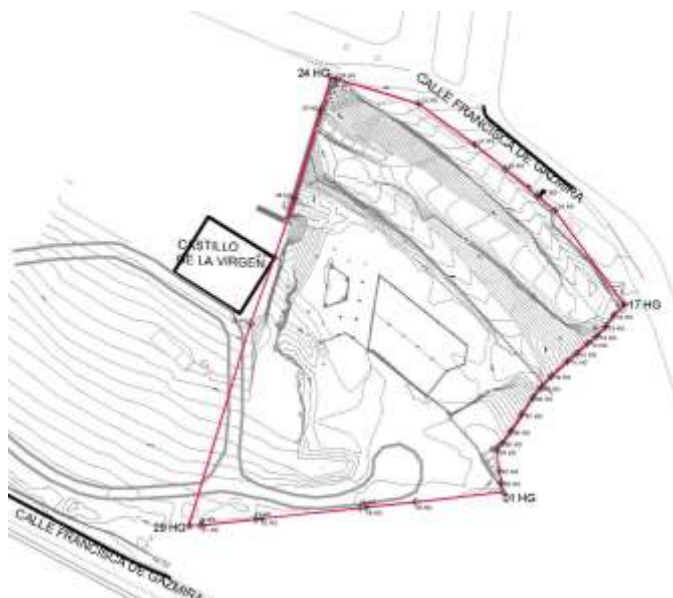
**SUPERFICIE CATASTRAL:** 6.618 m2.

Parcela catastral nº 5133122BS1753S0001RR – Consulta Gráfica y Descriptiva.

La parcela es titularidad de la entidad GAZMIRA HOTEL, S.A., identificada con el C.I.F. nº. A-38.243.242 y con domicilio social en la Calle Francisca de Gazmira s/n, C.P. 38.760, término municipal de Los Llanos de Aridane, isla de La Palma, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En la medición de la parcela realizada por **D. Juan Pedro Hernández Gol (col. nº. 1.319)**, **D. José Nicolás González Fernández (col. nº. 1.834)** y **D. Sergio González Expósito (col. nº. 2.724)** se obtuvo una superficie de 7.210,09 metros cuadrados, tal como se observa en el Plano nº. 02. Se expone a continuación esquema del levantamiento topográfico:





**SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL  
SEGÚN CONSTULTA GRÁFICA Y  
DESCRIPTIVA: 6.618 m2.**

**SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL  
SEGÚN MEDICIÓN REALIZADA EN  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:  
7.210,09 m2.**

**Plano de Levantamiento Topográfico**

La delimitación gráfica del ámbito de intervención viene definida con más detalle en la Planimetría.

## **4.7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

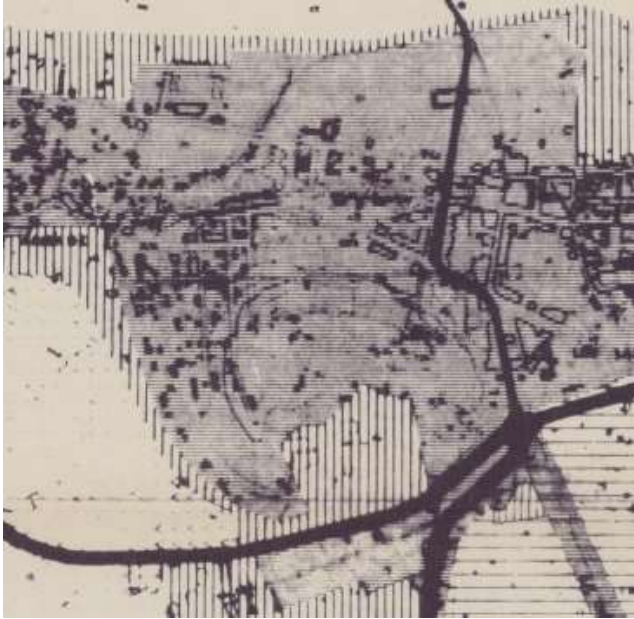
### **4.7.1. Introducción.**

Con carácter previo a la propuesta de ordenación, se expondrá la ordenación vigente que el PGOU-87 prevé para el ámbito de intervención. En términos urbanísticos, estamos ante un Suelo Urbano [Plano nº. 2 del PGOU-87 de Los Llanos de Aridane<sup>3</sup>] que, conforme a la legislación vigente, tiene la condición de Consolidado –SUCO– [art. 47.1.a) LSENPC<sup>4</sup>].

<sup>3</sup> La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente de La Palma se aprobó definitivamente mediante acuerdo de 16 de junio de 1987 de la CUMAC (BOC nº. 103, de 7 de agosto de 1987). Con posterioridad, se aprobó definitivamente la Adaptación del Plan General de Ordenación al TRLOTENC y a las Directrices, mediante acuerdo de la COTMAC de 1 de octubre de 2010. Sin embargo, en Sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo se declaró la nulidad del referido acuerdo, provocando que el PGOU de 1987 volviera a ser de aplicación.

<sup>4</sup> Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.





Plano de Ordenación nº. 2 PGOU – Clasificación de suelo

**PLANO DE ORDENACIÓN nº. 2 PGOU-87 –  
Clasificación de Suelo.**

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano.

\* No se establece categoría de suelo urbano en el PGOU al tratarse de un instrumento redactado al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril. Sin embargo, dadas las condiciones del suelo, que cuenta con los servicios urbanísticos a pie de parcela, estamos ante un Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, tal como dispone el art. 47.1.a) LSENPC.

Dicho suelo viene definido con el Uso Global Residencial [Plano nº. 3-2 – Usos Globales (Centro)].



Plano de Ordenación nº. 3-2 PGOU-87 – Usos Globales (Centro)

**PLANO nº. 3.2 PGOU-87 – Usos Globales (Centro).**

**CATEGORÍA DE SUELO:** Residencial.

El PGOU-87 otorga a la parcela dos usos pormenorizados claramente definidos [Plano nº. 4-6 – Zonificación (Centro)]. Por un lado, establece un gran Área Libre y Peatonal que rodea una parcela privativa destinada a Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque. Se accede a la parcela a través de un viario serpenteante que comunica la Calle Francisca de Gazmira con la parcela privativa.



**PLANO DE ORDENACIÓN nº. 4-6  
PGOU-87 – Zonificación (Centro)**

**USOS PORMENORIZADOS:** Área Libre y Peatonal (Destino Público) y Zona Residencial de Transición a Bloque (Destino Privado)

Plano nº. 4-6 PGOU-87 – Zonificación (Centro)

El PGOU de 1987 ya formulaba en su momento la dificultad del desarrollo turístico como consecuencia del alto valor del suelo agrícola **ante la fuerte rentabilidad del cultivo de plátanos**. Por ello, uno de los objetivos de la Revisión del Plan controlar las actuaciones urbanísticas, iniciar una política de suelo urbanizado y ofrecer un modelo territorial adaptado a las nuevas circunstancias de carácter demográfico y económico, incidiendo en la ordenación.

#### **4.7.2. Ordenanza vigente en el PGOU de 1987.**

El ámbito de intervención delimitado dispone de dos tipos de ordenanzas: la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque y la Zona Urbana de Áreas Libres.

La Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque tiene un destino privado y la ordenanza de la que dispone es la siguiente:

**ORDENANZA ESPECÍFICA. Parcela Zona Residencial de Transición a Bloque.**

**CLASIFICACIÓN:** Suelo Urbano.

**USO GLOBAL:** Residencial.

**USO PORMENORIZADO:** Condiciones de uso de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque –en adelante, ZRTB– [art. 80 de la Normativa del PGOU-87]. El art. 80 remite a los usos permitidos para la Zona Urbana Residencial Semi-intensiva, regulado en el art. 77.b) Normativa PGOU-87.

Según el art. 77.b) Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.

Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.

**SUPERFICIE:** 1.595 m<sup>2</sup>s.

**PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:** Las condiciones de ocupación quedan definidas por los retranqueos y alineaciones que fija la normativa y los planos de rasantes y retranqueos del PGOU.

Según el art. 80.a) Normativa PGOU-87, relativa a las condiciones de volumen de la ZURTB, para este uso pormenorizado serán de aplicación las determinaciones correspondientes a edificación Semi-cerrada, prevista en los artículos 61 y ss. Normativa PGOU.

El art. 61 de la Normativa PGOU-87 para edificación Semi-cerrada se rige por las normas contenidas para la edificación cerrada, a salvedad de lo dispuesto en los artículos 62 (Tratamiento externo de la edificación) y 63 (Edificaciones adosadas) de la Normativa PGOU-87.

**EDIFICABILIDAD:** 2 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.

**ALTURA:** 2 plantas.

**SEPARACIÓN A LINDEROS:** La separación mínima a linderos es de 2 m, excepto en las alineaciones de fachada, que serán las fijadas en cada calle. Ver plano de ordenación del PGOU-87 nº 5-6 viario y rasantes Montaña Tenisca.



En cuanto a la Zona Urbana de Áreas Libres –denominada en la leyenda de la planimetría como Área Libre y Peatonal– que rodea la ZRUTB, tiene la siguiente ordenanza:

### ORDENANZA ESPECÍFICA. Zona Urbana de Áreas Libres .

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Áreas Libres.

USO PORMENORIZADO: Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.

SUPERFICIE: 3.816,14 m<sup>2</sup>s.



### 4.7.3. Ordenanza propuesta.

#### ORDENANZA ESPECÍFICA. Parcela Zona Residencial de Transición a Bloque.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Residencial.

SUPERFICIE: 3.393, 95 m<sup>2</sup>s.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN: 80 %. No se computarán a efectos de ocupación los patios interiores.

EDIFICABILIDAD: 1.5 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.

USO PORMENORIZADO: Son de aplicación las siguientes CONDICIONES URBANÍSTICAS:

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN.

##### Artículo 1º.

1. Las presentes Normas, así como las fichas anexas, serán de aplicación a la parcela de Zona Residencial de Transición a Bloques de la Montaña de Gazmira, cuya delimitación se refleja en la planimetría.
2. Asimismo, serán de aplicación las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane en todo lo no previsto en estas normas sustantivas.

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 2º.

Las alineaciones y rasante de la parcela quedarán recogidas en el plano **Nº 05**.

##### Artículo 3º.

Las alturas máximas de la edificación, indicadas para la parcela, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura de los puntos de una fachada es equivalente al número de plantas consignadas en los planos de ordenación, medido desde el punto medio de cada fachada hasta la cara inferior del último forjado.
- b) A estos efectos la altura de cada planta será como máximo de 4,00 metros, medidos desde el nivel de suelo terminado hasta la cara superior del forjado de la planta superior. La planta baja podrá tener hasta 5,00 metros de altura medido de igual forma que en las plantas superiores.
- c) Por encima de la altura de la cubierta se podrán ejecutar remates (barandillas, remates de fachada, etc.), elementos singulares y construcciones complementarias. En ningún caso, se superará el 60% de la altura máxima permitida sobre la rasante y su superficie no será superior al 20% de la superficie



forjada de última planta.

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **Artículo 4º.**

Solamente podrán autorizarse edificaciones destinadas a los usos siguientes:

- Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial, equipamiento, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.
- Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.
- Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

#### **Artículo 5º.**

No se permitirá la subdivisión de la parcela cuando se destine a uso de turismo.

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **A.- Condiciones Técnicas.**

#### **Artículo 6º.**

El solar mientras no se edifique podrá permanecer sin cerramiento exterior.

#### **Artículo 7º.**

Se entiende por semisótano, todas las dependencias de la edificación que teniendo el suelo bajo el nivel de la rasante exterior del terreno, tengan la cara inferior del forjado techo a una altura igual o inferior a 1,40 m sobre dicha línea de rasante.

#### **B.- Condiciones de Edificación: Uso y Volumen.**

#### **Artículo 8º.**

El uso principal y los usos complementarios se podrán situar en cualquiera de las plantas de la edificación, incluidos el sótano y el semisótano, siempre y cuando cumplan con la reglamentación correspondiente.

#### **Artículo 9º.**

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de edificabilidad, con independencia de su destino. Asimismo, no se limita el número de plantas bajo rasante.

#### **Artículo 10º.**

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos o en semisótano, siempre que queden ocultos de las vistas al exterior.

**Artículo 11º.**

Se permiten aparcamientos en superficie de la parcela.

**Artículo 12º.**

Podrán realizarse vuelos y salientes sobre la alineación de parcela, siempre que no sobrepase 2 metros en planta y se deje una altura libre mínima de 3 metros sobre la rasante en toda la longitud.

**Artículo 13º.**

Los elementos decorativos respecto de la alineación de la parcela no podrán exceder de 30 centímetros.

**Artículo 14º.**

La alineación de la edificación podrá coincidir con todos los límites de la parcela. En caso de que se retranquee la edificación podrá realizarse en dicha superficie construcciones auxiliares de servicio a la edificación.

**Artículo 15º.**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, transitables o intransitables.

**Artículo 16º.**

Se permitirá frente edificado en todo el perímetro de la parcela.

**Artículo 17º.**

El fondo edificable será igual o inferior a 20 metros. Podrá ampliarse dicho fondo edificable siempre que medie un patio interior que divida los volúmenes, teniendo cada uno de los volúmenes un fondo máximo de 20 metros.

**Artículo 18º.**

A efectos de edificabilidad, computa todo espacio construido que se encuentre sobre rasante y no tenga la condición de semisótano, terrazas y balcones.

**Artículo 19º.**

Se permitirá el acceso rodado y peatonal en superficie y bajo rasante a través del espacio libre, debido a que las fachadas de la parcela están rodeadas en un 100% de espacio libre.

Para ello deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Deberá definirse el acceso de vehículos y peatones.
2. El paso de acceso/salida al complejo edificatorio deberá dimensionarse para propiciar el óptimo acceso al citado complejo. En cualquier caso, dispondrá de un carril de





entrada y otro de salida.

3. Para la definición del acceso a través del espacio libre deberá justificarse el cumplimiento de la normativa correspondiente.
4. El diseño del trazado del acceso deberá ser autorizado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane con carácter previo a su ejecución material, al objeto de asegurar que dicho acceso quede integrado en el conjunto del espacio libre en el que se inserte, sin perjuicio de la salvaguarda de su seguridad y funcionalidad.

**Artículo 20º.**

El espacio libre privado resultante de cada parcela, restantes de la ocupación máxima permitida, podrá ajardinarse.

**Artículo 21º.**

El proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería.

**Artículo 22º.**

Se cuidará especialmente el acabado de las cubiertas que cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre bajo un material acabado, permitiéndose la grava o láminas impermeabilizantes auto-protegidas como material de acabado.

**Artículo 23º.**

Todos los elementos que se ubiquen en cubierta, deberán disponerse agrupados siempre que sea posible. Los depósitos de agua no podrán quedar vistos, debiendo tener un tratamiento arquitectónico adecuado integrado en el volumen del edificio.

**Artículo 24º.**

Se podrán habilitar láminas de agua destinadas a piscina en cubiertas transitables, patios interiores, sótanos y semisótanos.

**Artículo 25º.**

Las solanas o patios de servicio del edificio, si son visibles desde el espacio público exterior o desde el patio interior del edificio, presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación. El acabado de estos elementos podrá ser mediante muros, celosías o elementos que atenúen su visión.

**Artículo 26º.**

Si existiera muro de cerramiento de la parcela dispondría de una altura máxima de 2 metros, pudiendo ser ciego, permeable o la combinación de ambos.



**Artículo 27º.**

No existirá ninguna fachada ciega.

**Artículo 28º.**

En caso de que existieran desniveles importantes del terreno, tanto en la parcela como en el espacio libre, que requieran de la ejecución de medidas de contención podrán ser acabados en hormigón visto, aplacados pétreos o cerámicos, y vegetal.

**ORDENANZA ESPECÍFICA. Zona Urbana de Áreas Libres.**

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Áreas Libres.

USO PORMENORIZADO: Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU-87.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.

4. Se permitirá el acceso rodado y peatonal en superficie y bajo rasante a la Zona Urbana de Transición a Bloque a través del espacio libre, debido a que las fachadas de la parcela están rodeadas en un 100% por éste.
5. El acceso rodado sobre rasante estará limitado a los vehículos de emergencia y seguridad. El acceso bajo rasante de vehículos requerirá la tramitación de los respectivos títulos habilitantes y de utilización o de paso del dominio público.

SUPERFICIE: 3.816,14 m<sup>2</sup>s.



#### 4.7.4. Ficha urbanística vigente. Parcela Zona Residencial de Transición a Bloque.

Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº plantas	Separación a linderos (m)
1.595 m <sup>2</sup> s.	Residencial	Condiciones de uso de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque (1)	(2)	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	2	2 (3)

- (1) Condiciones de uso Z.U.T.B. [art. 80.b) de la Normativa]. Se remite a lo establecido en el art. 77 para la Zona urbana residencial semi-intensiva [art. 77.b) de la Normativa].

Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.

Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.

Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

- (2) Las condiciones de ocupación quedan definidas por los retranqueos y alineaciones que fija la normativa del PGOU-87.

Según el art. 80.a) de la Normativa del PGOU-87, relativa a las condiciones de volumen de la Z.U.T.B., para este uso serán de aplicación los artículos 61 y siguientes de edificación semi-cerrada.

El art. 61 de la Normativa PGOU-87 la edificación semi-cerrada se rige por las normas contenidas para la edificación cerrada, a salvedad de lo dispuesto en los artículos 62 (Tratamiento externo de la edificación) y 63 (Edificaciones adosadas) de la Normativa.

- (3) La separación mínima a linderos es de 2 m, excepto en las alineaciones de fachada, que serán las fijadas en cada calle. Ver plano de ordenación del PGOU-87 nº 5-6 viario y rasantes Montaña Tenisca.



**4.7.5. Ficha urbanística propuesta. Parcela Zona Residencial de Transición a Bloque.**

Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº plantas	Separación a linderos (m):
3.393.95 m <sup>2</sup> s.	Residencial	Condiciones de uso de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque (1)	80% (2)	1.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	(3)

(1) Condiciones de uso Z.U.T.B. [art. 80.b) de la Normativa]. Se remite a lo establecido en el art. 77 para la Zona urbana residencial semi-intensiva [art. 77.b) de la Normativa].

Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial, equipamiento, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.

Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.

Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

(2) No se computará a efecto de ocupación los patios interiores a la edificación.

(3) Según el plano nº 05 de alineaciones y rasantes contenidos en la Planimetría.



#### 4.7.6. Ficha urbanística vigente. Áreas Libres.

Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº plantas	Separación a linderos (m)
3.816,14 m2s.	Áreas Libres	Zona Urbana de Áreas Libres (1)	-	-	-	-

(1) Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU-87.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.



#### 4.7.7. Ficha urbanística propuesta. Áreas Libres.

Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº plantas	Separación a linderos (m)
3.816,14 m <sup>2</sup> s.	Áreas Libres	Zona Urbana de Áreas Libres (1)	-	-	-	-

(1) Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU-87.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.

4. Se permitirá el acceso rodado y peatonal en superficie y bajo rasante a través del espacio libre, debido a que las fachadas de la parcela están rodeadas en un 100% de espacio libre.
5. El acceso rodado sobre rasante estará limitado a los vehículos de emergencia y seguridad. El acceso bajo rasante de vehículos requerirá la tramitación de los respectivos títulos habilitantes y de utilización o de paso del dominio público.



## **4.8. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.**

### **4.8.1. Normativa sectorial turística.**

La actuación pretendida cumple con la normativa sectorial recogida en:

1. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (LOTG).
2. Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (Ley 6/2002).
3. Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
4. Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

El artículo 35.1 LOTG establece que el planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, no pudiendo ser para los establecimientos de nueva implantación inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza. Sin embargo, el art. 35.3 LOTG determina que los estándares del apartado 1 no serán de aplicación a los establecimientos que se proyecten en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico que cumplan los estándares mínimos de infraestructura que se determine reglamentariamente.

Por otro lado, la Ley 6/2002, modificada por la Ley 6/2016, de 27 de septiembre, establece una regulación esencialmente enfocada hacia el planeamiento territorial insular y especial en materia turística, así como hacia el suelo rústico, no siendo relevante a los efectos del presente PAMU.

Finalmente, indicar que tanto en el presente PAMU se ha observado el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobada por Decreto 142/2010, de 4 de octubre y el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.



De hecho, el objeto de este PAMU es ofrecer un producto turístico que permita implantar los servicios necesarios que requiere un hotel urbano de 4 estrellas y, en su caso, se solicitarán y obtendrán las dispensas que resulten oportunas.

