

miércoles 10 de junio de 2026

La Laguna aprueba inicialmente su primer PAMU para reordenar dos parcelas y crear un nuevo espacio público ajardinado en Geneto

El instrumento permitirá incorporar viviendas y transformar un ámbito urbano consolidado y degradado en un espacio libre con más de 10.000 m² de zonas verdes



El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna ha acordado, por unanimidad, la aprobación inicial del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) correspondiente a las parcelas 15 y 16 del Sector Sur Geneto 5, en El Gramal, un instrumento urbanístico que permitirá reordenar un ámbito ya urbanizado, incorporar uso residencial en respuesta a la emergencia habitacional y crear un nuevo espacio libre público ajardinado en una zona actualmente degradada. La iniciativa, promovida por TEPROAR S.L., cuenta con informe ambiental estratégico favorable, emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife.

Esta es la primera aplicación de este mecanismo urbanístico en La Laguna, una herramienta prevista en la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias y específicamente diseñada para intervenir en ámbitos urbanos consolidados mediante operaciones de regeneración, renovación y mejora del espacio público. Su incorporación al catálogo de instrumentos empleados por el municipio supone un avance significativo en la capacidad de actuar sobre tejidos urbanos ya desarrollados, sin necesidad de recurrir a modificaciones complejas del planeamiento general ni a procesos de expansión sobre nuevo suelo.

El alcalde de La Laguna, Luis Yeray Gutiérrez, destacó que “este instrumento nos permite actuar con rigor jurídico y técnico en un ámbito urbano consolidado, regenerando un espacio en desuso y generando nuevas oportunidades residenciales”. El regidor subrayó que “la actuación combina vivienda, mejora urbana y creación de espacio público, lo que supone una mejora objetiva del entorno y una intervención coherente con los principios de sostenibilidad y eficiencia en el uso del suelo”.

El concejal de Ordenación del Territorio, Adolfo Cordobés, explicó que “este tipo de actuaciones permiten intervenir en ámbitos ya urbanizados, evitando la expansión y priorizando la regeneración frente al consumo de nuevo suelo”, y añadió que “el proyecto cumple con todos los estándares legales de densidad, edificabilidad y dotaciones”.

Asimismo, Cordobés recordó que el expediente incluye informes sectoriales favorables en materia de salud pública, patrimonio cultural, carreteras, residuos, telecomunicaciones y seguridad, además de las condiciones establecidas por Defensa y ENAIRE, que se integrarán en la fase de proyecto.

El PAMU plantea concentrar toda la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente en un único edificio, situado en la parcela 15 e incorporando el uso residencial conforme al Decreto Ley 1/2024, y destinar íntegramente la parcela 16 a espacio libre ajardinado de dominio y uso público, lo que incrementa la superficie verde del sector y mejora la calidad ambiental del entorno. La actuación mantiene la coherencia con las determinaciones estructurales y pormenorizadas del Plan General de Ordenación vigente, sin alterar el modelo territorial establecido.

Densidad y edificabilidad

Desde el punto de vista técnico, el PAMU acredita una densidad de 277 habitantes por hectárea, por debajo del máximo legal de 400, una edificabilidad bruta de 0,83 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (m^2c/m^2s) frente al límite de 1,20, y una reserva de espacios libres y dotaciones superior a la exigida, al destinarse más de 10.138 m^2 a espacio libre público.

La actuación no genera nuevas demandas de infraestructuras ni servicios públicos, por lo que no supone impacto negativo para la Hacienda local, y se ajusta a los principios de sostenibilidad, cohesión territorial y eficiencia energética establecidos en la legislación estatal y autonómica.

El expediente incorpora también la relación de informes sectoriales emitidos durante la fase ambiental, entre ellos el del Servicio Canario de la Salud, que concluye que la actuación “generará un impacto favorable en los determinantes que afectan a la salud y el bienestar de la población”, y el de la Dirección Insular de Patrimonio Cultural, que confirma que el ámbito está “muy antropizado y transformado” y no presenta afecciones patrimoniales.

Con esta aprobación inicial, el PAMU se someterá ahora a información pública y continuará su tramitación conforme al procedimiento previsto. Asimismo, se integrarán en el proyecto las recomendaciones relativas a riesgos hidrológicos y a la caracterización climática del ámbito, garantizando una intervención plenamente adaptada a los criterios de cambio climático y drenaje territorial.

Un instrumento para ámbitos urbanos degradados

El uso del PAMU está plenamente consolidado en otros municipios de Canarias, donde ha permitido resolver situaciones similares de ámbitos degradados o infrautilizados, todos ellos orientados a reordenar parcelas ya



urbanizadas, mejorar dotaciones públicas y favorecer la regeneración de espacios en desuso. La experiencia acumulada en estos municipios demuestra que se trata de un instrumento ágil, eficaz y con un alto grado de control público, capaz de generar mejoras urbanas visibles en plazos razonables y con un equilibrio adecuado entre iniciativa privada y beneficio colectivo.

La Laguna incorpora así esta línea de trabajo con una actuación que combina vivienda, regeneración urbana y creación de espacio libre público, reforzando un modelo de ciudad que prioriza la sostenibilidad, la eficiencia en el uso del suelo y la mejora de los entornos urbanos consolidados.