Firmado por: NOMBRE DE LEON MARRERO MARIA CRISTINA
- NIF 43354517T
Motivo: Diligencia para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por Decreto 20/2016, de 1 de marzo
Fecha y hora: 05.04.2016 12:42:28

TOMO V - ANEXO IVB

FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS

gesplan

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE, Adeje, Tenerife

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE disfruta de todo

Gobierno de Canarias

gesplan

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE disfruta de todo

Gobierno de Canarias

Tomo V – Anexo IVB
Fichero de Actuaciones Privadas

Plan de Modernización, Mejora e Incremento
de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
Adeje, Tenerife

GESPLAN, S.A.U.

Septiembre 2015

Índice del Tomo V- Anexo IV B. Fichero de Actuaciones Privadas

1. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN OBLIGATORIA DE CENTROS COMERCIALES 6

1.1 INTRODUCCIÓN 6

1.1.1 Objeto y Marco Legal 6

1.2 INTERVENCIONES PROPUESTAS 10

1.1.2 28: Renovación del CENTRO COMERCIAL PLAYA PARAÍSO 11

2. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO 16

2.1 29: Renovación del establecimiento Tropical Park 16

1. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN OBLIGATORIA DE CENTROS COMERCIALES

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 OBJETO Y MARCO LEGAL

La Exposición de Motivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, promulga que los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad realizarán un "esfuerzo de cualificación y mejora del destino", que sea *"compartido y estructurado por parte de todos los agentes, públicos y privados",* para *"incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario".*

Lo que se pretende es conseguir los niveles perseguidos de calidad integral de los núcleos turísticos, actuando sobre los establecimientos turísticos que más lo necesiten, teniendo en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se considera establecimiento turístico tanto a los establecimientos de alojamiento como a los de equipamiento turístico complementario, entendidos estos últimos como *"el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares"*. Dentro de los mismos, se integran los Centros Comerciales y de ocio, en su definición dada en el artículo 42 del Texto Refundido de Ley de Comercio de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

Los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, como instrumentos de ordenación urbanística pertenecientes al Sistema de Planeamiento de Canarias, según el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

Se pretende, tal y como recoge el artículo 6 de la Ley, *"establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica".*

Para promover las actuaciones de renovación, el artículo 8 apartado segundo, reconoce que *"los particulares incluidos en el ámbito de un plan en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria, o de*

sustitución y traslado de su establecimiento, en coordinación con el órgano que tramite el plan", dentro de sus márgenes de decisión y libertad.

Por otro lado, aparte de los objetivos de cualificación y mejora del destino a perseguir por los instrumentos de planeamiento, expuestos en párrafos anteriores, para lo cual el presente PMM establece unos procedimientos dirigidos a su promoción y consecución futura, el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias relativo al Deber de conservación y rehabilitación edificatoria hace referencia a que *"Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento."*

Por lo tanto, los titulares de los establecimientos turísticos tienen el deber conservar y rehabilitar sus inmuebles e instalaciones a las condiciones mínimas expuestas en el párrafo anterior, dándose la posibilidad de que en caso de incumplimiento de esta obligación, la Administración turística actuante pueda, opcionalmente, ejecutar las operaciones necesarias, a costa del obligado.

Resultando medidas de cumplimiento obligatorio:

A. Cuando se produzca un deterioro en los elementos estructurales de la edificación, construcción o instalación, siempre que la importancia de los elementos deteriorados no requiera la declaración de ruina, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en los artículos 155 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC).

B. Cuando se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental.

El incumplimiento de los parámetros previstos en el mencionado artículo 22, puede derivar, como ya se dijo, en su ejecución subsidiaria por parte de la administración, o *"la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad"*. Todo ello, conforme al procedimiento legalmente establecido, y en virtud de los deberes inherentes en el derecho de propiedad contenidos en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Renovación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo apartado 1º dice textualmente:

"1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas."