Se ha tenido en cuenta la influencia de la instalación a implantar sobre los servicios generales de la zona y el aumento de plazas alojativas, con la finalidad de no sobrepasar la capacidad de carga para los servicios urbanísticos. La intervención conlleva una importante modernización de las redes colindantes.

Mediante Registro de Entrada Nº. 2019011778 del Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, de fecha 29 de abril de 2019, se presentó el Programa de Actuación en el Medio Urbano Parcela Gazmira. Dicho documento justificaba en el apartado 4.8 el Análisis de la Normativa Sectorial y el Planeamiento Territorial de aplicación. Entre las normas cuyo cumplimiento se justificó estaba la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (Ley 6/2002). Dicha norma, a pesar de estar vigente en el momento de redacción del documento y de presentación de la solicitud, fue derogada por el apartado 1.a) de la Disposición derogatoria única de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (Ley 14/2016). En cualquier caso, no se quiere dejar de justificar el cumplimiento de la normativa sobrevenida.

De igual manera que la Ley la Ley 6/2002, la Ley 14/2019, establece una regulación esencialmente enfocada hacia el planeamiento territorial insular y especial en materia turística, así como hacia el suelo rústico, no siendo relevante a los efectos del presente PAMU. Únicamente, ha de tenerse en cuenta que esta ley (la Ley 14/2019) permite la implantación de un hotel en suelo urbano (art. 5).

Se entiende, de esta manera, justificado el cumplimiento de la citada norma.

#### **4.8.2. Planeamiento territorial.**

En la redacción del PAMU se ha tenido en cuenta las determinaciones de planeamiento territorial contenidas en el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIO-LP) y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTEOTI-LP).



El PIO-LP fue aprobado definitivamente mediante Decreto del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo de La Palma nº. 71/2011, de 11 de marzo. En el ámbito de actuación, la parcela delimitada y objeto del presente PAMU tiene una zonificación D.2.1., correspondiente a un núcleo urbano residencial o mixto (urbano o urbanizable), resultando compatible el uso turístico el PTOAT-LP (art. 250 PIO-LP). Asimismo, se cumplen con las determinaciones contenidas en los arts. 268-271 PIO-LP.

El PTEOTI-LP fue aprobado definitivamente y de modo parcial mediante Decreto 95/2007, de 8 de mayo. Asimismo, el Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, aprobó definitivamente los ámbitos suspendidos del PTEOTI-LP. En Decreto 77/2016, de 27 de junio, se aprobó definitivamente la Modificación nº. 1 del PTEOTI-LP. Dicho instrumento de ordenación territorial define Los Llanos de Aridane como el sector Z1-11, estableciendo un espacio compatible con la actividad turística y otro eminentemente residencial.

Los objetivos de ordenación son la cualificación de la estructura urbana existente, con el mantenimiento de trazas y pervivencias y la recuperación del territorio, concretando que la función principal del núcleo es el uso residencial, siendo compatibilizado con el uso turístico alojativo dentro del ámbito delimitado, sin perjuicio de la clasificación operada por el planeamiento. Para el presente supuesto, se permite la implantación de hotel de ciudad de 4 estrellas en el casco urbano, quedando exceptuado del estándar de densidad en el área delimitada.

#### **4.9. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTAS. CLASES DE ACTUACIONES, INICIATIVA, PERSONAS OBLIGADAS Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.**

##### **4.9.1. Clases de actuaciones.**

El presente PAMU plantea una actuación de dotación para la regeneración urbana (art. 302 LSENPC) en la PARCELA GAZMIRA, que consiste en:

- 1.- Actuación sobre la Parcela Privativa.** Definir y concretar las determinaciones urbanísticas de aplicación a la parcela privativa con la finalidad de poder materializar su ordenanza mediante la ejecución de un hotel.





Esta actuación sobre el medio cuenta con la delimitación gráfica y la ordenanza actualmente vigente y la que se propone.

**2.- Actuación sobre la parcela de Área Libre.** Se trata de posibilitar la ejecución de los accesos a la Parcela Privativa de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque tanto sobre rasante como bajo rasante a través de las Áreas Libres.

Esta actuación comporta un incremento de superficie (1.798,95 m<sup>2</sup>) y de edificabilidad (1.900,925 m<sup>2</sup>) sobre la parcela privativa (Zona Urbana de Transición a Bloque) para poder incorporar todas las instalaciones y servicios propios de una instalación hotelera de ciudad de 4 estrellas. Por lo tanto, estamos ante una actuación de dotación con incremento de edificabilidad, en los términos previstos en el apartado 7.1.b) TRLSRU15, teniendo en cuenta los derechos y deberes exigidos en los arts. 18.2 TRLSRU15 y 53 y 54 LSENPC. A través de la presente actuación, se mejora la ciudad y la calidad de vida del término municipal, evitando la ocupación innecesaria de espacios libres. El cálculo del incremento de aprovechamiento lucrativo objeto de cesión se realizará en el correspondiente anexo, monetarizándose a través del convenio urbanístico de gestión que se proponga en su momento.

Estamos en un nivel de intensidad de la actuación de transformación que se propone muy escaso o mínimo. Así, se puede observar que únicamente se pretende mejorar la ciudad, intentando viabilizar un producto inmobiliario -la parcela de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque- que actualmente es económicamente inasumible y que, como resultado, mantiene esa parte de la ciudad sin ejecución edificatoria. El resto de parcelas se encuentran materializadas, al igual que las infraestructuras públicas. En definitiva, se trata de mejorar las condiciones de la ciudad en el ámbito de la parcela de GAZMIRA pues, de ningún modo, se está haciendo ciudad con la actuación propuesta. Los viales se encuentran ejecutados y las redes generales están perfectamente definidas, no siendo necesarias su reforma o renovación para la implantación del edificio que resulte de la ordenación propuesta. Se pasa de una edificabilidad de 3.190 m<sup>2</sup>c a una edificabilidad propuesta de 5.090,925 m<sup>2</sup>c. Y, como figura en el documento, las redes o servicios generales no requieren de su renovación o reforma. En lógica consecuencia con lo expuesto, se entiende que estamos ante una actuación de dotación.



En cuanto a la justificación del incremento de edificabilidad, hay que partir de las siguientes consideraciones:

**A) Ordenanza vigente.** La parcela lucrativa sobre la que se actúa tiene una ordenanza de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque según el Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane, aprobado en 1987.

Si acudimos a la referida ordenanza observamos que tiene un coeficiente de edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con altura de 2 plantas.

La parcela dispone de una superficie según planeamiento de 1.595 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la edificabilidad total es de 3.190 m<sup>2</sup>c, resultado de multiplicar la superficie por el coeficiente de edificabilidad.

En cuanto a las plazas alojativas, el cálculo se ha realizado adoptando un hotel de 4 estrellas, como hipótesis de partida. Este criterio obliga a seguir los estándares que se prevén en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, que modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, que regula los estándares turísticos.

Todo hotel de 4 estrellas exige el cumplimiento de los siguientes estándares:

- Cada unidad de alojamiento requiere de 22 m<sup>2</sup> útiles (Anexo 2<sup>a</sup> – art. 13.2 del Reglamento de la Actividad Turística). Sin embargo, se ha adoptado para el cálculo de la superficie construida por cada unidad de 36 m<sup>2</sup>. En dicha superficie incluiría la parte proporcional de fachada, elementos divisorios, tabiquería interior y pasillos. Por otro lado, cada unidad alojativas contaría con una terraza con una superficie construida de 5m<sup>2</sup>. Por lo que la **superficie construida por unidad alojativa sería de 41m<sup>2</sup> de media.**
- La zona general exige 1,75 m<sup>2</sup> útiles por plaza de alojamiento (Anexo 2<sup>a</sup> – art. 13.2 del Reglamento de la Actividad Turística), lo que equivale a 2,1 m<sup>2</sup> construidos por plaza de alojamiento. **Esto significa que se requieren 190 m<sup>2</sup> de zona general, entendiéndose como tal espacios destinados**



**a vestíbulos, recepción, terrazas comunes, aseos generales, andenes y aparcamientos)**

- Una superficie de 9 m<sup>2</sup> por plaza de alojamiento destinada a zona ajardinada las cuáles 2 m<sup>2</sup> podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas (art. 7.1.c) Decreto 10/2001, de 22 de enero). Por lo tanto, se necesitan 810 m<sup>2</sup> de zona ajardinada, de las cuáles 180 m<sup>2</sup> podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.
- Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por tres unidades de alojamiento (art. 7.1.a) Decreto 10/2001, de 22 de enero). Cada plaza de aparcamiento requiere de 20 m<sup>2</sup>, teniendo en consideración los viales. Si disponemos de 45 unidades de alojamiento, se deben disponer 15 plazas de aparcamiento. Consiguientemente, **se requerirán 300 m<sup>2</sup> de aparcamientos privados.**
- Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad (art. 7.1.a) Decreto 10/2001, de 22 de enero). Para el andén se exige una superficie aproximada de 100 m<sup>2</sup>.
- **Art. 21.** Zonas de servicios (cocina, almacenes, cuarto de limpieza, cuarto de residuos, vestuarios de personal, cuarto de instalaciones) no establece superficie mínimas en el reglamento. Sin embargo, se tomó como referencia las siguientes superficies:
  - Cuarto de instalaciones 200 m<sup>2</sup>.
  - Cuarto de depósitos y equipos contra incendios 50 m<sup>2</sup>.
  - Cuarto de lencería: 20 m<sup>2</sup>.
  - Cuarto de residuos: 20 m<sup>2</sup>.
  - Almacén de productos químicos: 4 m<sup>2</sup>.
  - Almacén general: 120 m<sup>2</sup>.



- Cuarto de electricidad y telecomunicaciones: 8 m<sup>2</sup>.
- Vestuarios masculinos: 10 m<sup>2</sup>.
- Vestuarios femeninos: 10 m<sup>2</sup>.
- Oficce empleados: 10 m<sup>2</sup>.

En total nos encontramos ante 452 m<sup>2</sup> de superficie útil, que equivale a una **superficie construida de 565 m<sup>2</sup>**.

- **Art. 24.** Servicios complementarios, que requiere de lo siguiente:
  - Sala de eventos
  - Sala de cine
  - Gym (en el caso de sea computable la edificabilidad, ya que los 2m<sup>2</sup> de los 9m<sup>2</sup> del art. 7 es cuando no sea computable a efectos de edificabilidad)
- **Art. 25.** Servicios de alimentación. Por lo tanto, se debe disponer de dos restaurantes, por lo menos 1 de ellos a la carta. Superficie de los restaurantes es libre. Estará en torno a 150-250m cada uno, incluyendo la cocina.

En consecuencia, según la ordenanza vigente, la total superficie construida será de 3.190 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente:

- Unidades alojativas (45): 1.845m<sup>2</sup>.
- Zonas generales: 190 m<sup>2</sup>.
- Zona de servicio: 565 m<sup>2</sup>.
- Zona de alimentación: 500 m<sup>2</sup>.
- Zonas complementarias: 90 m<sup>2</sup>.

Es decir, se destinan 1.845 m<sup>2</sup> a unidades alojativas y 1.345 m<sup>2</sup> a servicios comunes.

**B) Ordenanza propuesta.** La ordenanza propuesta nos permite hacer 2 plantas de semisótano que no computan al hacer un gran patio interior, hacia donde tienen vistas las habitaciones, así como por el hecho de estar en edificación en ladera.



En este caso, y según el encaje que se ha realizado, se podrán ejecutar las siguientes habitaciones –si se hace un patio interior de 1.173,87 m<sup>2</sup>–:

- Semisótano 2: 25 habitaciones.
- Semisótano 1: 55 habitaciones.
- Planta Baja: 59 habitaciones.
- Planta Primera: 29 habitaciones.

Y las condiciones de la parcela serían las siguientes:

- Superficie de parcela edificable: 3.393,95 m<sup>2</sup>.
- Superficie de parcela edificable destinada a edificación: 2.220,08 m<sup>2</sup>.
- Superficie de patio interior: 1.173,87 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que, a efectos de edificabilidad los semisótanos no son computables y, por lo tanto, tendríamos las siguientes características:

- Superficie construida Planta Baja y Primera: 4.440,16 m<sup>2</sup>.
- Superficie Semisótano 1 y 2 –no computables a efectos de edificabilidad–: 4.440,16 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida de las habitaciones computables a efectos de edificabilidad (Planta Baja y Primera): 88 ud. aloj. x 41 m<sup>2</sup> = 3.608 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida computable a efectos de edificabilidad destinado a usos no alojativos (Planta Baja y Primera): 4.440,16 m<sup>2</sup> – 3.608 = 832,16 m<sup>2</sup>
- Superficie construida de las habitaciones no computables a efectos de edificabilidad (Semisótano 1 y 2): 80 ud. aloj. x 41 m<sup>2</sup> = 3.280 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida no computable a efectos de edificabilidad destinado a usos no alojativos Semisótano 1 y 2): 4.440,16 – 3.280 = 1.160,16 m<sup>2</sup>



Por lo tanto, se disponen de las siguientes superficies, mejorando la calidad del destino hotelero:

- Semisótano 1 y 2. Se dispone de una edificabilidad no computable de 4.440,16 m<sup>2</sup> en plantas de semisótano. De los cuáles:
  - Destinados a unidades alojativas (80 uds): 3.280 m<sup>2</sup>.
  - Destinado a servicios generales: 1.160,16 m<sup>2</sup>.
  
- Planta Baja y Primera. Se dispone de una edificabilidad computable de 4.440,16 m<sup>2</sup> en planta de sótano. De los cuáles:
  - Destinados a unidades alojativas (88 uds): 3.608 m<sup>2</sup>.
  - Destinado a servicios generales: 832,16 m<sup>2</sup>.
  
- Cubierta transitable: se pueden ejecutar hasta 650,765 m<sup>2</sup> de instalaciones auxiliares.
  
- Superficie construida a servicios generales: 1.160,16 m<sup>2</sup> (plantas semisótano 1 y 2) + 832,16 m<sup>2</sup> (planta baja y primera) + 650,765 m<sup>2</sup> (instalaciones aux. en cubierta) = 2.643,085 m<sup>2</sup>.
  
- Disposición de una gran zona verde o espacio libre interior de: 1.173,87 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, estamos ante un edificio de mejor calidad edificatoria que el anterior.

#### **4.9.2. Clases de iniciativa y personas promotoras.**

La iniciativa de las actuaciones es privada [art. 303.4 LSENPC y art. 119 RGESPC], al ser promovidas a instancias de **GAZMIRA HOTEL, S.A.** Se trata de una iniciativa continua [art. 121.5 RGESPC].

#### **4.9.3. Personas obligadas.**



De conformidad con el art. 304 LSENPC:

1.- Las obras de urbanización que se corresponden con el ámbito de actuación delimitado en el presente PAMU serán ejecutadas por GAZMIRA HOTEL, S.A. que tiene la condición de promotor. Se ejecutarán simultáneamente con la edificación de la parcela de Zona de Transición a Bloque.

2.- En cuanto a la ejecución de obras de edificación, éstas serán realizadas por GAZMIRA HOTEL, S.A.

#### **4.9.4. Cobertura urbanística.**

Las actuaciones propuestas sobre el medio urbano tienen como cobertura urbanística el presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO, que se tramitarán de conformidad al procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, tal como dispone el art. 24.1 TRLSRU y los arts. 307 LSENPC y 121.2.d) RGESPC.

#### **4.9.5. Adjudicación sobre las actuaciones sobre el medio urbano.**

Las actuaciones sobre el medio urbano serán adjudicadas a GAZMIRA HOTEL, S.A. al tratarse de una iniciativa privada.

El sistema de ejecución será privado de propietario único y las obras se adjudicarán a GAZMIRA HOTEL, S.A. [art. 308.2 LSENPC].

Se realizará equidistribución de propietario único, pero no requiere de plan de realojo y de retorno. Las obras de urbanización se realizarán junto con el proyecto para la edificación de la parcela destinada a Zona de Transición a Bloque –dada su poca relevancia y según lo dispuesto en el art. 57 LSENPC–.

La Administración y el promotor podrán suscribir convenios para facilitar la gestión, de conformidad con lo dispuesto en el art. 122.4.d) RGESPC.

La gestión de la actuación será realizada directamente por GAZMIRA HOTEL, S.A. quien asumirá la ejecución material del planeamiento cumpliendo con los deberes y obligaciones derivadas del régimen del SUELO URBANO CONSOLIDADO y de la





ordenación urbanística propuesta en el presente PAMU, al tratarse un ámbito de propietario único [art. 14.d) RGESPC]. Podrá tramitarse conjuntamente la aprobación del PAMU y la adjudicación de la actuación sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto 51 RGESPC.

El propietario deberá cumplir con los deberes del suelo urbano consolidado, tal como dispone en el art. 56 LSENPC.



## 5. ADJUDICACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

### 5.1. INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 51 y 124 RGESPC se detallarán cada uno de los requisitos necesarios para la tramitación simultánea de la aprobación del PAMU y la adjudicación de su gestión a **GAZMIRA HOTEL, S.A.**

### 5.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

El ámbito de ordenación coincide con la parcela catastral 5133122BS1753S00001RR, descrita en el PAMU.

Según Certificación elaborada por los Aparejadores **D. Juan Pedro Hernández Gol (col. nº. 1.319)**, **D. José Nicolás González Fernández (col. nº. 1.834)** y **D. Sergio González Expósito (col. nº. 2.724)**, la descripción de la parcela es la siguiente:

URBANA: Sita en el término municipal de Los Llanos de Aridane, junto a la Calle Francisca de Gazmira, en el lugar conocido como “Montaña Tenisca”, que mide, según reciente medición realizada por los técnicos suscribientes, SIETE MIL DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (7.210,09 m2).

Dicha finca se corresponde con la finca urbana con referencia catastral “5133122BS1753S”.

Y, según datos extraídos del catastro la parcela está compuesta por parte de las fincas catastrales urbanas 5133122BS1753S, 5133123BS1753S y 5133124BS1753S. Lindando: al Norte, con Calle Francisca de Gazmira; al Sur, con parte de la urbana 5133122BS1753S, y con las urbanas 5133141BS1753S, 5133142BS1753S, 5133143BS1753S, 5133165BS1753S; al Este, con parte de las urbanas 5133122BS1753S, 5133124BS1753S y 5133123BS1753S; y al Oeste, con parte de la urbana 5133122BS1753S y con las urbanas 5133164BS1753S, 5133151BS1753S, 5133160BS1753S y 5133159BS1753S.



La representación gráfica del ámbito de ordenación y de adjudicación viene definida en el Plano N°. 02 del presente documento.

### **5.3. CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN.**

A los efectos de facilitar la gestión, de conformidad con el art. 311 LSENPC y el art. 124.d) RGEPC, con posterioridad a la aprobación del PAMU se presentará propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión de propietario único entre la Administración Municipal y GAZMIRA HOTEL, S.A.

### **5.4. PROPUESTA DE GESTIÓN.**

Se propone la gestión de propietario único adjudicada a GAZMIRA HOTEL, S.A., único titular del suelo comprendido en el ámbito de ordenación.

### **5.5. DOCUMENTOS INNECESARIOS.**

No se requiere de propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución [art. 124.b) RGEPC], ni de plan de realojo temporal o definitivo [art. 124.c) RGEPC]. El cálculo del incremento de aprovechamiento lucrativo objeto de cesión se realizará en el correspondiente anexo, monetizándose a través del futuro convenio urbanístico de gestión que se presente.

Las obras de urbanización son para conectar la parcela privativa de Zona de Transición a Bloque a los servicios urbanísticos y serán definidos en un documento anejo al proyecto de edificación de la parcela [art. 124.g) RGEPC]. Será en ese momento cuando se deposite el correspondiente aval para responder por las obras de urbanización [art. 124.i) RGEPC].



## **DOCUMENTO.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA PAMU PARCELA GAZMIRA**

Situación – Calle Francisca de Gazmira s/n  
C.P. 38.760 – T.M. Los Llanos de Aridane

Promotor: GAZMIRA HOTEL, S.A.



# PAMU

Programa de Actuación en el Medio Urbano

Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma





## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### PARCELA GAZMIRA – T.M. LOS LLANOS DE ARIDANE LA PALMA

#### ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
1.1. PROMOTOR DEL PAMU.....	5
1.2. EQUIPO REDACTOR.....	5
1.3. ANTECEDENTES.....	6
<b>2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>8</b>
<b>3. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>11</b>
3.1. COMPARATIVA DE LA ORDENANZA DE ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUE.....	11
3.2. COMPARATIVA DE LA ORDENANZA DE ZONA URBANA DE ÁREAS LIBRES.....	18
3.3. INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN.....	19
<b>4. ESTUDIO DE LAS DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.....</b>	<b>20</b>
4.1. TABLA DE INVERSIONES A REALIZAR Y FONDOS A EMPLEAR.....	20
<b>5. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN.....</b>	<b>22</b>
<b>6. HORIZONTE TEMPORAL DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>23</b>
<b>7. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA E IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>25</b>
<b>8. CONCLUSIONES.....</b>	<b>28</b>

DOCUMENTO ANEXO DE VALORACIÓN ECONÓMICA PAMU PARCELA GAZMIRA



# PAMU

Programa de Actuación en el Medio Urbano

Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma







## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PARCELA GAZMIRA – T.M. LOS LLANOS DE ARIDANE  
LA PALMA

### 1. INTRODUCCIÓN.

#### 1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

**Entidad:** GAZMIRA HOTEL, S.A.

**C.I.F. n.º:** A-38.243.242.

**Domicilio social:** C/ Francisca de Gazmira s/n, C.P. 38.760, término municipal de Los Llanos de Aridane, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

#### 1.2. EQUIPO REDACTOR.

- **RCO ARQUITECTOS, S.C.P.**, cuyos datos son:
  - C.I.F. n.º. J-76.109.925 – Colegiada n.º. 10.704 del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria (COAGC).
  - Domicilio profesional: C/ Fernando Guanarteme n.º. 16 – bajo, Vecindario, C.P. 35.110, término municipal de Santa Lucía de Tirajana, provincia de Las Palmas.
  - Teléfono de contacto: 828.063.247 / correo electrónico: [info@rcoarquitectos.com](mailto:info@rcoarquitectos.com).
  - Arquitectos:
    - ❖ Rayco Alemán Santiago – Colegiado COAGC n.º. 3.289.
    - ❖ Ciro García López – Colegiado COAGC n.º. 3.280.
    - ❖ Orlando Ojeda Mendoza – Colegiado COAGC n.º. 3.290.
  
- **VÍCTOR PÉREZ LÓPEZ**, cuyos datos son:
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos – Colegiado CiCCP n.º. 25.073.
  - Domicilio profesional: Avenida de Canarias n.º. 8 – Edificio Tucán, planta baja, C.P. 35.001, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.
  - Correo electrónico: [vperelo@gmail.com](mailto:vperelo@gmail.com).



### 1.3. ANTECEDENTES.

La presente Memoria de Viabilidad Económica se refiere a la situación de la Parcela Gazmira, más concretamente a la parcela urbanística de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque sita al sur del casco urbano del término municipal de Los Llanos de Aridane, como continuación de la Plaza de la Constitución y circundado por la Calle Francisca de Gazmira.

Se trata de una parcela urbanística de destino privado que en la actualidad se encuentra sin edificar y rodeada por un área libre prevista como superficie de dominio público municipal.

La parcela de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque habilita la implantación de diversos usos, pero siempre ha tenido la vocación de ser una parcela para uso hotelero. Originariamente se había diseñado e iniciado la construcción de un Proyecto de Hotel, denominado Hotel Gazmira, proyectado por el Dr. Arquitecto Rubens Henríquez Hernández. Preveía un edificio de cuatro (4) plantas sobre rasante. En cambio, el proyecto no se acomoda a la ordenación propuesta por el PGOU de 1987, a pesar de que su redactor también fue el proyectista de la edificación.

La citada parcela, actualmente sin edificar, no ha encontrado el impulso necesario para su desarrollo, fundamentalmente, porque tiene una ordenación que la hace inviable. El PGOU no prevé esta parcela como un elemento singular y diverso respecto al resto de la ciudad de Los Llanos de Aridane, a pesar de que el fuerte desnivel y orografía del terreno limitan claramente su ejecución. La Montaña Tenisca, donde se ubica la parcela, constituye un obstáculo al normal desarrollo del casco urbano porque produce la segregación espacial de la ciudad y se erige como un elemento heterogéneo que impide una conexión natural con el resto de la malla urbana.

La actuación sobre el medio urbana propuesta en el PAMU PARCELA DE GAZMIRA pretende otorgar una ordenación acorde a las necesidades municipales, permitiendo que el proyecto sea viable en términos urbanísticos y económicos. Asimismo, se persigue dotar a la ciudad de un establecimiento hotelero que cualifique la oferta de la ciudad, mediante la ejecución de un hotel de cuatro estrellas con 168 habitaciones. El proyecto se enfoca al turismo activo de wellnes, potenciando actividades relacionadas



con el medio y que permitan dar a conocer las potencialidades de la isla de La Palma, poniendo, simultáneamente, el foco en el acervo cultural de la isla y su población.

Se trata de una apuesta de gran emprendimiento, con alto valor añadido y con un factor de estabilidad muy superior al turismo tradicional y de masa de las islas Canarias, con especial cuidado al visitante.



## 2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Las actuaciones sobre el medio urbano exigen de la presencia de una Memoria de Viabilidad Económica, tal como dispone el art. 305 LSENPC, que dice:

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

El art. 22.4 TRLSRU determina el objeto del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, cuyo tenor literal reza así:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

El art. 121.3.c) RGESPC desarrolla el contenido de la Memoria de Viabilidad Económica, estableciendo que:

*“Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

- 1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento*



*al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

En resumen, la Memoria de Viabilidad Económica tiene las siguientes características:

1.- Tiene por objeto asegurar la viabilidad económica de la actuación sobre el medio urbano que haya sido delimitada y ordenada.

2.- Debe asegurar la sostenibilidad económica, especialmente, el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública afectada por la implantación, la conservación



de los servicios urbanísticos necesarios y la suficiencia del suelo para el uso previsto.

3.- Garantizará el equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la actuación propuesta.

4.- Contendrá los siguientes documentos:

- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos.

- Análisis de las determinaciones básicas relativas a la estimación del importe de inversión, analizando las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones y de los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

- Estudio de la inversión que puede atraer la actuación y justificación de la capacidad de genera ingresos suficientes para financiar la transformación física propuesta.

- Horizonte temporal necesario para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

- Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como el impacto en la Hacienda Pública.



### **3. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMTEROS URBANÍSTICOS.**

La actuación sobre el medio urbano a realizar dispone de una ordenanza general de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque y otra para la Zona Urbana de Áreas Libres.

El PAMU que va a llevar a cabo la mejora de las condiciones urbanísticas y edificatorias existentes, modifica determinados parámetros de la ordenanza, sin alterar la normativa general.

#### **3.1. COMPARATIVO DE LA ORDENANZA DE LA ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUE.**

La Ordenanza Específica de la Parcela de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque de Gazmira que tiene previsto el vigente PGOU-87 de Los Llanos de Aridane es la siguiente:



**ORDENANZA ESPECÍFICA. Parcela Zona Residencial de Transición a Bloque.**

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Residencial.

USO PORMENORIZADO: Condiciones de uso de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque –en adelante, ZRTB– [art. 80 de la Normativa del PGOU-87]. El art. 80 remite a los usos permitidos para la Zona Urbana Residencial Semi-intensiva, regulado en el art. 77.b) Normativa PGOU-87.

Según el art. 77.b) Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.

Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.

SUPERFICIE: 1.595 m<sup>2</sup>s.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN: Las condiciones de ocupación quedan definidas por los retranqueos y alineaciones que fija la normativa y los planos de rasantes y retranqueos del PGOU.

Según el art. 80.a) Normativa PGOU-87, relativa a las condiciones de volumen de la ZURTB, para este uso pormenorizado serán de aplicación las determinaciones correspondientes a edificación Semi-cerrada, prevista en los artículos 61 y ss. Normativa PGOU.

El art. 61 de la Normativa PGOU-87 para edificación Semi-cerrada se rige por las normas contenidas para la edificación cerrada, a salvedad de lo dispuesto en los artículos 62 (Tratamiento externo de la edificación) y 63 (Edificaciones adosadas) de la Normativa PGOU-87.

EDIFICABILIDAD: 2 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

ALTURA: 2 plantas.

SEPARACIÓN A LINDEROS: La separación mínima a linderos es de 2 m, excepto en las alineaciones de fachada, que serán las fijadas en cada calle. Ver plano de ordenación del PGOU-87 nº 5-6 viario y rasantes Montaña Tenisca.

Para poder obtener el equilibrio económico y rentabilidad de la operación, reflejando la singularidad topográfica de la parcela, se han modificado los siguientes parámetros de la ordenanza vigente:

- Clasificación y Uso: se mantienen inalterados.
- Superficie: el acceso se incorpora a la superficie de la parcela aumentando su área para mejorar los espacios destinados a equipamientos del edificio. La superficie de la parcela privativa aumenta sin disminuirse el área destinada a áreas libres.



- Edificabilidad: se reduce a los 1,5 m<sup>2</sup>c /m<sup>2</sup>s., mejorándose las condiciones de ordenación pormenorizada y ocupación. Aunque el coeficiente de edificabilidad disminuye, la superficie edificable aumenta en 1.900,925 m<sup>2</sup>c.
- Densidad: se pasará de 45 a 168 unidades alojativas. El aumento de densidad viene aparejado al tratamiento específico que se le da a la parcela mediante la posibilidad de incorporar un gran espacio interior. Además, este incremento de la densidad de las unidades alojativas se justifica en la necesidad de provocar que la ejecución urbanística de la parcela resulte rentable permitiendo llegar a un punto de equilibrio económico en el desarrollo de la misma que, con la ordenación vigente, no resultaba posible.
- Ocupación: se aumenta la ocupación hasta un 80% de la superficie de la parcela, no teniéndose en cuenta los patios interiores en su cómputo.
- Condiciones de ordenación pormenorizada: se realiza una alteración de las condiciones de ordenación pormenorizada dotando a la parcela de certeza y certidumbre en la aplicación de la normativa. Se ha prestado especial atención a las condiciones de ejecución en sótanos y semisótanos, detallándose el acceso de la parcela y su conexión con el resto del casco urbano. Se requería de un tratamiento singular, debido a la situación específica de la Parcela Gazmira respecto de otras que también disponían de la ordenanza de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque y, sin embargo, no encontraban las limitaciones de ejecución que se encuentran en ésta.

De esta manera, la ordenanza propuesta es la siguiente:

#### **ORDENANZA ESPECÍFICA. Parcela Zona Residencial de Transición a Bloque.**

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Residencial.

SUPERFICIE: 3.393, 95 m<sup>2</sup>s.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN: 80 %. No se computarán a efectos de ocupación los patios interiores.

EDIFICABILIDAD: 1,5 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.



USO PORMENORIZADO: Son de aplicación las siguientes CONDICIONES URBANÍSTICAS:

### ÁMBITO DE APLICACIÓN.

#### Artículo 1º.

1. Las presentes Normas, así como las fichas anexas, serán de aplicación a la parcela de Zona Residencial de Transición a Bloques de la Montaña de Gazmira, cuya delimitación se refleja en la planimetría.
2. Asimismo, serán de aplicación las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane en todo lo no previsto en estas normas sustantivas.

### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 2º.

Las alineaciones y rasante de la parcela quedarán recogidas en el plano N° 05

#### Artículo 3º.

Las alturas máximas de la edificación, indicadas para la parcela, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura de los puntos de una fachada es equivalente al número de plantas consignadas en los planos de ordenación, medido desde el punto medio de cada fachada hasta la cara inferior del último forjado.
- b) A estos efectos la altura de cada planta será como máximo de 4,00 metros, medidos desde el nivel de suelo terminado hasta la cara superior del forjado de la planta superior. La planta baja podrá tener hasta 5,00 metros de altura medido de igual forma que en las plantas superiores.
- c) Por encima de la altura de la cubierta se podrán ejecutar remates (barandillas, remates de fachada, etc.), elementos singulares y construcciones complementarias. En ningún caso, se superará el 60% de la altura máxima permitida sobre la rasante y su superficie no será superior al 20% de la superficie forjada de última planta.

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### Artículo 4º.

Solamente podrán autorizarse edificaciones destinadas a los usos siguientes:

- Uso preferente: Vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial, equipamiento, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.
- Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.
- Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.



**Artículo 5º.**

No se permitirá la subdivisión de la parcela cuando se destine a uso de turismo.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**A.- Condiciones Técnicas.**

**Artículo 6º.**

El solar mientras no se edifique podrá permanecer sin cerramiento exterior.

**Artículo 7º.**

Se entiende por semisótano, todas las dependencias de la edificación que teniendo el suelo bajo el nivel de la rasante exterior del terreno, tengan la cara inferior del forjado techo a una altura igual o inferior a 1,40 m sobre dicha línea de rasante.

**B.- Condiciones de Edificación: Uso y Volumen.**

**Artículo 8º.**

El uso principal y los usos complementarios se podrán situar en cualquiera de las plantas de la edificación, incluidos el sótano y el semisótano, siempre y cuando cumplan con la reglamentación correspondiente.

**Artículo 9º.**

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de edificabilidad, con independencia de su destino. Asimismo, no se limita el número de plantas bajo rasante.

**Artículo 10º.**

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos o en semisótano, siempre que queden ocultos de las vistas al exterior.

**Artículo 11º.**

Se permiten aparcamientos en superficie de la parcela.

**Artículo 12º.**

Podrán realizarse vuelos y salientes sobre la alineación de parcela, siempre que no sobrepase 2 metros en planta y se deje una altura libre mínima de 3 metros sobre la rasante en toda la longitud.

**Artículo 13º.**

Los elementos decorativos respecto de la alineación de la parcela no podrán exceder de 30 centímetros.

**Artículo 14º.**

La alineación de la edificación podrá coincidir con todos los límites de la parcela. En caso de que se retranquee la edificación podrá realizarse en dicha superficie construcciones auxiliares de servicio a la edificación.

**Artículo 15º.**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, transitables o intransitables.

**Artículo 16º.**

Se permitirá frente edificado en todo el perímetro de la parcela.

**Artículo 17º.**

El fondo edificable será igual o inferior a 20 metros. Podrá ampliarse dicho fondo edificable siempre que medie un patio interior que divida los volúmenes, teniendo cada uno de los volúmenes un fondo máximo de 20 metros.

**Artículo 18º.**

A efectos de edificabilidad, computa todo el espacio construido que se encuentre sobre rasante y no tenga la condición de semisótano, terrazas y balcones.

**Artículo 19º.**

Se permitirá el acceso rodado y peatonal en superficie y bajo rasante a través del espacio libre, debido a que las fachadas de la parcela están rodeadas en un 100% de espacio libre.

Para ello deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Deberá definirse el acceso de vehículos y peatones.
2. El paso de acceso/salida al complejo edificatorio deberá dimensionarse para propiciar el óptimo acceso al citado complejo. En cualquier caso, dispondrá de un carril de entrada y otro de salida.
3. Para la definición del acceso a través del espacio libre deberá justificarse el cumplimiento de la normativa correspondiente.
4. El diseño del trazado del acceso deberá ser autorizado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane con carácter previo a su ejecución material, al objeto de asegurar que dicho acceso quede integrado en el conjunto del espacio libre en el que se inserte, sin perjuicio de la salvaguarda de su seguridad y funcionalidad.

**Artículo 20º.**

El espacio libre privado resultante de cada parcela, restantes de la ocupación máxima permitida, podrá ajardinarse.



**Artículo 21º.**

El proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería.

**Artículo 22º.**

Se cuidará especialmente el acabado de las cubiertas que cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre bajo un material acabado, permitiéndose la grava o láminas impermeabilizantes auto-protegidas como material de acabado.

**Artículo 23º.**

Todos los elementos que se ubiquen en cubierta, deberán disponerse agrupados siempre que sea posible. Los depósitos de agua no podrán quedar vistos, debiendo tener un tratamiento arquitectónico adecuado integrado en el volumen del edificio.

**Artículo 24º.**

Se podrán habilitar láminas de agua destinadas a piscina en cubiertas transitables, patios interiores, sótanos y semisótanos.

**Artículo 25º.**

Las solanas o patios de servicio del edificio, si son visibles desde el espacio público exterior o desde el patio interior del edificio, presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación. El acabado de estos elementos podrá ser mediante muros, celosías o elementos que atenúen su visión.

**Artículo 26º.**

Si existiera muro de cerramiento de la parcela dispondría de una altura máxima de 2 metros, pudiendo ser ciego, permeable o la combinación de ambos.

**Artículo 27º.**

No existirá ninguna fachada ciega.

**Artículo 28º.**

En caso de que existieran desniveles importantes del terreno, tanto en la parcela como en el espacio libre, que requieran de la ejecución de medidas de contención podrán ser acabados en hormigón visto, aplacados pétreos o cerámicos, y vegetal.



### 3.2. COMPARATIVO DE LA ORDENANZA DE LA ZONA URBANA DE ÁREAS LIBRES.

La Ordenanza Específica de la Parcela de Zona Urbana de Áreas Libres de Gazmira que tiene previsto el vigente PGOU-87 de Los Llanos de Aridane es la siguiente:

#### ORDENANZA ESPECÍFICA. Zona Urbana de Áreas Libres .

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Áreas Libres.

USO PORMENORIZADO: Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.

SUPERFICIE: 3.816,14 m<sup>2</sup>s.

Para poder obtener una parcela que integre el resto del entramado urbano y se adapte a la topografía del terreno se permite el acceso a la Zona Urbana de Transición a Bloque a través de las Áreas Libres, tanto en superficie como bajo rasante. Actualmente se permiten edificaciones en el subsuelo destinadas a servicios públicos pertenecientes a redes de infraestructuras, servicios municipales o similar.

De esta manera, la ordenanza propuesta es la siguiente:



**ORDENANZA ESPECÍFICA. Zona Urbana de Áreas Libres .**

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.

USO GLOBAL: Áreas Libres.

USO PORMENORIZADO: Condiciones de uso de la Zona Urbana de Áreas Libres prevista en el art. 86 de la Normativa PGOU-87.

Según el art. 86 de la Normativa PGOU-87, se permiten los siguientes usos:

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permitan deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras, servicios municipales o similar, las cuales a efectos de esta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés, etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cuál se ejecuten los Proyectos de Urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privados en los Planes Parciales.

4. Se permitirá el acceso rodado y peatonal en superficie y bajo rasante a la Zona Urbana de Transición a Bloque a través del espacio libre, debido a que las fachadas de la parcela están rodeadas en un 100% por éste.
5. El acceso rodado sobre rasante estará limitado a los vehículos de emergencia y seguridad. El acceso bajo rasante de vehículos requerirá la tramitación de los respectivos títulos habilitantes y de utilización o de paso del dominio público.

SUPERFICIE: 3.816,14 m<sup>2</sup>s.

**3.3. INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN.**

La actuación sobre el medio urbano que se plantea no requiere del análisis del límite del deber legal de conservación, puesto que se ha modificado la ordenación y la parcela aún está sin ejecutar.



#### **4. ESTUDIO DE LAS DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.**

En el presente epígrafe se exponen los datos económicos correspondientes a la edificación que podría ser ejecutada en virtud de la ordenación vigente del PGOU y se comparará con el establecimiento que se podrá materializar en ejecución de la ordenación propuesta por el PAMU.

Los datos económicos se han expuesto de forma global, teniendo como referencia las unidades de negocio del hotel: alojamiento, restauración, cafetería y otros.

En los cuadros que se exponen, se indican los costes de financiación correspondientes a los costes de financiación correspondientes a la amortización/depreciación del bien, así como a la financiación de operaciones mercantiles y activos en los que se materializan las inversiones referidas a la actuación propuesta sobre el establecimiento hotelero.

Las conexiones a las redes públicas de la Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque corresponde a GAZMIRA HOTEL, S.A. como titular de la parcela.

##### **4.1. TABLA DE INVERSIONES A REALIZAR Y FONDOS A EMPLEAR.**

De las tablas de inversiones a realizar, según se lleve a cabo un hotel de 45 habitaciones o uno de 168 habitaciones, se desprende que el primero no es rentable a causa de las economías de escala que ofrece el segundo.

Los costes por estancia son muy elevados para un hotel de ciudad de 4 estrellas y, por ello, se requiere de un mayor número de estancias que permitan compensar los altos costes del servicio ofertado.