En consonancia con lo anterior, el TRLSRU en su artículo 8.1 establece que *"1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios."*

En el mismo sentido, el artículo 4.4 del TRLSRU dice que *"las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética".*

Por su parte, el artículo 153 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto 1/2000 de 8 de mayo, en su apartado tercero establece que:

"En las zonas turísticas, y transcurridos dos años desde la aprobación del planeamiento general que delimite un área como sujeta a renovación forzosa, conforme a las determinaciones que en tal sentido pueda establecer el planeamiento insular y el desarrollo reglamentario, el ayuntamiento deberá señalar dentro de dichas áreas las edificaciones que, por incumplimiento del deber de rehabilitación o renovación, quedarán sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario en los términos de los artículos 149 y 150"

En base a lo anterior, el presente Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad desarrolla aquellos elementos dirigidos a incrementar los niveles de calidad de los centros comerciales, especialmente los factores que inciden en su imagen, ornato y funcionalidad requerida para el uso efectivo de los mismos, dentro del ámbito territorial de presente plan y sin perjuicio de las deficiencias detectadas por los correspondientes informes técnicos.

Así, partiendo del análisis del diagnóstico urbanístico realizado, se han señalado una serie de establecimientos sobre los que se entiende prioritaria la realización de determinadas actuaciones de renovación, por su especial incidencia en el modelo turístico perseguido. Su afectación a los sistemas ordenados por el Plan, así como su evidente estado de deterioro y obsolescencia, recomiendan la adaptación de aquellas medidas descritas para mejorar su uso

efectivo, cuyo incumplimiento en los plazos dados, habilitará a la Administración competente para compeler la ejecución subsidiaria de las mismas, dentro del procedimiento legalmente establecido.

Todo ello, con el objetivo de dinamizar y favorecer las actuaciones de renovación turística del entorno, que colaboren en la consecución de los objetivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en los equipamientos complementarios, como elementos indispensables en la revalorización del ámbito.

Tal y como se recoge en la Normativa del PMM, dentro de las actuaciones privadas aisladas podemos diferenciar entre:

- las actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico.
- las actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos.

Dentro de este segundo grupo de actuaciones es donde se incluirían las actuaciones de renovación de los centros comerciales que desarrollamos en el presente Anexo.

El Ayuntamiento, o en su caso el órgano que se constituya para la gestión del núcleo turístico encargado de la ejecución y seguimiento del Plan, vendrá obligado a ejercer la actuación inspectora a fin de garantizar que los inmuebles existentes alcanzan las condiciones suficientes señaladas en el número anterior, requiriendo a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación cuando así proceda y en particular en los supuestos establecidos en el número 8 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

En todo caso, toda actuación de renovación a ejecutar dentro del ámbito de ordenación del PMM de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje, deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa y planificación vigente de carácter sectorial que sea de aplicación (normativa en materia de Telecomunicaciones, en materia de Aguas, en materia de Costas…etc., según el caso), sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas.

1.2 INTERVENCIONES PROPUESTAS

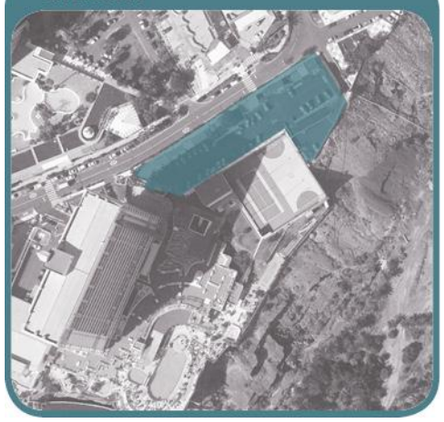
1.1.2 28: RENOVACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAYA PARAÍSO.

Descripción y situación:

Se establece como una actuación de renovación de gran importancia al encontrarse en la Avenida Adeje 300, principal eje comercial del núcleo.

Con una superficie de parcela de 2306 m2, alberga gran parte de los locales comerciales del núcleo turístico.

SITUACIÓN



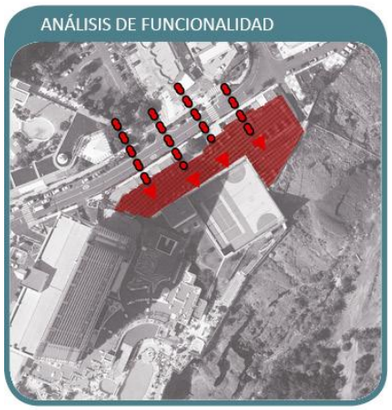
Problemática Detectada:

Uno de los principales problemas que se detectan en el Centro Comercial Playa Paraíso, a nivel general, es el alto grado de deterioro que sufre la edificación. Esto es debido mayormente al abandono del inmueble, destacando una falta de mantenimiento generalizado por parte de la comunidad de propietarios.