**TABLA INVERSIONES 45 HAB**

**Distribución de servicios**

Habitación Desayuno	70%
Media Pension	0%
Todo Incluido	0%
<b>Total</b>	<b>70%</b>
Porcentajes de Adultos	98%
Porcentajes de niños	2%

GESTION CENTRAL	-
COSTE FIN. DEUDA ASOCIADA	95.827,59
AMORTIZACION	273.900,00
GESTION CENTRAL POR ESTANCIA	0,00
COSTE FINANC. POR ESTANCIA	6,08
TOTAL COSTE POR ESTANCIA	93,45
BAI POR ESTANCIA	-25,45
<b>EBITDA CON GESTION CENTRAL</b>	<b>- 31.536,00</b>
EBITDA	- 31.536,00
RENTABILIDAD EBITDA / VENTA	-2,94%
EBIT	- 305.436,00
BAI	- 401.263,59
RENTABILIDAD BAI / VENTA	-37,42%

**TABLA DE INVERSIONES (168 HAB)**

**Distribución de servicios**

Habitación Desayuno	70%
Media Pension	0%
Todo Incluido	0%
<b>Total</b>	<b>70%</b>
Porcentajes de Adultos	98%
Porcentajes de niños	2%

GESTION CENTRAL	-
COSTE FIN. DEUDA ASOCIADA	184.540,70
AMORTIZACION	527.900,00
GESTION CENTRAL POR ESTANCIA	0,00
COSTE FINANC. POR ESTANCIA	3,13
TOTAL COSTE POR ESTANCIA	62,10
BAI POR ESTANCIA	5,90
<b>EBITDA CON GESTION CENTRAL</b>	<b>1.059.609,60</b>
EBITDA	1.059.609,60
RENTABILIDAD EBITDA / VENTA	26,47%
EBIT	531.709,60
BAI	347.168,90
RENTABILIDAD BAI / VENTA	8,67%



## 5. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN.

En la siguiente tabla se analizan los datos de ingresos y gastos que justifican la necesidad de adoptar la transformación de la ordenación propuesta, garantizando el menor impacto posible.

HABITACIONES TOTALES	61.320
HABITACIONES REALIZADAS	36.792
% DE OCUPACIÓN HABITACIÓN	60,00%
ESTANCIAS MAXIMAS	122.640
ESTANCIAS REALIZADAS	58.867
% DE OCUPACIÓN ESTANCIAS	48,00%
ESTANCIAS REALIZADAS ADULTOS	57.690
ESTANCIAS REALIZADAS NIÑOS	1.177
% DE NIÑOS	2,00%
NUMERO DE PAX EN HAB	1,60
INGRESOS POR HABITACIÓN (EUROS)	96,00
INGRESOS POR ESTANCIAS	60,00
ESTANCIAS EN DESAYUNO	41.207
ESTANCIAS EN MEDIA PENSION	-
ESTANCIAS EN TODO INCLUIDO	-
<b>INGRESOS HAB Y PENSIÓN</b>	<b>3.532.032,00 €</b>
TOUR OPERADOR	
INTERNET	
PRIVADOS	
REVPAR	57,60
INGRESOS REST,SUPERM Y OTROS	470.938
INGRESOS EXTRAS POR ESTANCIA	8,00
INGRESOS TOTAL POR ESTANCIA	68,00
<b>TOTAL INGREOS HAB + EXTRAS</b>	<b>4.002.969,60</b>
CONSUMOS	-176.601,60
GASTOS DE PERSONAL	-2.060.352,00
RESTOS GASTOS EXPLOTACION	-706.406,40
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>-2.943.360,00</b>
CONSUMOS POR ESTANCIA	- 3,00 €
GASTOS DE PERSONAL POR ESTANCIA	- 35,00 €
RESTOS GASTOS EXPLOTACION	- 12,00 €
<b>EBITDA (GOP) ACTIVIDAD HOTELERA</b>	<b>1.059.610</b>
% GOP	26,47%
GOPPAR	17,28
GASTOS POR HABITACION	- 80,00
GASTOS POR ESTANCIAS	- 50,00
<b>EBITDA ACT.HOTELERA POR ESTANCIA</b>	<b>18,00</b>
<b>INGRESOS POR ALQUILERES Y OTROS</b>	<b>-</b>
<b>EBITDA / GOP TOTAL</b>	<b>1.059.609,60</b>

Se puede observar el menor gasto destinados por consumo, estancia y explotación, derivado de las economías de escala.



## 6. HORIZONTE TEMPORAL DE LA OPERACIÓN.

Para garantizar la amortización de las inversiones previstas en la materialización de la propuesta, se requiere de un periodo de doce (12) años. A continuación, se adjunta una tabla de viabilidad general de la operación.

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL 12 AÑOS
HABITACIONES TOTALES	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	61.320	735.840
HABITACIONES REALIZADAS	36.792	42.924	42.924	42.924	45.990	42.924	39.858	45.990	42.924	42.924	42.924	42.924	512.022
% DE OCUPACIÓN HABITACIÓN	60,00%	70,00%	70,00%	70,00%	75,00%	70,00%	65,00%	75,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	69,58%
ESTANCIAS MAXIMAS	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	122.640	1.471.680
ESTANCIAS REALIZADAS	58.867	68.678	68.678	68.678	73.584	68.678	63.773	73.584	68.678	68.678	68.678	68.678	819.235
% DE OCUPACIÓN ESTANCIAS	48,00%	56,00%	56,00%	56,00%	60,00%	56,00%	52,00%	60,00%	56,00%	56,00%	56,00%	56,00%	55,67%
ESTANCIAS REALIZADAS ADULTOS	57.690	67.305	67.305	65.244	71.376	65.931	58.671	66.961	66.618	65.931	67.305	67.305	787.643
ESTANCIAS REALIZADAS NIÑOS	1.177	1.374	1.374	3.434	2.208	2.747	5.102	6.623	2.060	2.747	1.374	1.374	31.592
% DE NIÑOS	2,00%	2,00%	2,00%	5,00%	3,00%	4,00%	8,00%	9,00%	3,00%	4,00%	2,00%	2,00%	3,86%
NUMERO DE PAX EN HAB	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
INGRESOS POR HABITACIÓN (EUROS)	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00	96,00 €
INGRESOS POR ESTANCIAS	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00 €
ESTANCIAS EN DESAYUNO	41.207	48.075	48.075	48.075	51.509	48.075	44.641	51.509	48.075	48.075	48.075	48.075	573.465
ESTANCIAS EN MEDIA PENSION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTANCIAS EN TODO INCLUIDO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INGRESOS HAB Y PENSIÓN</b>	<b>3.532.032,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>4.415.040,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>3.826.368,00 €</b>	<b>4.415.040,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>4.120.704,00 €</b>	<b>49.154.112</b>
TOUR OPERADOR													-
INTERNET													-
PRIVADOS													-
REVPAR	57,60	67,20	67,20	67,20	72,00	67,20	62,40	72,00	67,20	67,20	67,20	67,20	66,80 €
INGRESOS REST,SUPERM Y OTROS	470.938	549.427	549.427	549.427	588.672	549.427	510.182	588.672	549.427	549.427	549.427	549.427	6.553.882
INGRESOS EXTRAS POR ESTANCIA	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
INGRESOS TOTAL POR ESTANCIA	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00
<b>TOTAL INGRESOS HAB + EXTRAS</b>	<b>4.002.969,60</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>5.003.712,00</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>4.336.550,40</b>	<b>5.003.712,00</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>4.670.131,20</b>	<b>55.707.993,60</b>
<b>CONSUMOS</b>	<b>-176.601,60</b>	<b>-206.035,20</b>	<b>-206.035,20</b>	<b>-274.713,60</b>	<b>-294.336,00</b>	<b>-274.713,60</b>	<b>-255.091,20</b>	<b>-294.336,00</b>	<b>-274.713,60</b>	<b>-274.713,60</b>	<b>-274.713,60</b>	<b>-274.713,60</b>	<b>- 3.080.717</b>
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>-2.060.352,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.575.440,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.232.048,00</b>	<b>-2.575.440,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>-2.403.744,00</b>	<b>- 28.673.232</b>
<b>RESTOS GASTOS EXPLOTACION</b>	<b>-706.406,40</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-883.008,00</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-765.273,60</b>	<b>-883.008,00</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>-824.140,80</b>	<b>- 9.830.822</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>-2.943.360,00</b>	<b>-3.433.920,00</b>	<b>-3.433.920,00</b>	<b>-3.502.598,40</b>	<b>-3.752.784,00</b>	<b>-3.502.598,40</b>	<b>-3.252.412,80</b>	<b>-3.752.784,00</b>	<b>-3.502.598,40</b>	<b>-3.502.598,40</b>	<b>-3.502.598,40</b>	<b>-3.502.598,40</b>	<b>-41.584.771,20</b>
CONSUMOS POR ESTANCIA	- 3,00 €	- 3,00 €	- 3,00 €	- 3,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 4,00 €	- 3,75
GASTOS DE PERSONAL POR ESTANCIA	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00 €	- 35,00
RESTOS GASTOS EXPLOTACION	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00 €	- 12,00
<b>EBITDA (GOP) ACTIVIDAD HOTELERA</b>	<b>1.059.610</b>	<b>1.236.211</b>	<b>1.236.211</b>	<b>1.167.533</b>	<b>1.250.928</b>	<b>1.167.533</b>	<b>1.084.138</b>	<b>1.250.928</b>	<b>1.167.533</b>	<b>1.167.533</b>	<b>1.167.533</b>	<b>1.167.533</b>	<b>14.123.222</b>
<b>% GOP</b>	<b>26,47%</b>	<b>26,47%</b>	<b>26,47%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,35%</b>
GOPPAR	17,28	20,16	20,16	19,04	20,40	19,04	17,68	20,40	19,04	19,04	19,04	19,04	19,19
GASTOS POR HABITACION	- 80,00	- 80,00	- 80,00	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,60	- 81,20
GASTOS POR ESTANCIAS	- 50,00	- 50,00	- 50,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 51,00	- 50,75
EBITDA ACT.HOTELERA POR ESTANCIA	18,00	18,00	18,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,25
INGRESOS POR ALQUILERES Y OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA / GOP TOTAL</b>	<b>1.059.609,60</b>	<b>1.236.211,20</b>	<b>1.236.211,20</b>	<b>1.167.532,80</b>	<b>1.250.928,00</b>	<b>1.167.532,80</b>	<b>1.084.137,60</b>	<b>1.250.928,00</b>	<b>1.167.532,80</b>	<b>1.167.532,80</b>	<b>1.167.532,80</b>	<b>1.167.532,80</b>	<b>14.123.222,40</b>





## 7. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA E IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA OPERACIÓN.

A pesar de que la actuación sobre el medio urbano tiene incidencia en el espacio que la ordenación urbanística ha previsto como pública, no tiene, sin embargo, trascendencia o impacto económico negativa sobre las Haciendas Públicas por las siguientes razones:

1.- La Administración Pública no tendrá que financiar la operación puesto que, principalmente, tiene naturaleza privada.

2.- Las redes públicas están ejecutadas siendo necesario, únicamente, proceder a la conexión de los servicios urbanísticos con la Parcela Gazmira destinada a Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque, cuyo coste corresponde a la entidad GAZMIRA HOTEL, S.A.

3.- Los servicios urbanísticos y redes públicas actuales tienen capacidad suficiente para atender las necesidades futuras del hotel que se prevé ejecutar y, en función del cuál se ha llevado a cabo la actuación sobre el medio urbano. Por lo tanto, la ejecución de este edificio se traducirá en un notable incremento de la recaudación tributaria local sin que los costes derivados de la conservación de las redes aumente, teniendo un impacto positivo a favor de la Hacienda Pública Local.

4.- En cuanto al impacto de la actuación propuesta, cabe afirmar:

(i) **Impacto sobre los recursos hídricos.** Los recursos hídricos del municipio no se verán comprometidos por la actuación propuesta. Se aumenta en 246 la capacidad del hotel. Debe tenerse en consideración que el hotel definido en la ordenanza del PGOU es de 1987, habiendo transcurrido más de 30 años desde entonces. Asimismo, la tecnología a implantar en el hotel disminuirá el consumo de agua y su reutilización, reduciéndose el consumo respecto del que se preveía cuando fue proyectado originariamente.

(ii) **Impacto en materia de carreteras, infraestructuras, costas y dominio público marítimo-terrestre.** Las actuaciones propuestas no





afectan a las materias indicadas, ya que se trata de un suelo consolidado por la urbanización.

- (iii) **Impacto en el entramado urbano.** La malla urbana del casco urbano de Los Llanos de Aridane se verá favorecida significativamente por la ejecución del hotel, porque permitirá recuperar un espacio degradado y olvidado de la ciudad, eliminando los indeseables efectos de la segregación espacial.
- (iv) **Impacto ambiental y paisajístico.** No se generan impactos negativos en materia ambiental o paisajística, ya que se recupera un suelo que ha estado degradado y olvidado en el casco urbano de Los Llanos de Aridane. Asimismo, se permite llevar a cabo la ejecución de un equipamiento emblemático que cualifica la oferta del suelo urbano del municipio, sin que se incremente la altura de la edificación respecto a la anterior ordenación.
- (v) **Impacto en la sostenibilidad.** Queda justificado en el PAMU el compromiso con la sostenibilidad de la propuesta de ordenación realizada: a) Se consolida un uso, especialmente el hotelero, haciéndolo viable y sostenible; b) Se fomenta la creación de empleo, llevando a cabo políticas de integración e igualdad de género a través de técnicas de discriminación positiva, y el desarrollo económico, sin llevar a cabo incrementos de edificabilidad; c) Se eliminan efectos indeseables y nocivos para el desarrollo urbano del casco de Los Llanos de Aridane; d) Se mejora la calidad y funcionalidad de los espacios públicos, y; e) Se fomenta la competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, la cohesión territorial y la eficiencia energética y funcional, dotando a la ciudad de un espacio ocupado de manera eficiente.
- (vi) **Impacto en las Haciendas Públicas.** No existe un impacto negativo, procediéndose al ingreso económico por sustitución del deber de cesión, lo que afecta positivamente en las Haciendas Públicas por la actuación sobre el medio urbano propuesta. Además, no se afectan las condiciones de suficiencia y adecuación del suelo, ni de las redes públicas existentes.



# PAMU

Programa de Actuación en el Medio Urbano

Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma





## 8. CONCLUSIONES.

Las actuaciones que se proponen en esta Memoria de Viabilidad Económica, resultan indispensables para garantizar la viabilidad del establecimiento turístico, puesto que la situación actual demuestran la existencia de una alta exigencia del mercado que cada vez dispone de una oferta de más calidad y en mayor abundancia.

La decisión del desarrollo de este programa viabiliza la ejecución de una parcela que ha quedado relegada al olvido del casco urbano de Los Llanos de Aridane, entre otras cuestiones, por la inviabilidad económica de la ordenación que está actualmente vigente en el PGOU.

Por lo tanto, la actuación sobre el medio urbano propuesta a través del PAMU PARCELA GAZMIRA tiene el doble objetivo de: servir como instrumento con capacidad para canalizar la integración de este espacio al resto del casco urbano de Los Llanos de Aridane, y; facultar el desarrollo de la Parcela Gazmira de Zona Urbana Residencial de Transición a Bloque.

En caso contrario, de no acometerse esta actuación, está prácticamente asegurado que la Parcela Gazmira seguirá constituyendo un elemento de segregación espacial de la ciudad y un obstáculo al normal desarrollo de la misma, quedando en situación de degradación.

En lógica consecuencia con lo anterior, la inversión prevista repercutirá de modo favorable no sólo en el patrimonio de los promotores sino también en la colectividad y la Hacienda Pública Municipal, que se verá beneficiada de las sinergias que tiene una actuación como la que se propone, cualificando la oferta turística de la ciudad y favoreciendo al desarrollo económico y social del municipio y de la isla.

En Las Palmas, octubre de 2021.



**DOCUMENTO.- ANEXO DE VALORACIÓN ECONÓMICA  
PAMU PARCELA GAZMIRA**

Situación – Calle Francisca de Gazmira s/n  
C.P. 38.760 – T.M. Los Llanos de Aridane

Promotor: GAZMIRA HOTEL, S.A.



# PAMU

Programa de Actuación en el Medio Urbano  
Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma





## ANEXO DE VALORACIÓN ECONÓMICA

### PARCELA GAZMIRA – T.M. LOS LLANOS DE ARIDANE LA PALMA

#### ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
1.1. PROMOTOR DEL PAMU.....	5
1.2. EQUIPO REDACTOR.....	5
1.3. ANTECEDENTES.....	6
<b>2. CÁLCULO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y VALORACIÓN ECONÓMICA EQUIVALENTE.....</b>	<b>7</b>
2.1. ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE Y LA ACTUACIÓN PROPUESTA POR EL PAMU.....	7
2.2. DETERMINACIÓN DE LOS DEBERES DE CESIÓN.....	7
2.3. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS DEBERES DE CESIÓN.....	8
2.3.1. Valoración económica del deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.....	9
2.3.2. Valoración económica del deber de cesión de suelo destinado a dotaciones públicas.....	16
<b>3. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>18</b>
<b>TESTIGOS</b>	



# PAMU

Programa de Actuación en el Medio Urbano  
Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma







---

## ANEXO DE VALORACIÓN ECONÓMICA

### PARCELA GAZMIRA – T.M. LOS LLANOS DE ARIDANE LA PALMA

---

#### 1. INTRODUCCIÓN.

##### 1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

**Entidad:** GAZMIRA HOTEL, S.A.

**C.I.F. nº.** A-38.243.242.

**Domicilio social:** C/ Francisca de Gazmira s/n, C.P. 38.760, término municipal de Los Llanos de Aridane, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

##### 1.2. EQUIPO REDACTOR.

- **RCO ARQUITECTOS, S.C.P.**, cuyos datos son:
  - C.I.F. nº. J-76.109.925 – Colegiada nº. 10.704 del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria (COAGC).
  - Domicilio profesional: C/ Fernando Guanarteme nº. 16 – bajo, Vecindario, C.P. 35.110, término municipal de Santa Lucía de Tirajana, provincia de Las Palmas.
  - Teléfono de contacto: 828.063.247 / correo electrónico: [info@rcoarquitectos.com](mailto:info@rcoarquitectos.com).
  - Arquitectos:
    - ❖ Rayco Alemán Santiago – Colegiado COAGC nº. 3.289.
    - ❖ Ciro García López – Colegiado COAGC nº. 3.280.
    - ❖ Orlando Ojeda Mendoza – Colegiado COAGC nº. 3.290.
  
- **VÍCTOR PÉREZ LÓPEZ**, cuyos datos son:
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos – Colegiado CICCPC nº. 25.073.



- Domicilio profesional: Avenida de Canarias nº. 8 – Edificio Tucán, planta baja, C.P. 35.001, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.
- Correo electrónico: [vperelo@gmail.com](mailto:vperelo@gmail.com).

### **1.3. ANTECEDENTES.**

El presente PAMU comporta el incremento de 1.900,925 m2 de edificabilidad.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente [arts. 18 y 19 TRLSRU15 y arts. 53 y 54 LSENPC], deberá procederse a la entrega gratuita de suelo destinado a dotaciones públicas para reajustar su proporción y a la cesión del 15% del valor del incremento adicional del aprovechamiento resultante de la actuación en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Se procederá a la compensación económica de los deberes de cesión obligatoria.



## 2. CÁLCULO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y VALORACIÓN DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA EQUIVALENTE.

### 2.1. ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE Y LA ACTUACIÓN PROPUESTA POR EL PAMU.

El PGOU de Los Llanos de Aridane establece para la parcela objeto del PAMU una edificabilidad de 3.190 m<sup>2</sup>. El presente PAMU comporta un incremento de la edificabilidad de 1.900,925 m<sup>2</sup> destinados a la mejora de la propuesta edificatoria con la posibilidad de la implantación de un hotel de ciudad de 4 estrellas.

Conforme a esta actuación se procederá a la valoración económica para su compensación equivalente (monetarización) de los deberes de cesión dotacional y de participación de la comunidad en las plusvalías.

### 2.2. DETERMINACIÓN DE LOS DEBERES DE CESIÓN.

Las personas propietarias de suelo urbano incorporadas en actuaciones sobre el medio urbano tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de la actuación.

Los deberes de cesión son los siguientes:

1. Cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción. Su contenido se calculará conforme a las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que incide en la calidad de vida.
2. Cesión obligatoria y gratuita del suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Será del 15% del incremento adicional de aprovechamiento resultante de la actuación.

El deber de cesión para dotaciones y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías se realizará mediante su sustitución en metálico con carácter finalista.



El deber de cesión de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción se concreta a través del art. 138.1.b) LSENPC, deberá establecerse una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamiento, por cada 100 metros cuadrados de edificación. Y de esa reserva, el 50 % corresponderá a los espacios libres públicos.

Esto significa que el deber de cesión se concreta en:

1. Cesión de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción:
  - a. Espacios libres públicos: 50% (40 m<sup>2</sup> suelo / 100 m<sup>2</sup> edificación) x 1.900,925 = 380,185 m<sup>2</sup>.
  - b. Dotaciones y equipamientos: 50% (40 m<sup>2</sup> suelo / 100 m<sup>2</sup> edificación) x 1.900,925 = 380,185 m<sup>2</sup>.
2. Cesión de en concepto de participación de plusvalías: 15% incremento adicional de aprovechamiento resultante de la actuación.

### **2.3. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS DEBERES DE CESIÓN.**

La valoración económica de los deberes de cesión se realizará de conformidad con el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre.

Según el artículo 26 RVLS el valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el art. 20 RVLS.

El artículo 20 RVLS establece el deber de considerar como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación.



En atención, a lo anterior y tomando como referencia la ordenación vigente y la propuesta por el PAMU, se obtiene lo siguiente:

1. Uso preferente: vivienda plurifamiliar, al tratarse del uso predominante.
2. Edificabilidad del PGOU Los Llanos de Aridane: 3.190 m2c.
3. Edificabilidad propuesta por el PAMU: 5.090,925 m2c.
4. Incremento de edificabilidad: 1.900,925 m2c.

### **2.3.1. Valoración económica del deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.**

El Valor de Repercusión de Suelo de cada uso (art. 22.2 RVLS), se determina mediante la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc;$$

Siendo,

Vv = 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 (€/m2c de uso). (Este valor se obtiene en el apartado de estudio de mercado).

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 actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. (este valor oscila desde el 1,4 hasta el 1,2 según los supuestos establecidos en los apartados a y b del artículo 22 RVLS)

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los



gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

### **a) Análisis de mercado.**

Para la aplicación del método de valoración empleado es necesario determinar, en primer lugar, el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (Vv). Es decir, del precio de venta.

La determinación de estos valores se realiza mediante un estudio de mercado comparativo, determinando el valor actual de venta en el mercado libre de promociones o edificaciones de características similares, en uso, tamaño, calidad, etc. a las consideradas.

En el sector objeto de la presente valoración se contempla la existencia, de acuerdo con el Plan General de Ordenación de la Villa de Ingenio, de varios tipos de usos lucrativos: residencial libre, residencial protegido y actividades económicas.

#### **1. Oferta.**

La oferta en el mercado residencial es alta. La calidad constructiva de la zona es media y el tamaño de las promociones de alrededor a veinte viviendas, siendo la tipología predominante en manzana cerrada y en edificación plurifamiliar (en el núcleo urbano) y aislada (en las urbanizaciones del municipio).

#### **2. Demanda.**

La demanda es normal ya que se ha recuperado tras el deterioro de la situación económica global. La dinámica inmobiliaria en el ámbito es escasa, no pudiendo calificarse de expansivo ni regresivo. Por lo tanto, se utilizará un coeficiente k de 1,2.

#### **3. Determinación del valor de venta de viviendas de renta libre mediante utilización de testigos.**



Para establecer el valor de venta, se ha realizado un estudio de mercado de los distintos portales inmobiliarios que ofrecen productos en el ámbito espacial del suelo objeto de valoración.

Posteriormente por aplicarán de los correspondientes coeficientes de homogeneización de testigos y se obtendrán las muestras homogeneizadas.

Los factores de homogeneización son los siguientes:

- Factor de Negociación.

La forma de realizar la correspondiente homogeneización será la siguiente:

Factores de Homogeneización		
Factor de Negociación	Venta Propiedad 1	Oferta a P.I. 0,95

Los testigos de Vivienda de Renta Libre.

A continuación se expone el estudio de mercado realizado en Los Llanos de Aridane, al efecto de poder obtener un Valor de venta de referencia del metro cuadrado de Vivienda de Renta Libre como producto inmobiliario.

Nº	Situación (Los Llanos de Aridane)	Procedencia de la muestra	Programa	Estado Conser v.	Sup. Construida (m2c)	Precio (€)	Precio hom. (€)	Precio hom. (€/m2)
1	c/ Vizconde del Buen Paso	fotocasa.com	3D+1B, primero, sin amueblar	Buen estado	98	122.100	115.995	1.183,62
2	c/ Glorieta Castillo de Olivares	fotocasa.com	3D+1B, sin amueblar	Buen estado	113	109.250	103.787	918,47
3	c/ Enrique Mederos Lorenzq	pisos.com	2D+1B, sin amueblar	Buen estado	60	85.000	80.750	1.345,83
4	Avda. Tanausú	pisos.com	3D+2B+ Trastero, segundo, sin amueblar	Buen estado	95	107.000	101.650	1.070,00
5	c/Fernández Taño	pisos.com	3D+2B, primero, sin	Buen estado	105	110.000	104.500	995,24



			amueblar					
6	c/ Enrique Mederos Lorenzo	pisos.com	5D+2B, sin amueblar	Buen estado	170	220.000	209.000	1.229,41

De esta manera se obtiene un **Valor de Venta** igual a **1.123,76 €/m2**.

## b) Determinación del valor de construcción.

### 1. Presupuesto de Ejecución por Contrata.

El coste de construcción, sin considerar los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales, así como otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, se obtiene del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Inmuebles de Naturaleza Urbana, correspondiente al municipio de Ingenio, actualizándose a fecha de valoración (mayo de 2018).

El Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre las base del Módulo M) correspondiente a Ingenio es de 650 €/m2c.

Los coeficientes de las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado a aplicar son:

- Año 2009: 1,02.
- Año 2010: 1,01.
- Años 2011 a 2019: 1.

Con lo cual el MBC2 actualizado al año 2019 es el siguiente:

MBC2:  $650 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,02 \times 1,01 \times 1 = 669,63 \text{ €/m}^2\text{c}$ .

La tipología constructiva es residencial, para viviendas colectivas en suelo urbano, en manzana cerrada y categoría 4, siguiendo la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro





Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Inmuebles de Naturaleza Urbana. Para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana se ha de aplicar un coeficiente de 1,00 (Valor de la Construcción, punto 1.1.2.4) y, por tanto, el Coste de Construcción de Uso Residencial para el año 2018 es de 669,63 €/m<sup>2</sup>.

Este coste de construcción incorpora el Beneficio Industrial (6%) y los Gastos Generales (13%).

Presupuesto de Ejecución por Contrata para Vivienda de Renta Libre = 669,93 €/m<sup>2</sup>c.

## **2. Presupuesto de Ejecución Material.**

El presupuesto de ejecución material es el resultado de dividir el Presupuesto de Ejecución por Contrata por 1,19, pues este último incorpora los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.) para Vivienda de Renta Libre =  $669,93 / 1,19$   
= 562,71 €/m<sup>2</sup>c.

### **3. Otros costes que gravan la construcción.**

- Honorarios facultativos:

Estos costes se estiman en porcentaje sobre el presupuesto de ejecución material, conforme a los criterios de los correspondientes colegios profesionales. Estos costes son los siguientes:

a. Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) =  $Cs \times P.E.M. = 0,051 \times 562,71 = 28,70$  €/m<sup>2</sup>c.

b. Honorarios Arquitecto Técnico por Dirección de Obras =  $30\% H = 0,30 \times 28,70 = 8,61$  €/m<sup>2</sup>c.



c. Honorarios por Seguridad y Salud = 35% Honorarios Dirección de Obras =  
 $0,35 \times 8,61 = 2,91 \text{ €/m}^2\text{c.}$

d. Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección = 0,40% P.E.M. =  $0,004 \times 562,71 = 2,25 \text{ €/m}^2\text{c.}$

Total Honorarios = 42,47 €/m<sup>2</sup>c.

- Tributos que gravan las construcciones y otros gastos:

Los tributos y otros gastos que gravan la construcción son los siguientes:

a. Licencia de obras. Se compone por:

Impuesto de construcciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Los Llanos de Aridane = 3,50% P.E.M. =  $0,035 \times 562,71 = 19,69 \text{ €/m}^2\text{c.}$

Total Licencia de Obras = 19,69 €/m<sup>2</sup>c.

b. Seguro Decenal y seguros e Inspección Técnica. Se divide en:

1. Seguro Decenal = 1% P.E.M. =  $0,01 \times 562,71 = 5,63 \text{ €/m}^2\text{c.}$

2. Inspección Técnica (OCT) = 1% P.E.M. =  $0,01 \times 562,71 = 5,63 \text{ €/m}^2\text{c.}$

Total Gastos Seguros e Inspección Técnica = 11,26 €/m<sup>2</sup>c.

c. Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad = 1% P.E.M. =  $0,01 \times 562,71 = 5,63 \text{ €/m}^2\text{c.}$

Total tributos y otros gastos = 36,58 €/m<sup>2</sup>c.

4. Valor de construcción de Vivienda de Renta Libre (Vc VRL).



Vc (Valor de la Construcción) = Presupuesto de Ejecución por Contrata + Honorarios de facultativos + Tributos que gravan la construcción y otros gastos:

- a. Presupuesto de Ejecución por Contrata = 669,93 €/m<sup>2</sup>c.
- b. Total Honorarios facultativos = 42,47 €/m<sup>2</sup>c.
- c. Total Tributos y otros gastos = 36,58 €/m<sup>2</sup>c.

Valor de la construcción por metro cuadrado de Vivienda de Renta Libre (Vc VRL) = 748,98 €/m<sup>2</sup>c.

De esta manera se obtiene un **Valor de Construcción** igual a **748,98 €/m<sup>2</sup>**.

#### **c) Valor de Repercusión de suelo.**

El Valor de Repercusión de Suelo de cada uso (art. 22.2 RVLS), se determina mediante la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc;$$

Por lo tanto, y teniendo en consideración los datos obtenidos anteriormente:

$$VRS = (1.123,76/1,2) - 748,98 = 187,49 €/m^2$$

El **VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO** de **USO RESIDENCIAL** en Los Llanos de Aridane es de **187,49 €/m<sup>2</sup>**.

#### **d) Valor económico por sustitución del deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.**

La cesión obligatoria y gratuita del suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías será del 15% del incremento adicional de aprovechamiento resultante de la actuación.



$$V_{\text{cesión}} = 15\% (\text{VRS} \times \text{Incremento edificabilidad})$$

En atención a los datos obtenidos;

$$V_{\text{cesión}} = 0,15 \times (187,49 \times 1.900,925) = 53.460,66 \text{ €}$$

El valor económico por sustitución del deber de cesión obligatoria en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías es de **CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS Y SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (53.460,66 €)**.

### **2.3.2. Valoración económica del deber de cesión de suelo destinado a dotaciones públicas.**

Hay que partir de la siguientes premisa:

1. Se destinarán a espacios libres públicos = 380,185 m<sup>2</sup>.
2. Y, además, se destinará a dotaciones y equipamientos = 380,185 m<sup>2</sup>.

Como no es posible su entrega en el lugar objeto sometida a la actuación sobre el medio urbano, se procede a su valoración económica para su entrega.

#### **a) Valor económico de cesión gratuita de los espacios libres públicos.**

Se estima que para la ejecución de los espacios libres públicos se requiere de un coste de 50 €/m<sup>2</sup>. Por lo tanto:

$$V_{\text{cesión}}_{\text{ELP}} = V_{\text{coste}} \times S$$

Se obtiene así,

$$V_{\text{cesión}}_{\text{ELP}} = 50 \times 380,185 = 19.009,25 \text{ €}.$$



En definitiva, el coste de sustitución del deber de cesión gratuita del espacio libre público es de **DIECINUEVE MIL NUEVE EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (19.009,25 €)**.

**b) Valor económico de cesión gratuita del suelo destinado a dotaciones y equipamiento.**

Para determinar este valor se debe tener en cuenta la edificabilidad media –una vez producido el incremento consecuencia de la actuación sobre el medio urbano– entre la superficie del ámbito sometido a ordenación. De esta forma, la valoración será la siguiente:

$$V_{\text{cesión DOT Y EQUIP}} = V_{\text{coste}} \times \text{Superficie a ceder} \times \text{Edificabilidad media}$$

Se obtiene así,

$$V_{\text{cesión DOT Y EQUIP}} = 187,49 \text{ €/m}^2 \times 380,185 \text{ m}^2 \times (5.090,925/7.210,09) = 50.330,25 \text{ €}$$

En mérito a lo expuesto, el deber de cesión gratuita de suelo destinado a dotaciones y equipamiento se sustituye por **CINCuenta MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (50.330,25 €)**.



### 3. CONCLUSIÓN.

En atención a lo anterior, se determina que:

1. Valor económico por sustitución del deber de cesión obligatoria en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías es de **CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS Y SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (53.460,66 €)**.
2. Valor económico por sustitución del deber de cesión gratuita del espacio libre público es de **DIECINUEVE MIL NUEVE EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (19.009,25 €)**.
3. Valor económico por sustitución del deber de cesión gratuita de suelo destinado a dotaciones y equipamiento se sustituye por **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (50.330,25 €)**.

La sumatoria de los deberes de cesión arrojan la cantidad de **CIENTO VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS (122.800,16 €)**.

PUBLICIDAD



Español



Profesional



Mi cuenta

Publica tu anuncio gratis

## Vizconde de Buen Paso, Piso de Enti...

# 122.100 €

Calcula tu cuota

baño 98 m<sup>2</sup> 1ª Planta 1.246 €/m<sup>2</sup>



4/19

Añadir a favoritos

Reportar

DEMOS PISO DE FONDO DE INVERSIÓN EN MONTAÑA TENISCA ( LOS , TENERIFE);j FINANCIACIÓN HASTA EL 100%;j AMPLIA VIVIENDA EN PLANTA RESIDENCIAL EN EL CENTRO DE LOS LLANOS DE ARIDANE SE DISTRIBUYE EN 2

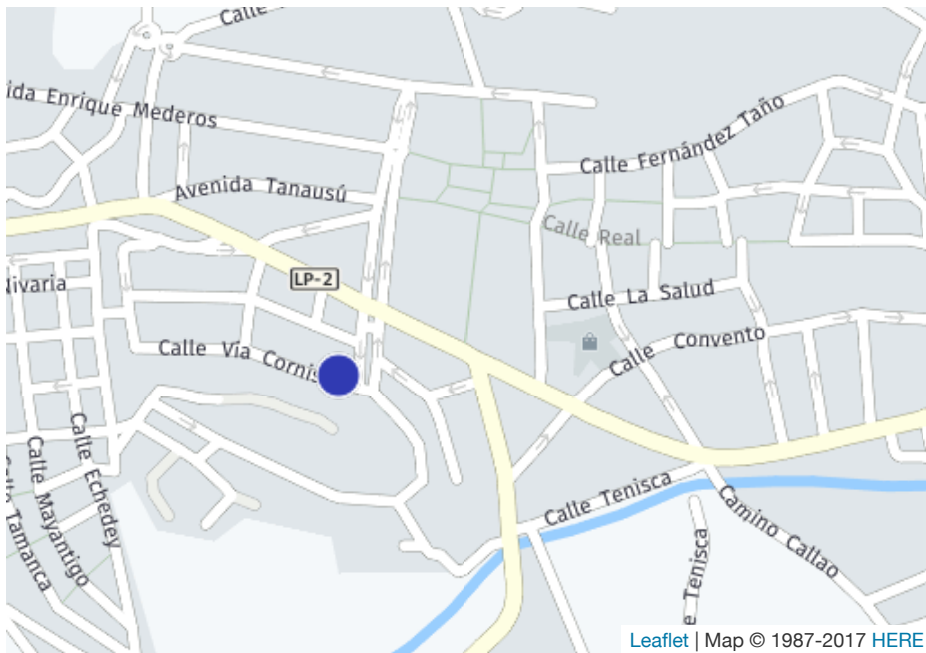
pleta

iso

)

70 años

ada No amueblado Parquet Puerta Blindada



Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable de dicha información.



¡Contacta ahora!



Me gustaría recibir más información de este inmueble

Contactar

 **981 968 057**

Contacto: Covibank Asesores  
Inmobiliarios  
Referencia: 2133

En trámite ▶

ico

les

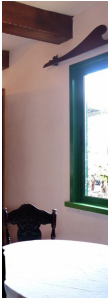
ira tu hogar

Solicita tu alarma

nóviles adicionales

is: 150587374

sar



Los Llanos de Aridane

3 habs. 81 m<sup>2</sup>

**67.800€**

[La Palma](#) > [Los Llanos de Aridane](#)

lona	Alquiler pisos en Zaragoza
uña	Casas en venta en Barcelona capital
te	Casas en venta en Barcelona
lona capital	Casas en venta
lona	Casas en venta en Madrid capital
	Casas en venta en Madrid
	Casas en venta en Malaga
	Casas en venta en Sevilla
ida provincia	Casas en venta en Valencia capital
	Casas en venta en Valencia
almas de Gran Canaria	Casas en venta en Zaragoza
provincia	Pisos en venta en Barcelona capital
, Madrid capital	Pisos en venta en Barcelona
beri	Pisos en venta en Bilbao
d capital	Pisos en venta en San Sebastian
d	Pisos en venta en Gijon
i de Mallorca	Pisos en venta en Carabanchel
i	Pisos en venta en centro, Madrid capital
ife	Pisos en venta en Chamberi
cia	Pisos en venta en Madrid capital
lolid	Pisos en venta en Salamanca
	Pisos en venta en Sevilla capital
oza capital	Pisos en venta en centro, Zaragoza capital

### Para particulares

- Nuestras apps
- Blog
- Catálogo de productos
- Ayuda

### Para profesionales

- Anúnciate
- Entra en tu cuenta

### Premio Expansión 2016

a familia Schibsted

.net coches.net motos.net milanuncios.com habitacalia.com

19 Schibsted Classified Media Spain S.L. [Aviso legal](#) [Protección de datos](#) [Política de cookies](#)

PUBLICIDAD

# Por fin, la casa que estabas esperando.

Consulta todas nuestras promociones.



Español



Profesional



Mi cuenta

Publica tu anuncio gratis

## lanos de Aridane

# 109.250 €

Calcula tu cuota

baño 113 m<sup>2</sup> 967 €/m<sup>2</sup>



Añadir a favoritos

Reportar

5 LLANOS DE ARIDANE (Santa Cruz de Tenerife). La vivienda consta de 113 m2 distribuyen en salón-comedor, cocina, 3 dormitorios, 1 baño, 1 aseo amplia y ra en el barrio de la Montaña de Tonisca, bien comunicada, con fácil acceso

pleta

iso

---

rado

---

da por deseo del anunciante



¡ Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación  
en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el  
responsable de dicha información.

 Preguntar la dirección exacta

---

¡Contacta ahora!



Me gustaría recibir más información de este inmueble

Contactar

 910 920 462

Contacto: Tudomus  
Referencia: 25862

### Certificado energético

- ▶ 999.99 kW h m<sup>2</sup> / año
- ▶ 999.99 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / año

[Etiqueta calificación energética](#)

---

les

[Cura tu hogar](#)

[Solicita tu alarma](#)

[Móviles adicionales](#)

---

os: 150491404

---

[La Palma](#) > [Los Llanos de Aridane](#)

lona	Alquiler pisos en Zaragoza
	Casas en venta en Barcelona capital
	Casas en venta en Barcelona
uña	Casas en venta
te	Casas en venta en Madrid capital
lona capital	Casas en venta en Madrid
lona	Casas en venta en Malaga
	Casas en venta en Sevilla
ida provincia	Casas en venta en Valencia capital
	Casas en venta en Valencia
almas de Gran Canaria	Casas en venta en Zaragoza
provincia	Pisos en venta en Barcelona capital
, Madrid capital	Pisos en venta en Barcelona
beri	Pisos en venta en Bilbao
d capital	Pisos en venta en San Sebastian
d	Pisos en venta en Gijon
i de Mallorca	Pisos en venta en Carabanchel
i	Pisos en venta en centro, Madrid capital
ife	Pisos en venta en Chamberi
cia	Pisos en venta en Madrid capital
lolid	Pisos en venta en Salamanca
	Pisos en venta en Sevilla capital
oza capital	Pisos en venta en centro, Zaragoza capital

### Para particulares

- Nuestras apps
- Blog
- Catálogo de productos
- Ayuda

### Para profesionales

- Anúnciate
- Entra en tu cuenta

### Premio Expansión 2016

a familia Schibsted

.net coches.net motos.net milanuncios.com habitacalia.com

19 Schibsted Classified Media Spain S.L. [Aviso legal](#) [Protección de datos](#) [Política de cookies](#)

## Piso en venta en Avenida Tanausu

Los Llanos de Aridane

# 107.000 €



95 m<sup>2</sup>



3 hab



2 baños



2ª planta



1.126 €/m<sup>2</sup>



Inmuebles de  
STENELLA  
INMOBILIARIA



Actualizado el 23/11/2018

## Descripción del piso en venta en Avenida Tanausu

Traducciones disponibles: [Español](#)









Piso situado cerca del centro, en una zona tranquila ,muy próximo a centro de salud, supermercados, guardia civil, colegios etc.