A continuación se hará un análisis detallado de la problemática descrita.

VISTA CENTRO COMERCIAL

Análisis de la problemática:



Estado de la edificación:

- **Barreras de protección:** Se han detectado el Incumplimiento de las medidas mínimas de las barreras de protección, también es destacable su diseño, ya que pueden ser fácilmente escalables.
- **Accesibilidad:** Escaleras en muy mal estado de conservación. Existen accesos a los comercios mediante rampas, no adaptadas al Código Técnico de la Edificación, ni a las correspondientes normativas en materia de accesibilidad, con excesivas pendientes.

Funcionalidad

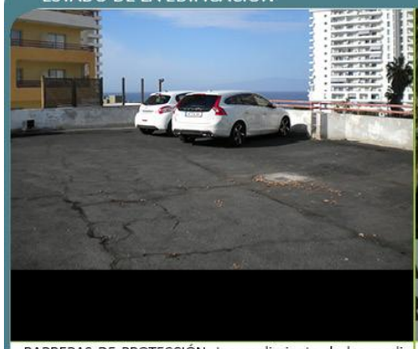
- **Altura Libre:** Incumplimiento de la altura libre en varios puntos del Establecimiento en los que no se alcanza la medida mínima de 2,5 m.
- **Transitabilidad interior:** En planta baja, invasión de los espacios comunes del edificio con pérgolas de construcción fija, proporcionando poca calidad estética al conjunto e imposibilitando el paso longitudinal del usuario entre los locales.
- **Circulación vertical:** Inexistencia de ascensores ni rampas adaptadas que permitan una circulación vertical para personas de movilidad reducida. Las comunicaciones se realizan mediante escaleras, en pésimo estado constructivo.

Calidad estética:

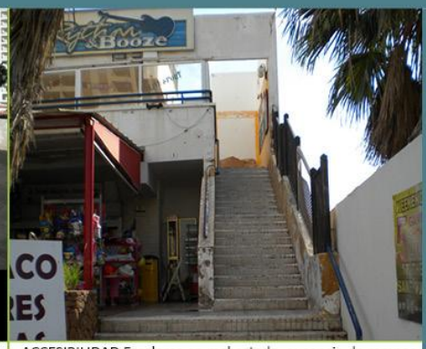
- **Imagen unitaria:** Presencia de una serie de construcciones auxiliares, en un muy mal estado de conservación sobre la cubierta del propio Centro Comercial la cual le confiere una imagen de abandono. Asimismo, existe una importante heterogeneidad en la cantidad y calidad de la cartelería de los locales comerciales.
- **Acabados:** Muy mal estado generalizado en todos los acabados Destacan graves desperfectos cubierta (pavimentos, barreras de protección), en acabados interiores (revestimientos agrietados y levantados, pérgolas metálicas corroídas, y escaleras en estado deficiente.)

Ficha resumen de la problemática:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



BARRERAS DE PROTECCIÓN. Incumplimiento de las medidas míminas de las barreras de protección, son escalables.



ACCESIBILIDAD.Escaleras en mal estado, ausencia de rampas y ascensores

	BUENO	REGULAR	MALO
Estructura		■	
Instalaciones			■
Cerramientos			■
Accesibilidad			■
Sistema contra incendios			■
Revestimientos			■
Salubridad e higiene		■	
Otros incumplimientos			■

FUNCIONALIDAD

ALTURA LIBRE. Incumplimiento altura libre minima de 2,5 m en pasillos como en escaleras.

TRANSITABILIDAD INTERIOR. Invasión de los espacios comunes por parte de los locales en planta baja.