Piso amplio y cómodo, semi-amueblado, distribuido en tres habitaciones, con armarios empotrados, dos baños, salón-comedor con salida al balcón y cocina independiente, muy amplia.

Cuenta con plaza de garaje y cuarto pileta.

[Pide más información](#)

### Datos básicos

- |  |  |
|--|--|
|  Superficie construida: 95 m <sup>2</sup> |  Superficie útil: 83 m <sup>2</sup> |
|  Habitaciones: 3                          |  Baños: 2                           |
|  Planta: 2ª                               |  Antigüedad: Entre 10 y 20 años     |
|  Conservación: En buen estado             |  Referencia: 4514821-01-0012        |

### Muebles y acabados

- Armarios empotrados: 2
- Tipo suelo: Gres
- Carpintería exterior: Aluminio

### Equipamiento e instalaciones

- Cocina equipada
- Comedor
- Lavadero
- Garaje: 1
- Ascensor

### Exteriores

- Balcón

### Certificado energético

- Clasificación: En trámite

[Pedir más información](#)[Más detalles sobre las características](#)

### Galería multimedia



### Ubicación

Avenida Tanausu. Los Llanos de Aridane



## Los Llanos de Aridane

Municipio situado al oeste de La Palma, su economía se basa principalmente en el cultivo del plátano que hace de Los Llanos de Aridane uno de los motores económicos de la isla. Su orografía se caracteriza por su estructura de pequeña meseta, atravesada por ríos de lava que discurren desde la cordillera central que divide la isla de norte a sur, hasta su litoral de acantilados de gran altura y playas de arena negra que contrastan con las aguas azules y tranquilas del océano Atlántico. En las playas de Puerto Naos y Charco verde, se puede degustar la típica cocina canaria.

[Pide más información sobre la zona](#)

## Piso en venta en Calle Calle Enrique Mederos Lorenzo, nº 20

Los Llanos de Aridane

**220.000 €**



 170 m <sup>2</sup>	 5 habs	 2 baños	 1.294 €/m <sup>2</sup>
--	--	---	--

Actualizado el 27/02/2019






## Descripción del piso en venta en Calle Calle Enrique Mederos Lorenzo, nº 20

Traducciones disponibles: [Español](#)

REFERENCIA: E961 - Se vende espectacular piso de unos 145m2 en La Palma situado en los Llano, la vivienda se distribuye en amplio y luminoso salón-comedor con acceso a dos balcones, cocina independiente con despensa, cinco habitaciones con armarios empotrados, la principal con acceso a un balcón y dos banos completos. La vivienda es toda exterior con amplios ventanales y está rodeada por cuatro balcones, lo que permite la entrada de mucha luz natural y disfrutar de las maravillosas vistas hacia La Caldera y a la Avenida principal, donde se encuentran todos los servicios a los que puede acceder andando. La vivienda está situada en una tercera planta con ascensor , dispone de dos entradas principales, anteriormente eran dos pisos, por lo que podría convertirse en dos viviendas..

[Pide más información](#)

### Datos básicos

-  Superficie construida: 170 m<sup>2</sup>
-  Superficie útil: 145 m<sup>2</sup>
-  Habitaciones: 5
-  Baños: 2
-  Referencia: GA6-E961

### Certificado energético

- Clasificación: En trámite

[Pedir más información](#)[Más detalles sobre las características](#)



# Piso en venta en Calle Fernández Taño, nº 10

Los Llanos de Aridane

**110.000 €**

~~115.000 €~~



105 m<sup>2</sup>



3 habs



2 baños



1ª planta



1.047 €/m<sup>2</sup>



Inmuebles de D&D  
Servicios Inmobiliarios

Actualizado el 30/10/2018








## Descripción del piso en venta en Calle Fernández Taño, nº 10

Traducciones disponibles: [Español](#)

Vivienda moderna ubicada en el casco histórico de los Llanos de Aridane a unos pasos de la plaza de España de los Llanos y en la misma calle que la iglesia y plaza de los Santos Abreu. Se encuentra en una primera planta, accesible con calle peatonal y distribuida en 3 dormitorios, salón-comedor y cocina independiente además de sus 2 baños. Se vende amueblada y está lista a ser habitada por una familia que quiera vivir en pleno centro del municipio con los principales servicios a tus pies. Se acaba de ajustar € 14.875 para que puedas adquirirla en este año 2019 a este nuevo precio. Si tienes el 10% de ahorros o más y quieres visitarla, llámanos..

[Pide más información](#)

### Datos básicos

-  Superficie construida: 105 m<sup>2</sup>
-  Superficie útil: 90 m<sup>2</sup>
-  Habitaciones: 3
-  Baños: 2
-  Planta: 1ª
-  Antigüedad: Entre 30 y 50 años
-  Referencia: PX921-VTA3DFTAÑO-39441780

### Equipamiento e instalaciones

- Trastero
- Ascensor

### Certificado energético

- Clasificación: Pendiente de completar
- Consumo:



[Pedir más información](#)

[Más detalles sobre las características](#)

Piso en venta en Los

[REGÍSTRATE](#)

[TU CUENTA](#)

[PROFESIONALES](#)

 [ESP](#)

[ANÚNCIATE GRATIS](#)

Los Llanos de Aridane

**85.000 €**

Oportunidad



60 m<sup>2</sup>



2 habs



1 baño



3<sup>a</sup> planta



1.416 €/m<sup>2</sup>





Inmuebles de  
STENELLA  
INMOBILIARIA

Actualizado el 29/03/2019

## Descripción del piso en venta en Los Llanos de Aridane

Traducciones disponibles: [Español](#)

Piso céntrico, con vistas a la calle, con todos los servicios necesarios al alcance.

Piso amplio, muy luminoso, situado en una tercera planta alta, con ascensor.

Amueblado.

Distribuido en Salón-cocina, con salida al balcón y vistas a la calle principal, un baño, y dos habitaciones amplias.

Buscas tu primera vivienda, o quieres hacer una inversión?? Esta es la que necesitas.

[Pide más información](#)

## Datos básicos

- Superficie construida: 60 m<sup>2</sup>
  - Superficie útil: 50 m<sup>2</sup>
  - Habitaciones: 2
  - Baños: 1
  - Planta: 3ª
  - Antigüedad: Entre 10 y 20 años
  - Conservación: En buen estado
  - Gastos de comunidad: Entre 20 y 40 €
- # Referencia: 4514821-01-0180

## Muebles y acabados

- Muebles
- Tipo suelo: Gres
- Carpintería exterior: Aluminio

## Equipamiento e instalaciones

- Cocina equipada
- Lavadero
- Portero automático
- Ascensor

## Exteriores

- Balcón

## Certificado energético ⓘ

- Clasificación: En trámite

[Pedir más información](#)

Más detalles sobre las características



**DOCUMENTO.- PLANOS  
PAMU PARCELA GAZMIRA**

Situación – Calle Francisca de Gazmira s/n  
C.P. 38.760 – T.M. Los Llanos de Aridane

Promotor: GAZMIRA HOTEL, S.A.



# PAMU

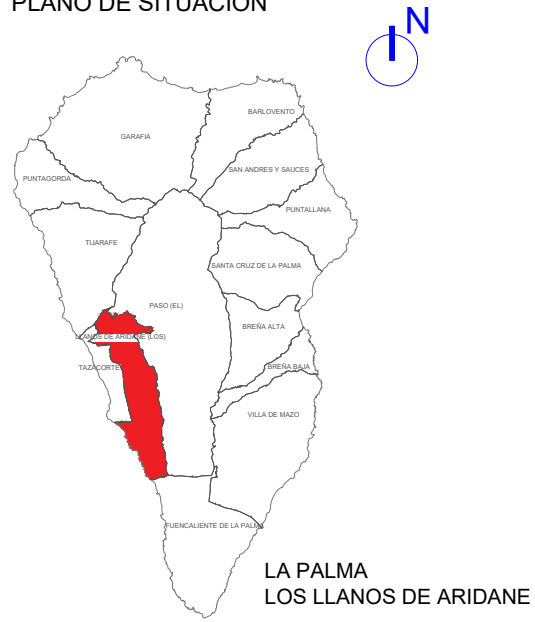
Programa de Actuación en el Medio Urbano

Parcela Gazmira C/ Francisca de Gazmira s/n  
Los Llanos de Aridane- La Palma





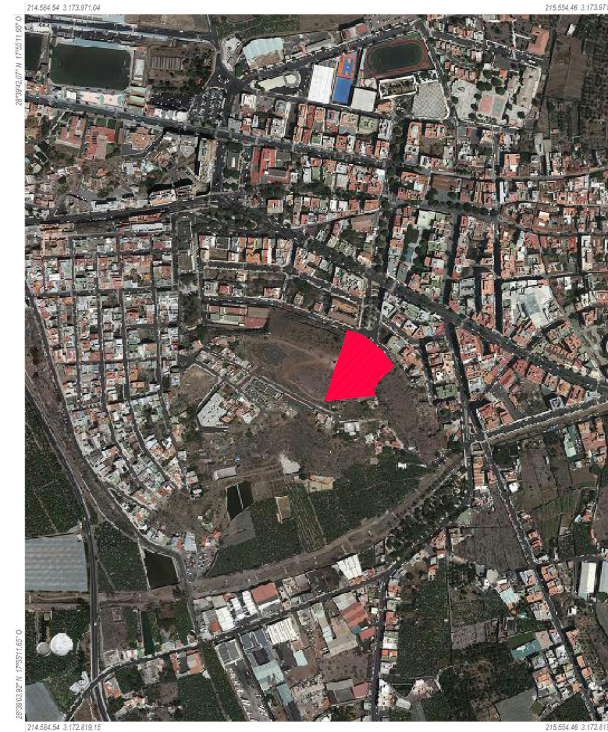
PLANO DE SITUACIÓN



LA PALMA  
LOS LLANOS DE ARIDANE

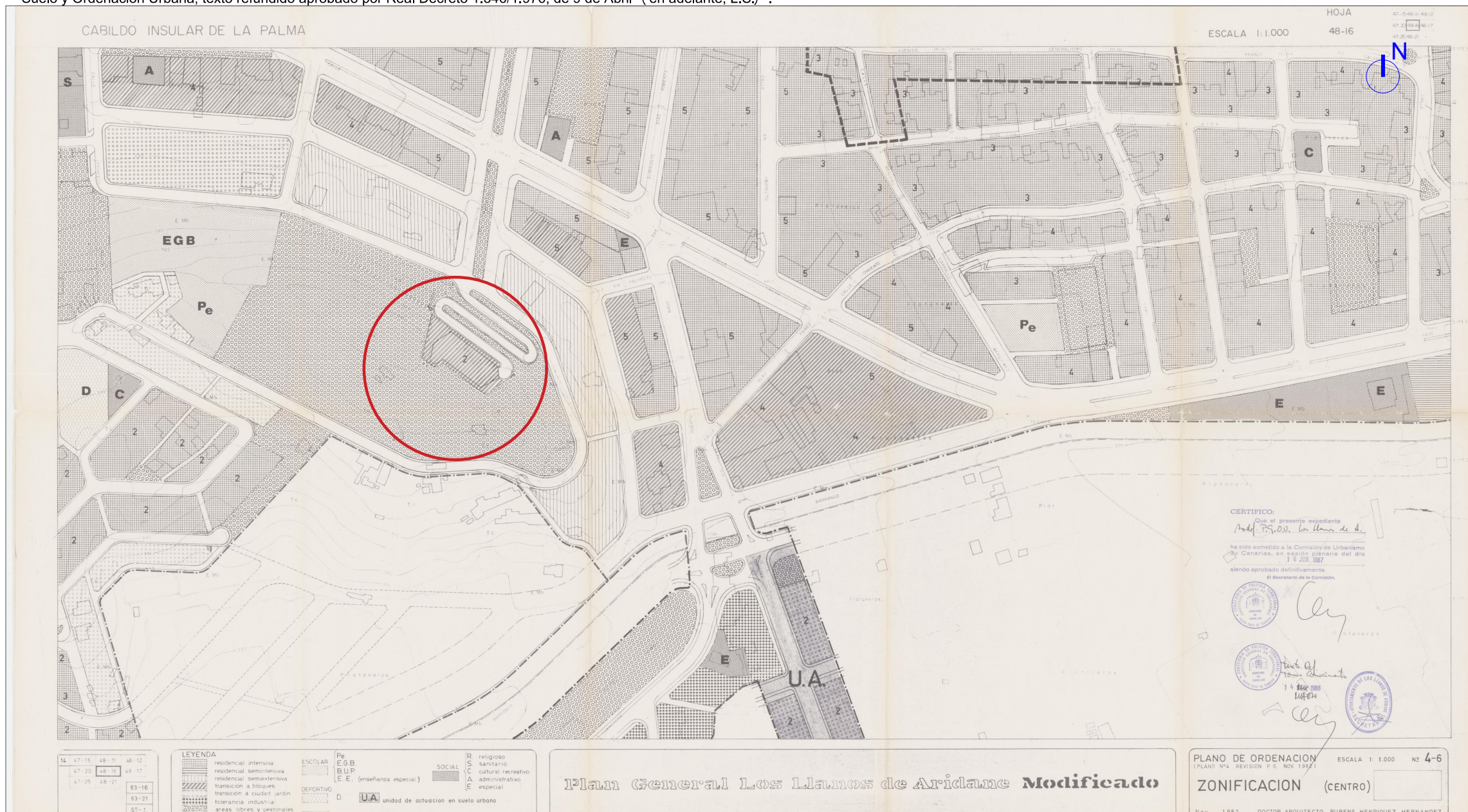


PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



PLANO DE LOCALIZACIÓN

Plan General Municipal de Ordenación Urbana, conforme a lo prevenido en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril ( en adelante, L.S.) .



Plano Nº

01

Plano Título  
Plano de situación y  
localización

**PAMU**

Para parcela situada en  
la Vía Cornisa 43. Los  
Llanos de Aridane.  
(Montaña Tenisca).  
C.P. 38024 Santa Cruz  
de Tenerife

Promotor:  
GAZMIRA HOTEL, S.A.

Autores:  
**RCOarquitectos**  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
Nº COAC 10.704  
**Victor Pérez López** - Ing. CCP  
Colegiado CICCOP nº. 25.073

Firmas:

Fase: 0\_E.Actual

Fecha: 07/03/2019

Autor: Ca

Escala

**1:500**

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

D: Fernando Guanarteme 16  
B Vecindario\_Santa Lucía  
35110 Las Palmas

T: + 34 828 063 247

E: info@rcoarquitectos.com



www.rcoarquitectos.com



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

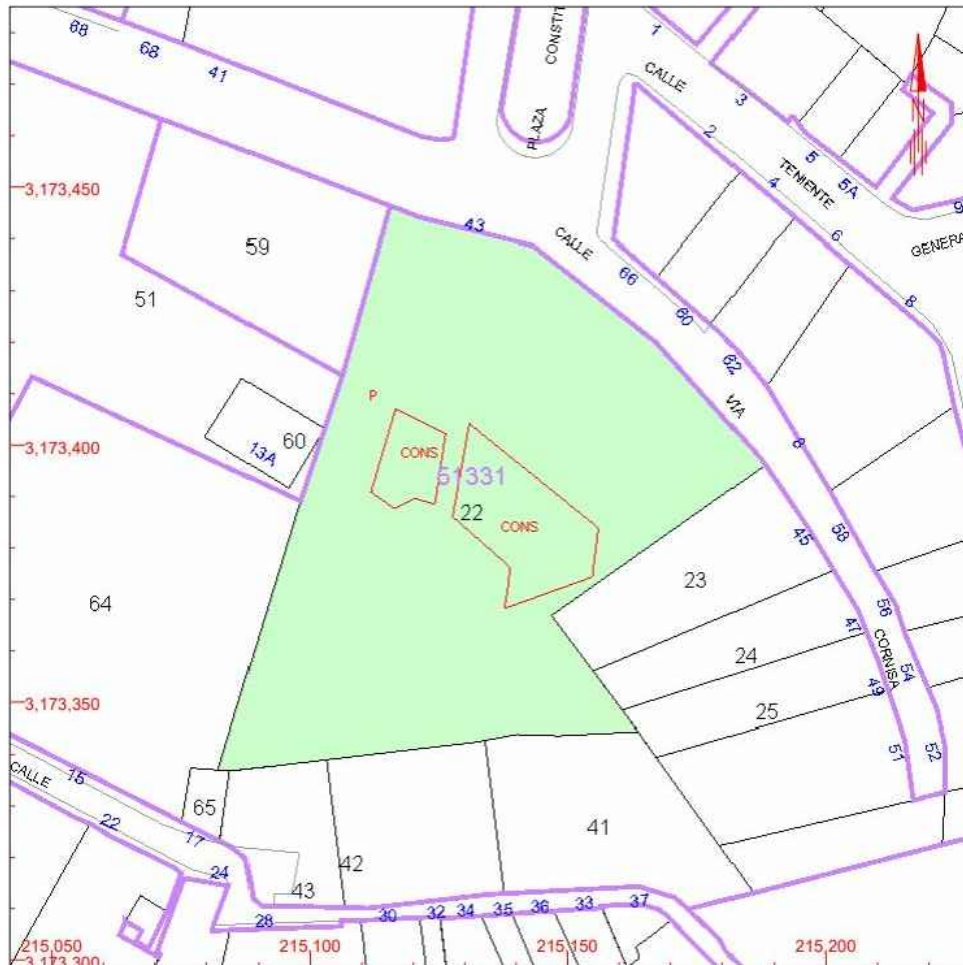
**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5133122BS1753S0001RR**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
CL VIA CORNISA 43 Suelo	
38760 LOS LLANOS DE ARIDANE [MONTAÑA TENISCA] [S.C. TENERIFE]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACION		
CL VIA CORNISA 43		
LOS LLANOS DE ARIDANE [MONTAÑA TENISCA] [S.C. TENERIFE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	6.618	Suelo sin edificar



215,200 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y PLANIMÉTRICO REAL DE LA PARCELA CATASTRAL E:1/800