	BUENO	REGULAR	MALO
Distribución espacial		■	
Claridad de accesos			■
Transitabilidad interior			■
Circulación vertical			■
Calidad espacial		■	
Porcentaje ocupación de		■	
Emplazamiento urbano	■		
Usos incompatibles	■		

CALIDAD ESTÉTICA

IMAGEN UNITARIA. Cartelería heterogenea, mal estado de conservación de la estructura auxliar.

ACABADOS. Mal estado generalizado tento de los acabados interiores exteriores del Establecimiento.

	BUENO	REGULAR	MALO
Invasión de espacios			■
Imagen unitaria			■
Integración en el entorno			■
Acabados			■
Cartelería			■
Pavimentos			■
Tendidos y antenas			■
Señalética			■

Objetivos generales de la renovación:

Se abarcará la renovación del Centro Comercial Playa Paraíso desde dos puntos principales y de especial importancia. Se generará un centro comercial de calidad, con espacios interiores adaptados a la actual normativa, que aporte una calidad escénica adecuada a la zona turística en la que se encuentra.

Se integrará y mejorará la accesibilidad al Centro Comercial, así como unos recorridos claros y reconocibles a través de la parcela, ofreciendo una imagen de calidad, unitaria y provista de seguridad al peatón.

Se mejorará el estado constructivo general de la edificación, asegurando el cumplimiento de las medidas establecidas de seguridad de utilización y su adecuación a las correspondientes normativas de obligado cumplimiento, ejecutando todas las obras necesarias para que esto sea posible.

Se posibilita a través de la normativa del Plan de Modernización y Mejora incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente. Estos se podrán materializar sobre la cubierta del Centro Comercial, proporcionando nuevos usos que revitalicen la misma y el espacio público colindante, que actualmente se encuentra en estado de abandono.

A continuación se describen las directrices y criterios recomendados para la realización de dicha renovación.

RELACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CON EL EJE DE ACTIVIDAD

Criterios de intervención

Estado de la edificación:

- **Cumplimiento del CTE:** la nueva edificación cumplirá con la legislación vigente en materia constructiva del C.T.E., así como con las normativas urbanísticas aplicables. Se diseñarán los espacios que no cumplen las dimensiones para satisfacer con la altura libre de mínima de 2,5 m en la totalidad del Centro Comercial.
- **Accesibilidad:** Se dispondrán accesos fácilmente reconocibles y adaptados para personas de movilidad reducida, con sus correspondientes barreras de protección.

Funcionalidad

Transitabilidad interior: Se eliminarán las invasiones de los espacios comunes en planta baja en la fachada de la Avenida Adeje 300, favoreciendo el acceso transversal. Se unificarán las soluciones de cubrición de los locales en planta baja, liberando el recorrido longitudinal de las invasiones de los expositores y así generar una vinculación del Centro Comercial con el eje de actividad propuesto para la Avenida Adeje 300.

- **Circulación vertical:** Reforma integral de escaleras adaptándolas a los requisitos de las normativas correspondientes y garantizando la relación entre los usos en planta baja y la planta superior. Se dispondrán de ascensores y opcionalmente de escaleras mecánicas.

Calidad estética:

- **Imagen unitaria:** se unificarán las soluciones de cubrición de los locales en planta baja, estableciendo directrices comunes de diseño y color que favorezcan una idea de marca para el conjunto del Centro Comercial. Se unificarán, así mismo, las soluciones de cartelería de los diferentes locales, generando una imagen homogénea y de calidad.
- **Acabados:** Se realizará una reforma integral de los acabados exteriores e interiores. Se repararán o sustituirán todos los elementos incompletos o dañados, revestimientos y barreras de protección

2. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO

2.1 29: Renovación del establecimiento Tropical Park

SITUACIÓN: Avenida El Jable, 41 -Urbanización Callao Salvaje | ÁREA URBANA: Callao Salvaje I - Callao Salvaje II | DESTINO: Mixto-Turístico | PIEZAS: 07021-08027-08028

ORTOFOTO SITUACIÓN

VISTA ACTUAL

OBJETIVOS

La actuación consiste en la renovación parcial de un establecimiento de 2 estrellas con aumento de categoría a 4 estrellas. La cual consiste concretamente en:
- La mejora de las piscinas.
- La mejora de la recepción.
- La mejora de la comunicación entre zonas comunes, con la posible instalación de ascensores en el supuesto de que sea técnicamente posible.
- La renovación de las habitaciones (Insonorizar las paredes, bajantes, mejorar las condiciones acústicas).

Se pretende, además del aumento de categoría a Hotel de cuatro estrellas, la modificación del régimen jurídico de una parcela de dominio público, lindante al hotel, utilizada actualmente de forma privativa, como equipamiento complementario, a través del documento que habilitó en su momento el uso previsto actualmente. Con ello, se pretende dotar al establecimiento turístico de mejores facultades de disposición de la misma, para adecuarla a su destino turístico actual. Recuperando a su vez, para uso público de espacio libre, un espacio de características y dimensiones equiparables dentro del ámbito del PMM, a ceder mediante permuta por parte del interesado.

CONDICIONES

Las condiciones vinculadas a la operación de planeamiento son las siguientes:
- Permuta de un espacio libre de equiparables dimensiones dentro del ámbito del PMM, la cual se realizará por parte del interesado.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el Título VII de la normativa del presente plan y que sean aplicables al ámbito de actuación.

suspendido

SITUACIÓN PLANEAMIENTO

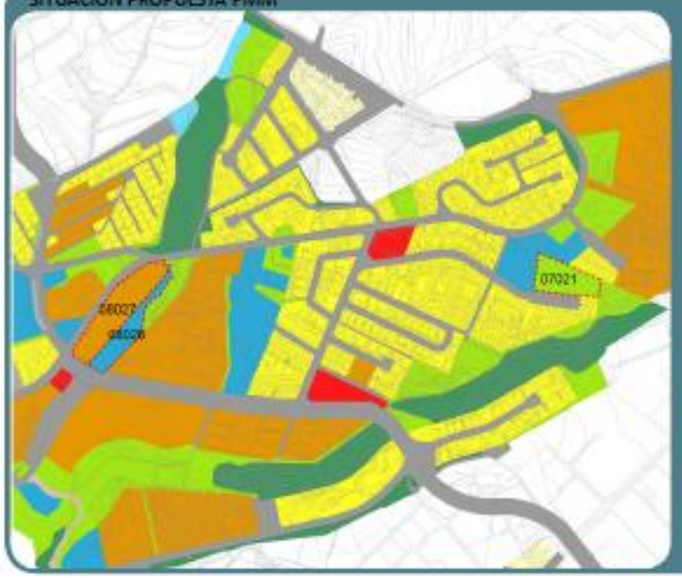
CONDICIONS PARTICULARES DE LA PARCELA:

CÓDIGO PIEZA	07021	08027	08028
CÓDIGO ZONA	U3-5	U3-1	-
C. EQUIPAMIENTO	U3-E7	-	U3-EL7
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento deportivo	Turístico y Residencial	Plaza/Parque local o área ajardinada
USO COMPLEMENTARIO	Hostelería, comercial	Comercial, oficinas, industrial, deportivo, recreativo	-
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2s)	-	2.000	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	6	3 (uso Residencial)	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	3	La mitad de la altura	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	3	La mitad de la altura	-
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (%)	-	50	1
ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	1	6	6
EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,01	1	0,01
DOMINIO	Lucrativo	Lucrativo	Demanial
SUPERFICIE (m2s)	5.300	9.130	4.860

Suspendido

Gobierno de Canarias

SITUACIÓN PROPUESTA PMM



CONDICIONS PARTICULARES DE LA PARCELA:

CÓDIGO PIEZA	07021	08027	08028
USO CARACTERÍSTICO	Plaza/Parque local o área ajardinada	Alojamiento turístico	Equipamientos y espacios libres
RÉGIMEN ESPECÍFICO DE ADMISIBILIDAD (REA)	EL1	TU2	EQ1
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2s)	-	PGO	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	-	PGO	6
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	-	PGO	3
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	-	PGO	-
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (%)	10	50	20
ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	2	6	3
EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,01	2,5	0,65
DOMINIO	Demanial	Lucrativo	Lucrativo
OTRAS CONDICIONES	-	-	-
SUPERFICIE (m2s)	5.300	9.130	4.860

Suspendido

gesplan