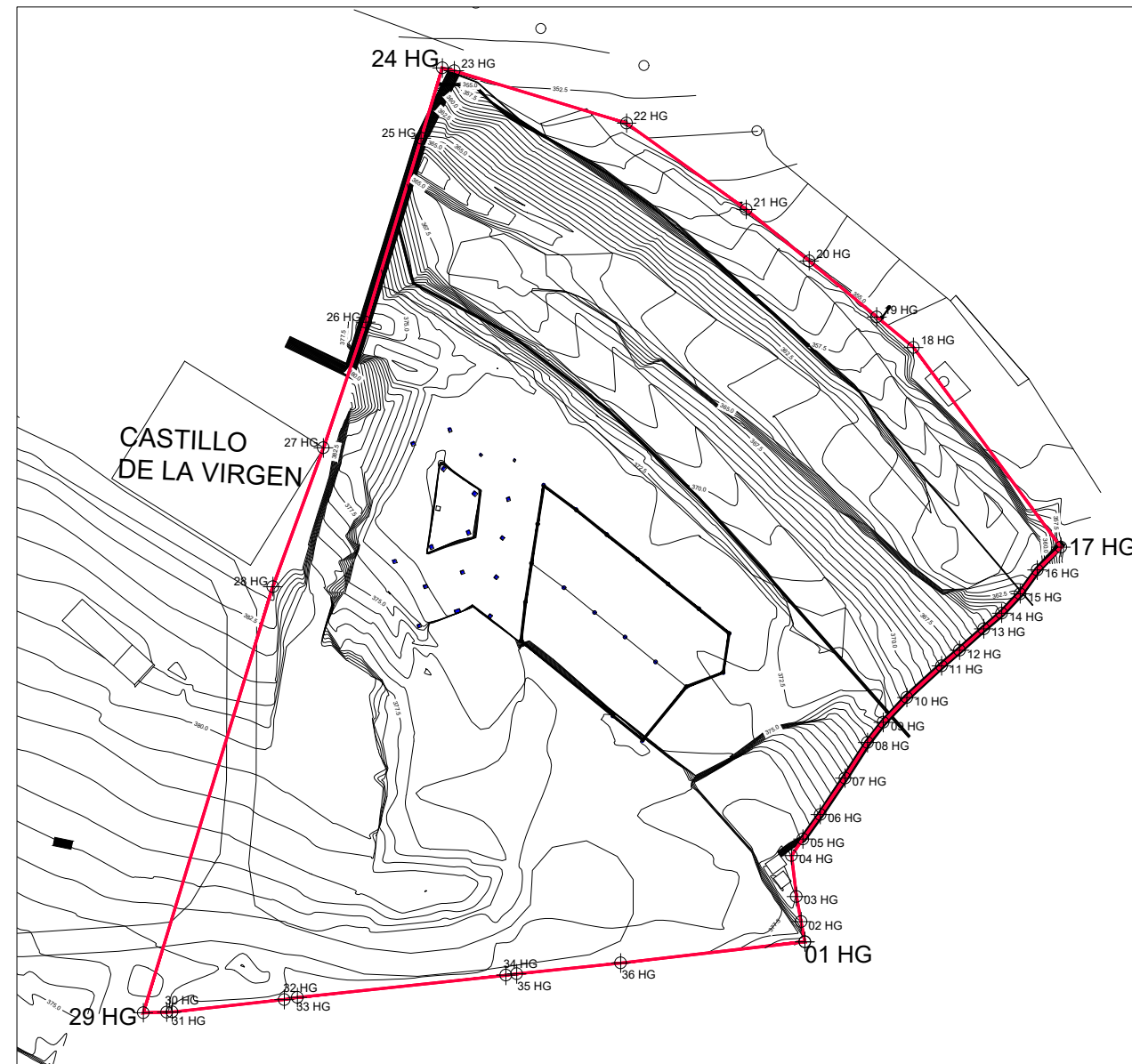
DATOS DESCRIPTIVOS

Via Cornisa 43 ( C/Francisca de Gazmira)  
 Los Llanos de Aridane.  
 (Montaña Tenisca)  
 Santa Cruz de Tenerife

Referencia Catastral:  
 5133122BS1753S0001RR

Superficie Total Parcela: **7210.09 m<sup>2</sup>**

Número de Punto	LOCALIZACIÓN COORDENADAS UTM		Número de Punto	LOCALIZACIÓN COORDENADAS UTM	
	X	Y		X	Y
01 HG	215.161,27	3.173.346,10	19 HG	215.169,82	3.173.420,39
02 HG	215.160,82	3.173.348,49	20 HG	215.161,78	3.173.427,06
03 HG	215.160,27	3.173.351,48	21 HG	215.154,30	3.173.433,18
04 HG	215.159,68	3.173.356,36	22 HG	215.140,07	3.173.443,44
05 HG	215.161,05	3.173.358,31	23 HG	215.119,59	3.173.449,66
06 HG	215.163,11	3.173.361,23	24HG	215.118,16	3.173.449,99
07 HG	215.166,04	3.173.365,55	25 HG	215.115,65	3.173.441,65
08 HG	215.168,73	3.173.369,78	26 HG	215.109,06	3.173.419,77
09 HG	215.170,59	3.173.372,18	27 HG	215.104,04	3.173.404,83
10 HG	215.173,41	3.173.375,14	28 HG	215.098,02	3.173.388,32
11 HG	215.177,52	3.173.378,90	29 HG	215.082,61	3.173.337,65
12 HG	215.179,68	3.173.380,76	30 HG	215.085,41	3.173.337,72
13 HG	215.182,54	3.173.383,31	31 HG	215.086,05	3.173.337,74
14 HG	215.119,59	3.173.449,66	32 HG	215.099,37	3.173.339,22
14 HG	215.184,68	3.173.385,17	33 HG	215.100,94	3.173.339,47
15 HG	215.186,89	3.173.387,48	34 HG	215.125,74	3.173.342,11
16 HG	215.188,90	3.173.390,30	35 HG	215.127,01	3.173.342,28
17 HG	215.191,71	3.173.393,01	36 HG	215.139,38	3.173.343,57
18 HG	215.174,19	3.173.416,77	01 HG	215.161,27	3.173.346,10



Plano N°

02

Plano Título Parcela Catastral y levantamiento topográfico y planimétrico.

**PAMU**

Para parcela situada en la Vía Cornisa 43. Los Llanos de Aridane. (Montaña Tenisca). C.P. 38024 Santa Cruz de Tenerife

Promotor:  
 GAZMIRA HOTEL, S.A.

**Autores:**

**RCOarquitectos**  
 Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
 N° COAC 10.704  
 Víctor Pérez López - Ing. CCP  
 Colegiado CICCOP n.º. 25.073

Firmas:

Fase: 0\_E.Actual

Fecha: 07/03/2019

Autor: Ca

Escala

-

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

D: Fernando Guanarteme 16  
 B Vecindario\_Santa Lucía  
 35110 Las Palmas

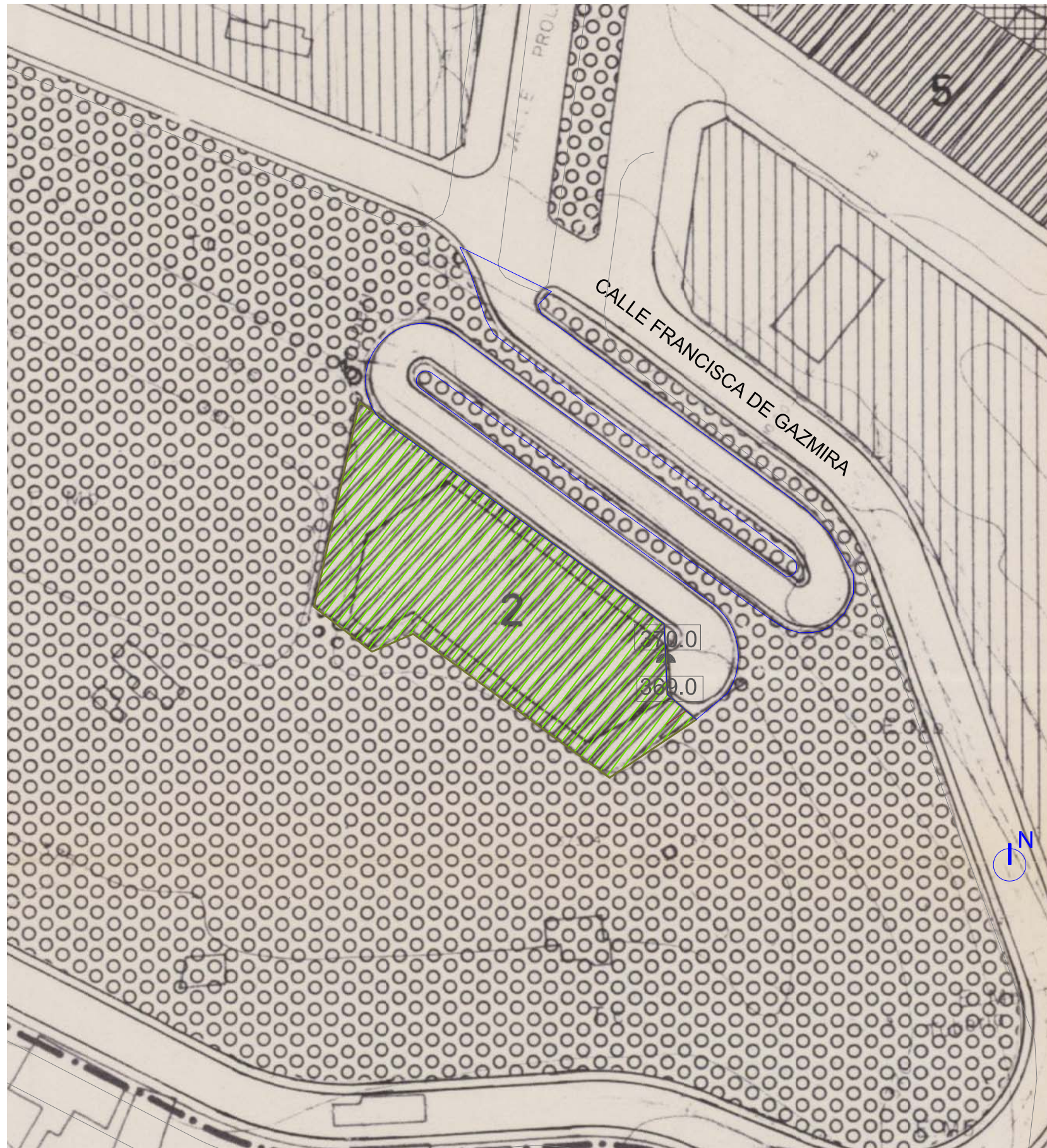
T: + 34 828 063 247

E: info@rcoarquitectos.com






www.rcoarquitectos.com





Zoom del Plano de Ordenación 4-6. Zonificación ( Centro) del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane de 1987.

**LEYENDA**

-  VÍA DE ACCESO. SUPERFICIE= 1798.95 m<sup>2</sup>
-  ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUE. SUPERFICIE= 1595 m<sup>2</sup>
-  LA RASANTE, SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN DE VIARIO Y RASANTE 5-6

Plano N°

**03**

Plano Título  
PLANO DE  
EMPLAZAMIENTO.  
Planeamiento vigente

**PAMU**

Para parcela situada en  
la Vía Cornisa 43. Los  
Llanos de Aridane.  
(Montaña Tenisca).  
C.P. 38024 Santa Cruz  
de Tenerife

Promotor:  
GAZMIRA HOTEL, S.A.

Autores:  
**RCOarquitectos**  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
N° COAC 10.704  
**Victor Pérez López** - Ing. CCP  
Colegiado CICCIP n°. 25.073

Firmas:

Fase: 0\_E.Actual

Fecha: 28/02/2019

Autor: R

Escala

**1:750**

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

D: Fernando Guanarteme 16  
B Vecindario\_Santa Lucía  
35110 Las Palmas

T: + 34 828 063 247

E: info@rcoarquitectos.com



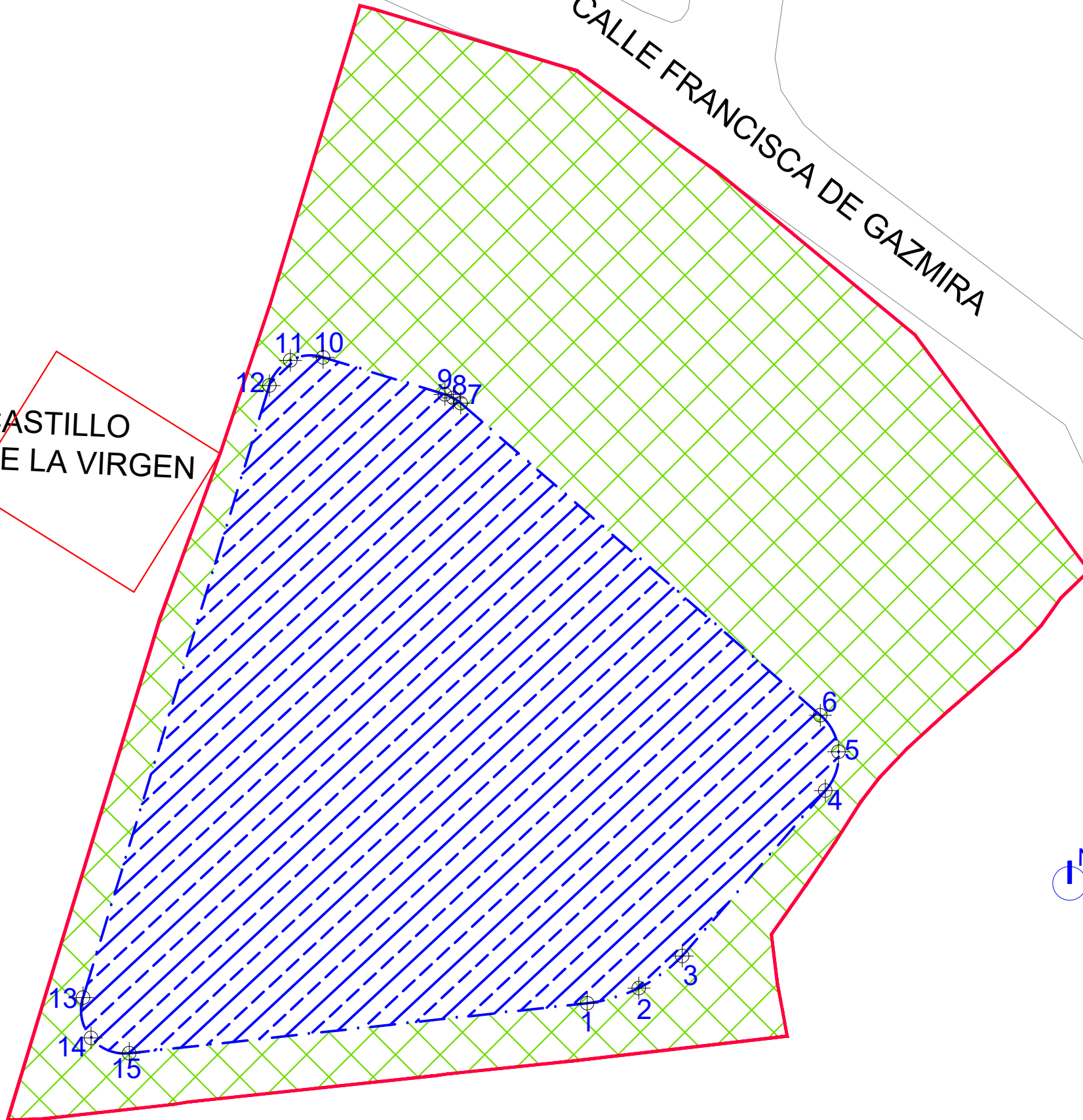
www.rcoarquitectos.com



PROPUESTA

CALLE FRANCISCA DE GAZMIRA

CASTILLO DE LA VIRGEN






CUADRO DE SUPERFICIES COMPARATIVO		
	PGOU-87	PROPUESTA
SUPERFICIE REAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m <sup>2</sup> )	7210,09	7210,09
SUP. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANS. BLOQUES (m <sup>2</sup> )	1595	3393,95
SUP. VÍA (m <sup>2</sup> )	1798,95	-
ESP. LIBRE PÚBLICO (m <sup>2</sup> )	3816.14	3816.14

ORDENANZA PROPUESTA	
SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	3393,95
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO (m <sup>2</sup> )	TRANSICIÓN A BLOQUES
OCUPACIÓN (%)	80
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,5
SUP. EDIFICADA (m <sup>2</sup> )	5090,925
Nº DE PLANTAS	2

COORDENADAS PERIMETRO PARCELA ORDENANZA PROPUESTA. UTM

Nº	X	Y
1	215141.0776	3173349.3848
2	215146.2960	3173350.9167
3	215150.6692	3173354.1500
4	215165.1163	3173370.8342
5	215166.4452	3173374.7370
6	215164.6075	3173378.4276
7	215128.3205	3173409.9033
8	215127.5720	3173410.4261
9	215126.7313	3173410.7818
10	215114.4415	3173414.5214
11	215111.1450	3173414.2120
12	215109.0139	3173411.6782
13	215090.2239	3173349.9515
14	215091.0390	3173345.8946
15	215094.8740	3173344.3404

LEYENDA

-  LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
-  PROPUESTA. ESPACIO LIBRE PÚBLICO
-  PROPUESTA. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUE.

Plano Nº **04** ACT. Nº **01**

Plano Título  
Plano de emplazamiento.  
PROPUESTA  
VOLUMÉTRICA

**PAMU**

Para parcela situada en la Vía Cornisa 43. Los Llanos de Aridane. (Montaña Tenisca). C.P. 38024 Santa Cruz de Tenerife

Promotor:  
GAZMIRA HOTEL, S.A.

Autores:  
**RCOarquitectos**  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
Nº COAC 10.704  
Victor Pérez López - Ing. CCP  
Colegiado CICCPC nº. 25.073

Firmas:

Fase: 0\_E.Actual

Fecha: 08/10/21

Autor: R

Escala

**1:500**

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

D: Fernando Guanarteme 16  
B Vecindario\_Santa Lucía  
35110 Las Palmas

T: + 34 828 063 247

E: info@rcoarquitectos.com



www.rcoarquitectos.com



**PAMU**  
Para parcela situada en la Vía Cornisa 43. Los Llanos de Aridane. (Montaña Tenisca). C.P. 38024 Santa Cruz de Tenerife

**Promotor:**  
GAZMIRA HOTEL, S.A.

**Autores:**  
**RCOarquitectos**  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
N° COAC 10.704  
**Victor Pérez López** - Ing. CCP  
Colegiado CICCOP n°. 25.073

**Firmas:**

Fase: 0\_E.Actual

Fecha: 08/10/2021

Autor: R

Escala

**1:500**

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

D: Fernando Guanarteme 16

B Vecindario\_Santa Lucía

35110 Las Palmas

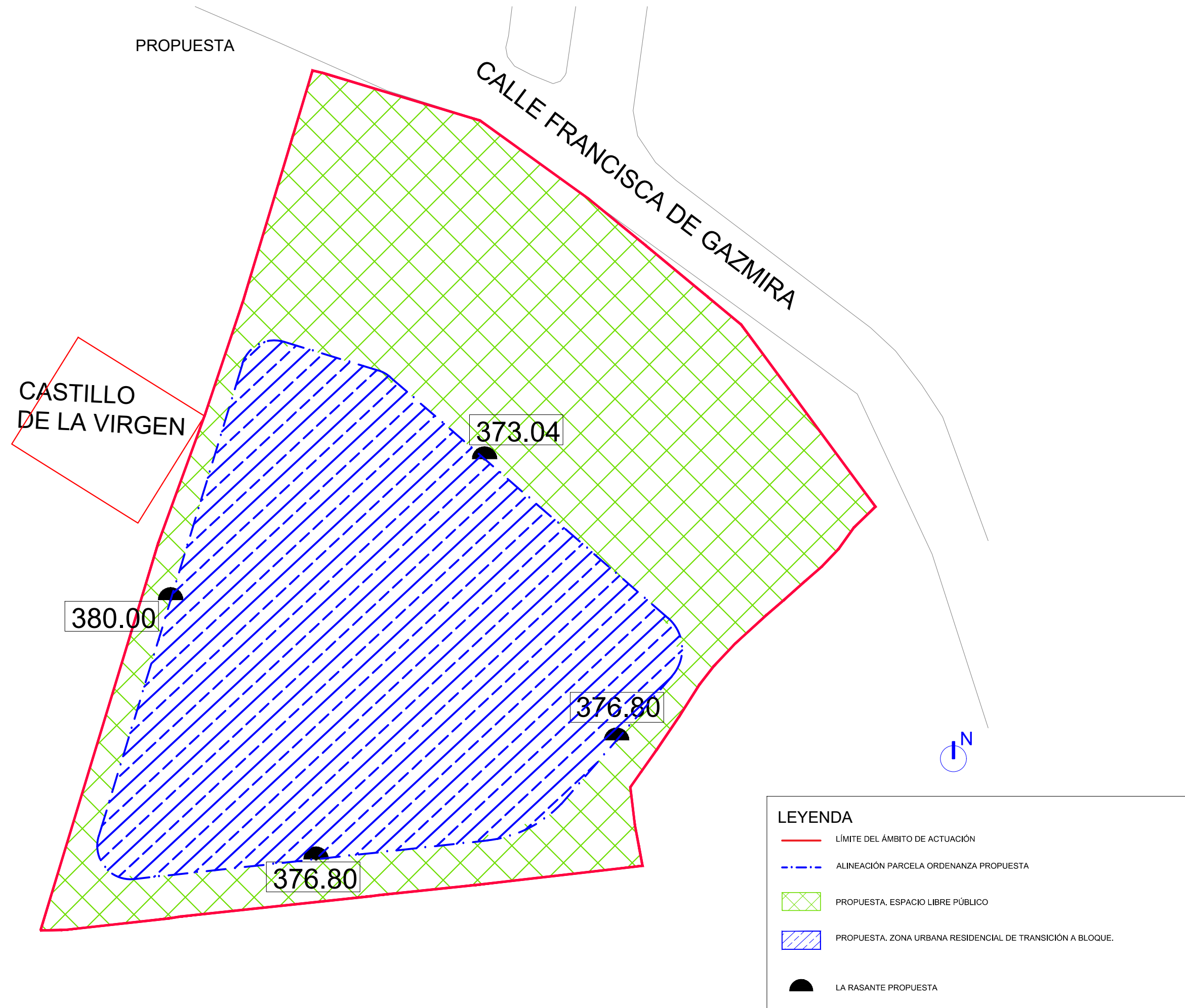
T: + 34 828 063 247

E: info@rcoarquitectos.com

**RCO**

arquitectos

www.rcoarquitectos.com

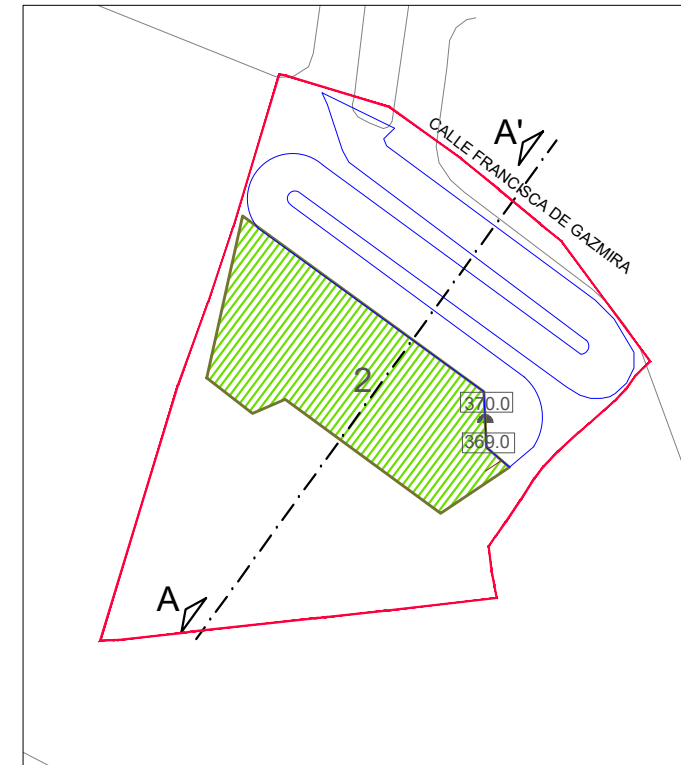
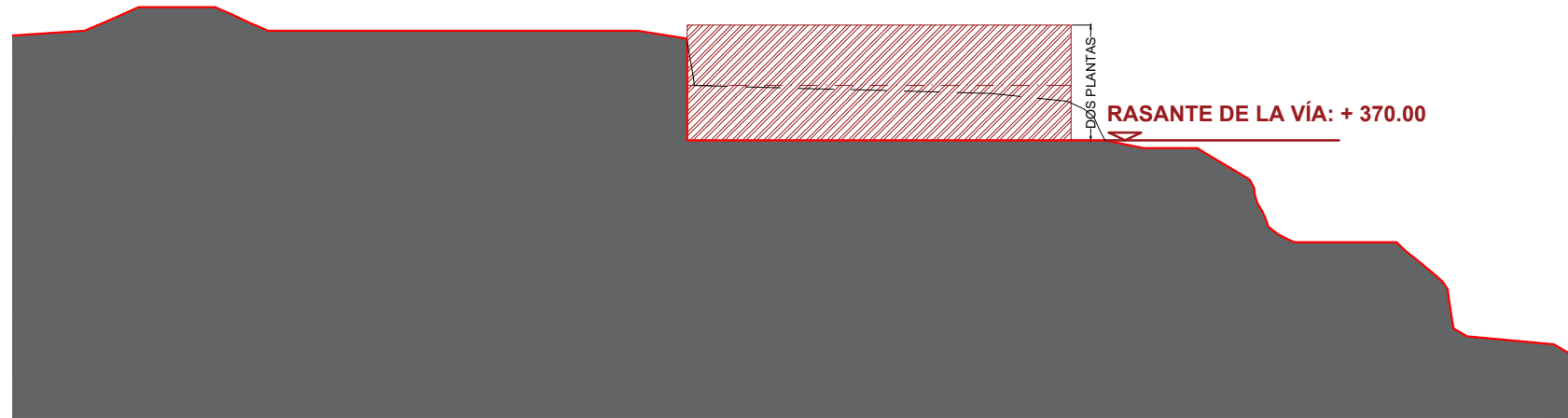


**LEYENDA**

- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- - - ALINEACIÓN PARCELA ORDENANZA PROPUESTA
- X X X PROPUESTA. ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- / / / PROPUESTA. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN A BLOQUE.
- LA RASANTE PROPUESTA

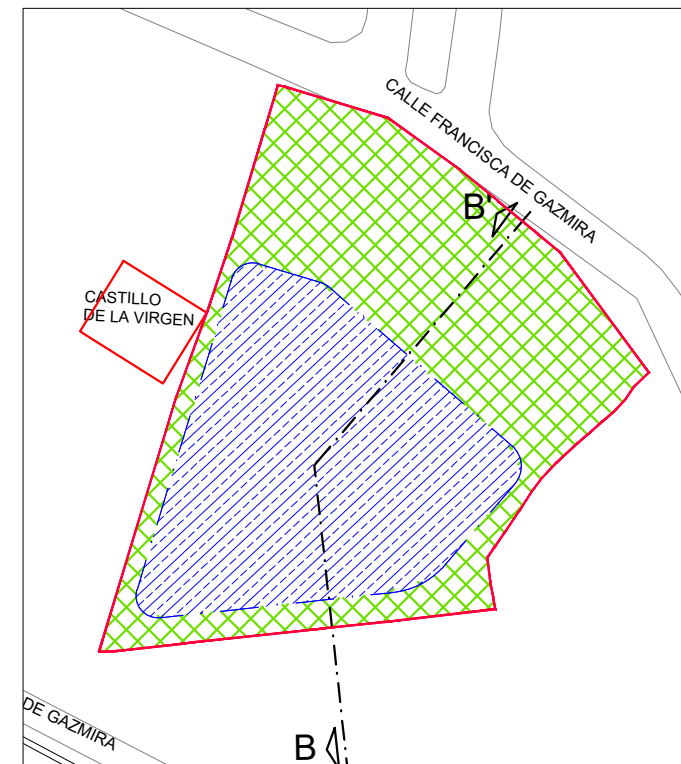
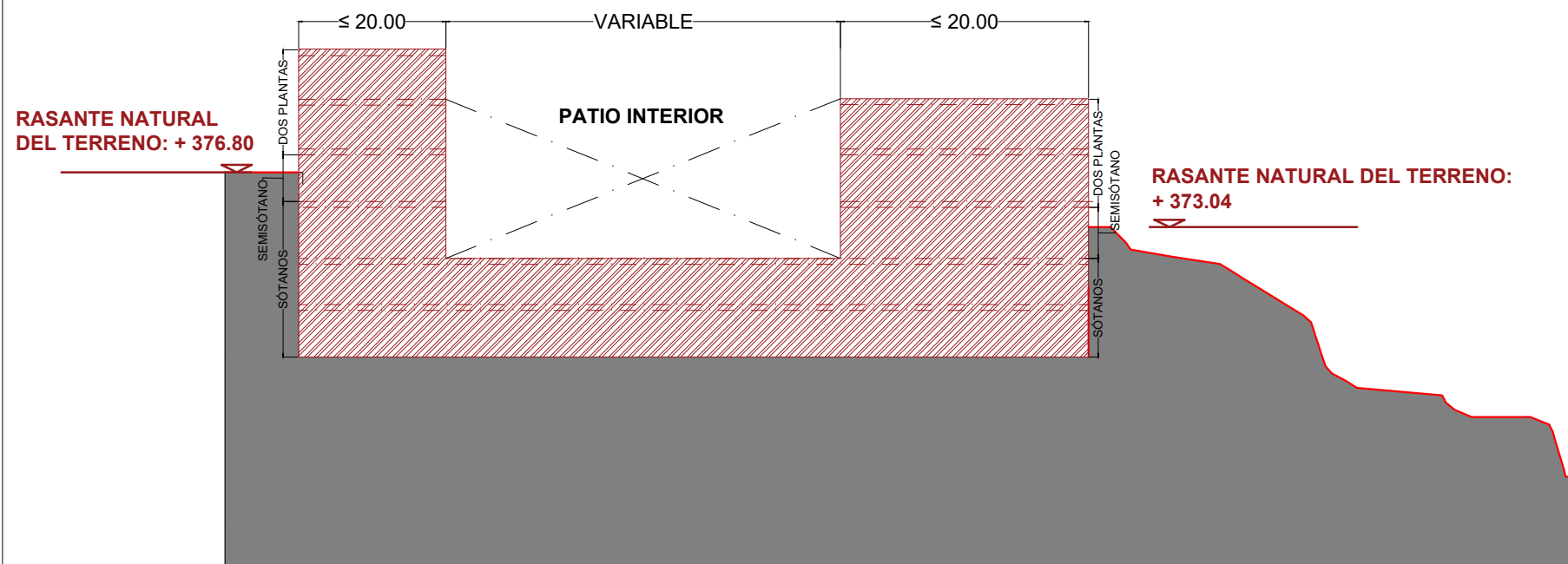
### SECCIÓN A-A'

Según plano de Ordenación 4-6. Zonificación ( Centro) del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane de 1987.



### SECCIÓN B-B'

Según Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU)



Plano N°

**06**

Plano Título  
PLANO DE SECCIONES  
VOLUMÉTRICAS

#### PAMU

Para parcela situada en la Vía Cornisa 43. Los Llanos de Aridane. (Montaña Tenisca). C.P. 38024 Santa Cruz de Tenerife

#### Promotor:

GAZMIRA HOTEL, S.A.

#### Autores:

**RCOarquitectos**  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
N° COAC 10.704  
**Victor Pérez López** - Ing. CCP  
Colegiado CICCOP n°. 25.073

#### Firmas:

Fase: 0\_E.Actual

Fecha: 28/02/2019

Autor: R

Escala

**1:500**

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

D: Fernando Guanarteme 16  
B Vecindario\_Santa Lucía  
35110 Las Palmas

T: + 34 828 063 247

E: info@rcoarquitectos.com



www.rcoarquitectos.com



**PAMU**

Para parcela situada en  
la Vía Cornisa 43. Los  
Llanos de Aridane.  
(Montaña Tenisca).  
C.P. 38024 Santa Cruz  
de Tenerife

**Promotor:**  
GAZMIRA HOTEL, S.A.

**Autores:**  
RCOarquitectos  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
Nº COAC 10.704  
Victor Pérez López - Ing. CCP  
Colegiado CICCOP nº. 25.073

**Firmas:**

**Fase:** 0\_E.Actual

**Fecha:** 08/10/21

**Autor:** RA

**Escala**

-

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

**D:** Fernando Guanarteme 16  
**B** Vecindario\_Santa Lucía  
35110 Las Palmas

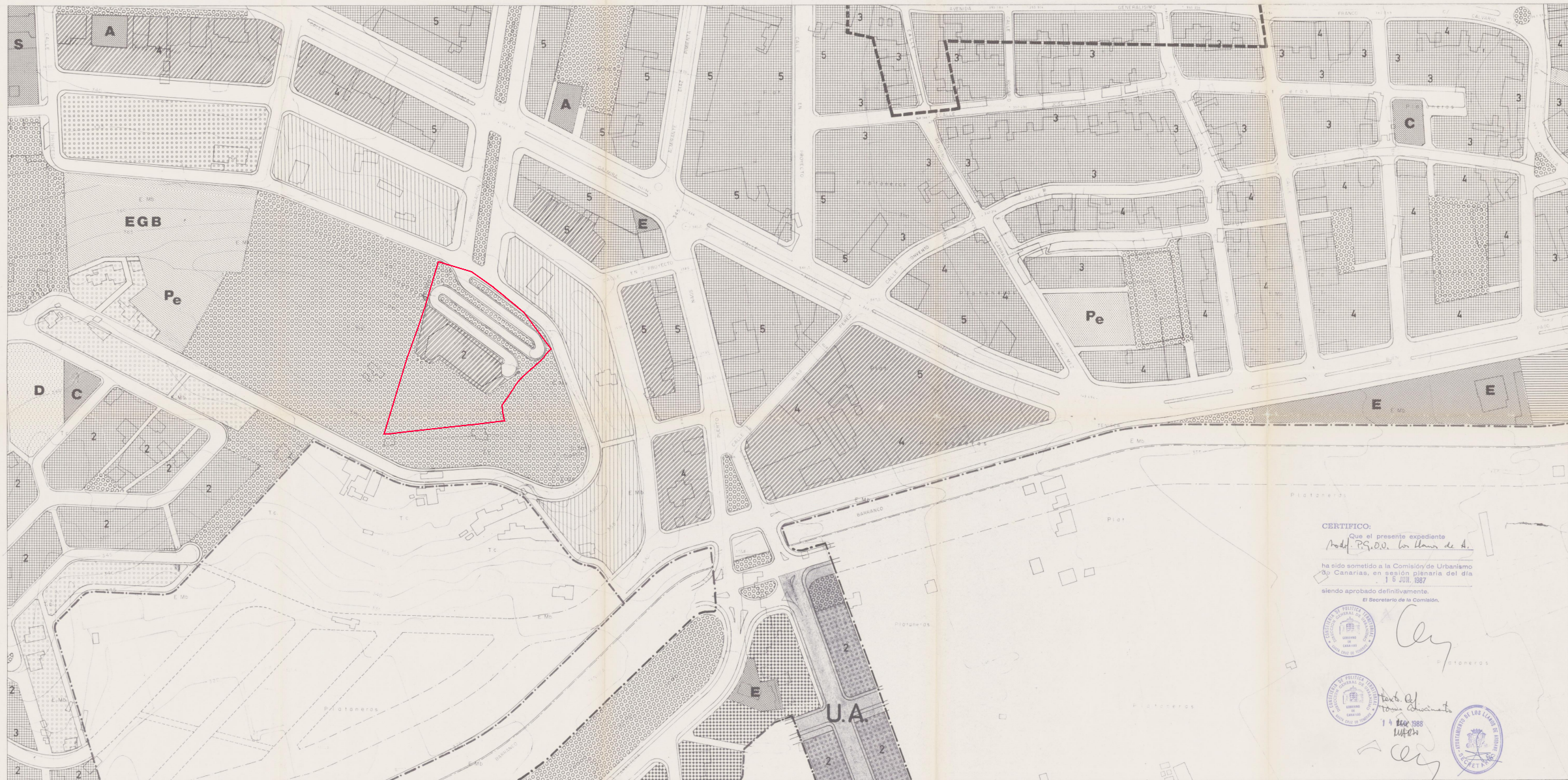
**T:** + 34 828 063 247

**E:** info@rcoarquitectos.com



CABILDO INSULAR DE LA PALMA

HOJA  
ESCALA 1:1.000 48-16



**CERTIFICADO:**  
Que el presente expediente  
Modif. P.O. de la Urbanización de  
ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo  
de Canarias, en sesión plenaria del día  
3 de Julio, 1987  
siendo aprobado definitivamente  
El Secretario de la Comisión.



14 47-15 48-11 48-12	47-20 48-16 48-17	47-25 48-21	63-16	63-21	67-1
<b>LEYENDA</b> residencial intensiva residencial semintensiva residencial semextensiva transición a bloques transición a ciudad jardín tolerancia industrial áreas libres y peatonales áreas normativa especial <b>ESCOLAR</b> Pe E.G.B. B.U.P. E.E. (enseñanza especial) <b>DEPORTIVO</b> D. U.A. unidad de actuación en suelo urbano <b>SOCIAL</b> R religioso S sanitario C cultural recreativo A administrativo E especial <b>INDUSTRIAL</b> industrial					

**Plan General Los Llanos de Aridane Modificado**

**PLANO DE ORDENACION**  
(PLANO Nº4 REVISIÓN P.O. NOV. 1987)  
**ZONIFICACION (CENTRO)**  
Nov. 1987 DOCTOR ARQUITECTO RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ

**LEYENDA**  
— LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



**PAMU**

Para parcela situada en  
la Vía Cornisa 43. Los  
Llanos de Aridane.  
(Montaña Tenisca).  
C.P. 38024 Santa Cruz  
de Tenerife

**Promotor:**  
GAZMIRA HOTEL, S.A.

**Autores:**  
RCoarquitectos  
Rayco Ciro Orlando Arquitectos S.C.P.  
N° COAC 10.704  
Victor Pérez López - Ing. CCP  
Colegiado CICCOP n°. 25.073

**Firmas:**

**Fase:** 0\_E.Actual

**Fecha:** 08/10/21

**Autor:** RA

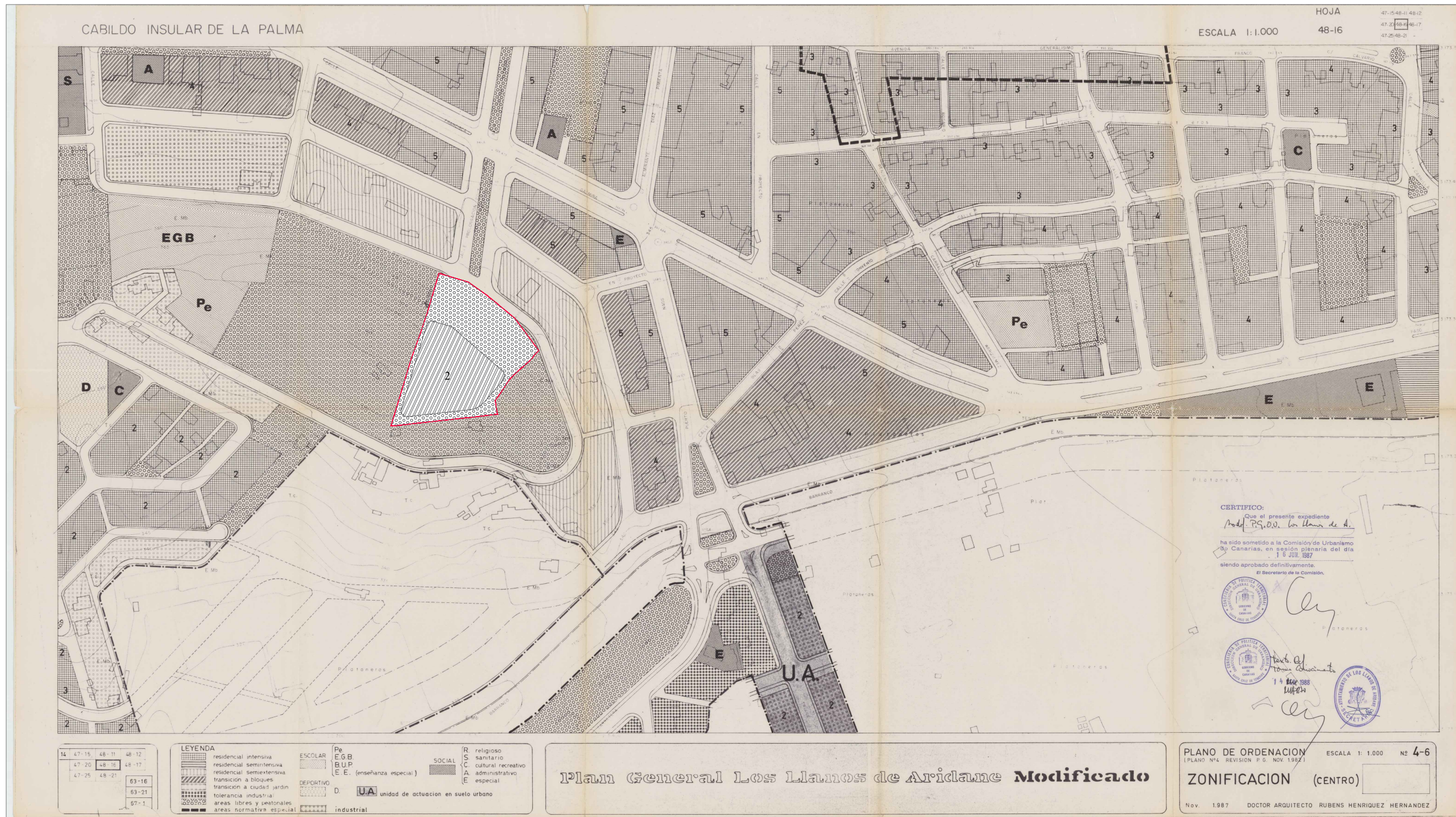
**Escala**

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de esta publicación pueden reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de RCO ARQUITECTOS.

**D:** Fernando Guanarteme 16  
B Vecindario\_Santa Lucía  
35110 Las Palmas

**T:** + 34 828 063 247

**E:** info@rcoarquitectos.com



**LEYENDA**

— LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN