

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE ADEJE LA D.T. 2ª DEL D.L. 1/2000

DOCUMENTO
REFUNDIDO



Aprobado definitivamente y de forma paralela por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de
Fecha: 5 ABR. 2004



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Alemán
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



Rafael Benítez

MEMORIA DE INFORMACIÓN

GESPLAN S.A.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ESTUDIO JALVO S.L.



Aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de
Fecha: 5 ABR. 2004



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

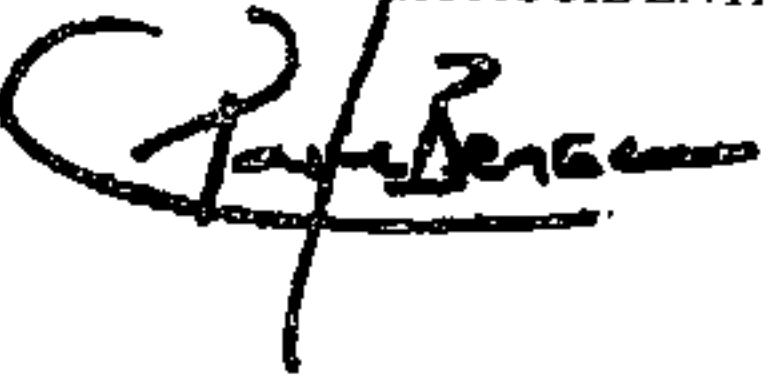

Ángela Sánchez Alemán

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL





MEMORIA DE INFORMACIÓN



DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



INDICE

| | |
|--|----|
| CAPÍTULO 1.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1982..... | 1 |
| CAPÍTULO 2.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1986..... | 20 |
| CAPÍTULO 3.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1987..... | 35 |
| CAPÍTULO 4.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1991..... | 52 |



MEMORIA DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



CAPÍTULO 1.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1982



DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA

INDICE DE LA MEMORIA

- 1.1 .- CONSIDERACIONES GENERALES
- 1.2 .- ANALISIS FISIOGRAFICO
 - 1.2.1.- La topografía
 - 1.2.2.- Las áreas agrícolas
 - 1.2.3.- El Paisaje
- 1.3 .- ANALISIS SOCIO-ECONOMICO
 - 1.3.1.- Evolución demográfica de los núcleos de población
 - 1.3.2.- La influencia del turismo
 - 1.3.3.- Evolución del presupuesto municipal
- 1.4 .- ANALISIS URBANISTICO
 - 1.4.1.- Situación actual
 - 1.4.2.- Suelo urbano : Formas de Actuación
 - 1.4.3.- Suelo urbanizado : Formas de Actuación.
- 1.5 .- REVISION DEL PLANTAMIENTO EXISTENTE
- 1.6 .- REVISION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- 1.7 .- INDICE GENERAL



DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



I.- MEMORIAI.1.- CONSIDERACIONES GENERALESI.1.1.- Objeto

El Artículo 70 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, dice, refiriéndose a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento que : " Las entidades locales, Las Comisiones Provinciales de Urbanismo y demás Organismos competentes para formular Planes Generales Municipales, podrán redactar o formular Planes Generales Municipales, podrán redactar o proponer Normas de igual carácter para todo o parte del territorio sobre el que ejerzan su competencia, cuando las particulares características de éste lo justifiquen"

Así mismo, en el Proyecto Reglamentario de Planeamiento como desarrollo de la Ley del Suelo, actualmente en trámite, se dice en el Art. 87.3.: " Las Normas Subsidiarias de Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes :

- b) Definir para los Municipios que carezcan de Plan General la Ordenación Urbanística concreta de la totalidad o parte de su territorio "

Pues bien, el objeto del presente proyecto es :

- Redactar las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Adeje, en Santa Cruz de Tenerife, con el fin de que definan la ordenación urbanística en todo el Término Municipal , en tanto no se redacte

y apruebe, el Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio.

I.1.2.- Area de Actuación

En el Plan Insular de Ordenación Urbana de Tenerife, realizado por DOXIADIS IBERICA, S.A., Consultores de Planeamiento y Ekística en 1969, para el Cabildo Insular de Tenerife, se dividía la Isla en nueve comarcas urbanísticas, comprendiendo la número 5 los municipios de Arona y Adeje tal y como puede apreciarse en esquema que se adjunta en la pág. siguiente, procedente de dicho Plan Insular.

Esta comarca, está situada entre las vertientes S. y S.O. de la Isla de Tenerife, con mayor participación de la vertiente S.O., dando frente a la Isla de la Gomera. Se trata, por tanto, del extremo de la isla más alejada del área norte, y apuesta a los valles de la Orotava y Guimar.

En cuanto a la superficie del Término Municipal que asciende a 102,9 Km², podemos decir que representa el 5,54 % de la superficie de toda la Isla de Tenerife (1928,2 Km².), estando limitada por los términos municipales de Guía de Isora, La Orotava, Vilaflor y Arona.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]

1.2.- ANÁLISIS FISIOGRAFICO DEL MUNICIPIO

1.2.1.- La topografía del terreno

Estudiados los pendientes del terreno sobre el topográfico a escala : 1:10.000, utilizado como plano base y de situación actual del Término Municipal de Adeje, fué posible determinar una serie de áreas de características homogéneas, considerando como tales aquellas en las que el predominio correspondía a un determinado tipo de pendiente. Fruto de este análisis es observar la falta de conveniencia de una serie de urbanizaciones que actualmente poseen ya de plan parcial o plan especial de ordenación urbana aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se puede resaltar la existencia de unas zonas con pendientes inferiores al 5% que se corresponden con los llanos de la Atalaya y La Caldera o el fondo de La Caldera. Existen también terrenos topográficamente aptos para la urbanización con pendientes comprendidas entre el 5 y el 15%, que en su mayoría se hallan cortados por profundos barrancos que en dirección al mar surgen desde las cumbres del Teide. Finalmente se encuentran zonas, fundamentalmente en las estribaciones montañosas del citado Teide, con una pendiente superior al 15% y en algunos casos al 25%, es fácil observar actuaciones urbanísticas incluso con esas pendientes.

Analizando la costa desde un punto de vista topográfico, se puede observar también como es la costa sur-este del municipio, donde se encuentra la mayor longitud de costa baja, llana y de fácil acceso y posibilidad de utilización, mientras la franja costera central presenta más

CUADRO Nº1: Tono-Morfología del terreno.



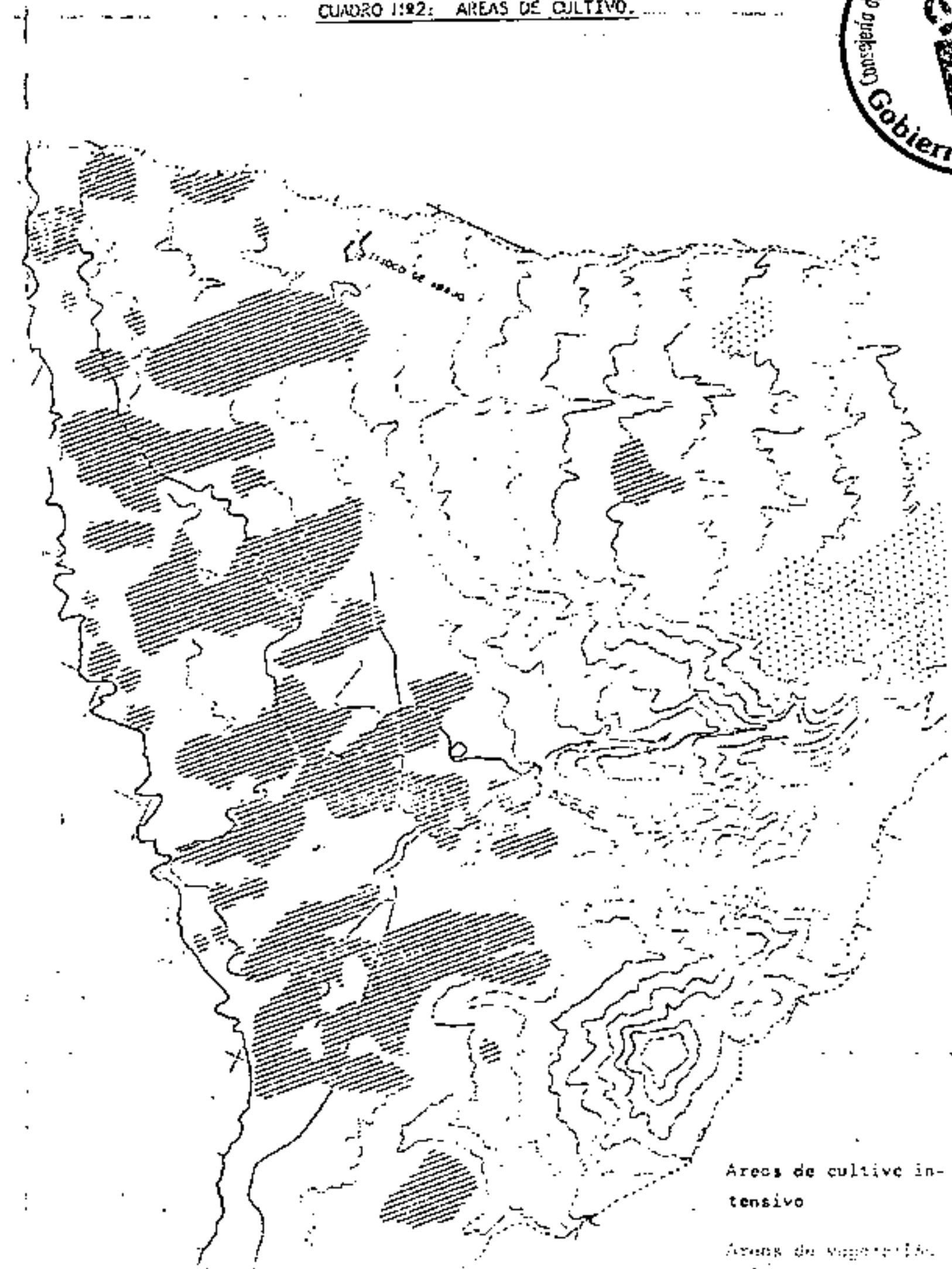
disparidades alternándose pendientes uniformes y en general suaves, con fuertes arrecifes en las estribaciones de los barrancos. Finalmente en el tercio noroeste del Termino Municipal se encuentran las zonas costeras más acantiladas.

Si consideramos el suelo más útil que correspondería el comprendido entre 0 y 15% de pendiente, tendríamos unas 4.345 Has., lo que representa frente al total municipal : 10.290 Has., un 42% de superficie que comprende : terrenos llanos continuos y discontinuos aptos para urbanizar, lo que es un porcentaje muy importante de todo el ámbito del Término. Es importante señalar, sin embargo, que 3.250 Has. que se refieren a terrenos llanos continuos, con pendientes dominantes inferiores al 5% son además de aptas para urbanización, especialmente idóneas para el cultivo de plataneras en conjunción, claro está, con otros factores, dado que los trabajos de sorribado son mucho menores en este tipo de terrenos que en los demás. El uso preferentemente agrícola de estos terrenos quedan garantizados con la calificación de suelo No urbanizable que se da a la mayoría de los mismos en las presentes normas.

1.2.2 .- Las áreas agrícolas

En el término municipal de Adeje existen importantes áreas agrícolas ocupadas en la actualidad por cultivos de regadío intensivos, especialmente plataneras y en segundo lugar tomates, aunque en estos momentos se están empezando a crear cultivos multidiferenciados de otros productos agrícolas. Se puede decir que actualmente 826,06 Has. del Término Municipal se dedican al cultivo, por el regadío antes mencionado, por lo que es importante su preservación.

CUADRO 1192: AREAS DE CULTIVO.



Áreas de cultivo intensivo

Áreas de regadío



Junto a las áreas de regadío se produce una vegetación autóctona de monte bajo, tabaibas y cactus que convenientemente cuidada permite sacar un partido muy aprovechable como se aprecia en los jardines y zonas de ornamentación de algunas urbanizaciones : " San Eugenio ", " Playa de Las Américas ", etc.

En las laderas del Teide, además, algunas zonas pobladas de *Pinus Canariensis*, completan este breve esbozo de la vegetación autóctona del Municipio .

I.2.3 .- El Paisaje

Considerando que Adeje es uno de los Términos Municipales de la Isla de Tenerife con mayores posibilidades de aprovechamiento turístico, no extraño, por tanto, que se dé una importancia capital a un tema como el del paisaje.

Se puede afirmar que el conjunto de características físicas del Municipio de Adeje, lo convierten en un área paisajística singular y de inapreciables bellezas.

Su amplia costa, la hermosa placidez del Barranco del Infierno y el resaltar contra el horizonte del " Roque del Conde ", puede decirse que Adeje es un área paisajística de múltiples características peculiares - que ofrece la posibilidad, tanto en sus playas como en sus Montes, de permitir admirar un paisaje con una hermosa configuración típicamente canaria.

Es de destacar, sin embargo, que una serie de edificaciones de gran altura o de materiales poco adecuados al entorno del ámbito municipal han producido irreversibles atentados a dicho paisaje que de desear no se reprodujeran en el futuro, exigiendo las autoridades municipales unos materiales y dimensiones que traten de armonizar la necesidad de viviendas habitables con el medio natural que las rodea. En este sentido deberán seguirse unos claros criterios dirigidos a :

- La conservación total o parcial de las áreas de interés.
- La potenciación de las zonas mejorables
- La salvaguardia del carácter autóctono de conjunto de todo el Municipio.

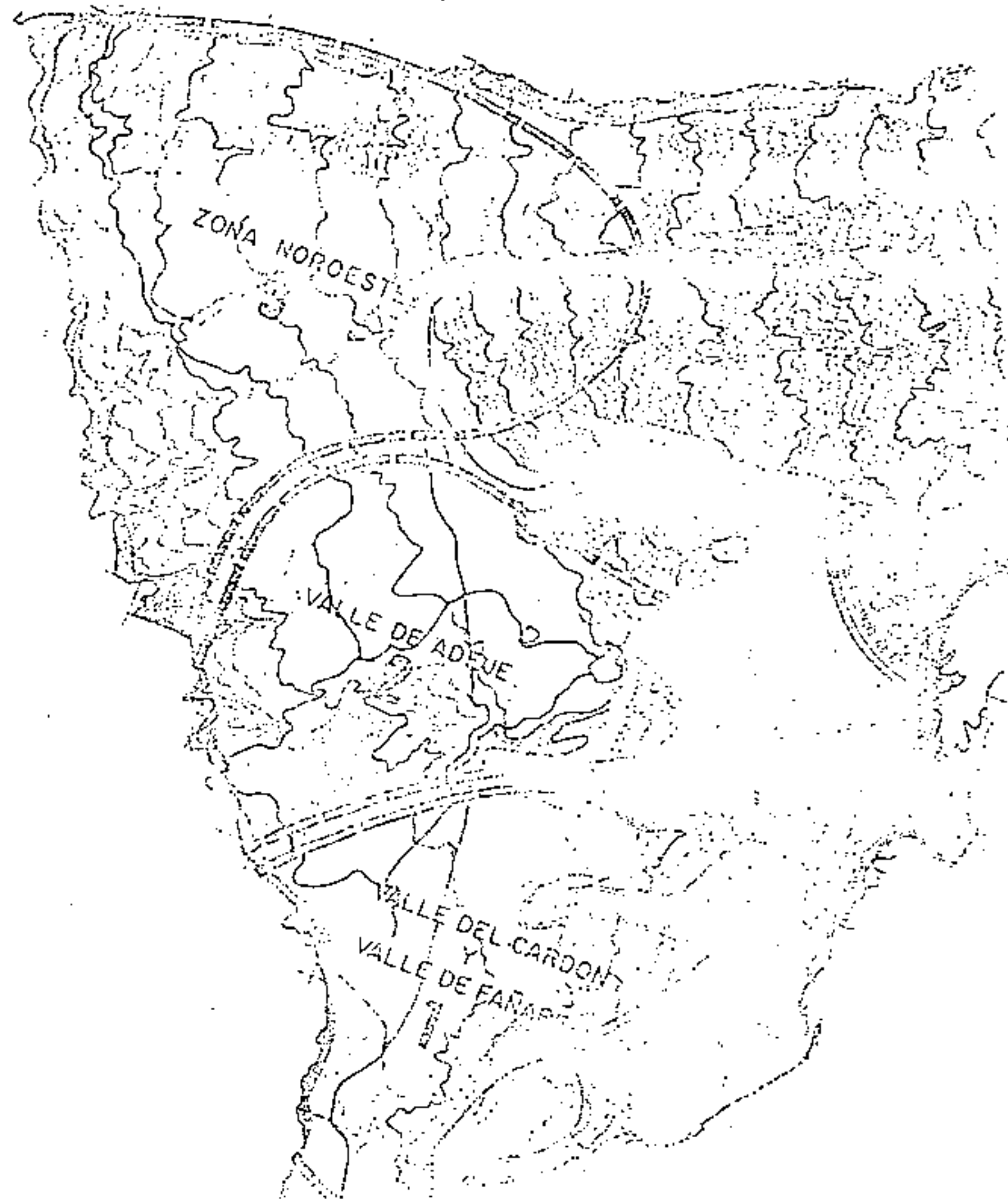
Si además consideramos una serie de elementos definidores como:

- Divisoria de áreas paisajísticas, es decir, las líneas que configuran el horizonte de una zona extensa.
- Alturas significativas : elevaciones que dominan grandes áreas y las caracterizan.
- Grandes barrancos : Situados en alturas y centro de gran importancia para una área localizada de grandes perspectivas.
- Línea de costa, en la que inciden las playas y los acantilados.
- Laderas de los valles : terrenos con bastante pendiente y que definen dentro de sí mismos el Valle, etc.

Podremos estudiar tres zonas como, las señaladas en el esquema, y determinar en que forma se encuentran en ellas elementos de mayor o menor importancia paisajística.



CUADRO 1:93: Areas Paisajísticas



Las conclusiones del análisis son, sin embargo, que sólo desde los puntos altos del municipio se puede configurar el paisaje general de éste, pudiendo observarse que las construcciones actualmente existentes o en construcción están transformando ya el aspecto general que antes se ofrecía. En las zonas bajas por el contrario, sólo pueden apreciarse valores puntuales que en determinados lugares ofrecen por su singularidad valores estético - paisajísticos que convendría conservar.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]

1.3.- ANÁLISIS SOCIO - ECONOMICO1.3.1.- Evolución demográfica de los núcleos de población

Para analizar el crecimiento demográfico de los distintos núcleos de población que se han asentado en el Término Municipal de Adeje, se han utilizado datos procedentes de los censos de 1960, 1970 y el padrón de 1975, lo que permite observar los crecimientos absolutos relativo de población, lo que nos servirá para hacer las previsiones de suelo urbanizable para el periodo de vigencia de estas Normas Subsidiarias.

Es de señalar que la mayor parte de los trabajadores directos en las actividades económicas tradicionales y una parte de los que se han trasladado al sector de servicios y principalmente a la hostelería, se han asentado en los núcleos de : Adeje, Los Olivos, Armeñime, Tijoco de Abajo, Tijoco de Arriba, Los Menores y Taucho. Se podría citar también el núcleo de pescadores de La Caleta, pero por existir un plan parcial aprobado, sus posibilidades demográficas se circunscriben a los valores determinados en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Como puede apreciarse son Adeje - Los Olivos, Los Menores y Armeñime, los núcleos con mayor crecimiento. Es de señalar, sin embargo, que la construcción de las carreteras a Tijoco de Arriba y Taucho, así como las obras de abastecimiento, saneamiento y pavimentación, permiten abrigar que mejoren en el futuro las perspectivas de crecimiento de todos los núcleos señalados, sumándose al crecimiento natural el asentamiento de residentes que busquen núcleos poblacionales distintos de los turísticos.

TABLA DE CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

| Núcleos de Población | Nº de habitantes | | | Incrementos sobre 1960 - 75 | |
|----------------------|------------------|-------|-------|-----------------------------|--------------|
| | 1960 | 1970 | 1975 | Absoluto (habitant.) | Relativo (%) |
| Adeje-Los Olivos | 1.625 | 2.217 | 2.500 | 875 | 53 |
| Armeñime | 163 | 337 | 900 | 737 | 450 |
| Tijoco de Abajo | 887 | 967 | 1.200 | 313 | 35 |
| Tijoco de Arriba | 107 | 148 | 160 | 53 | 50 |
| La Concepción | 10 | 10 | 10 | 0 | 0 |
| Los Menores | 50 | 70 | 100 | 50 | 100 |
| Taucho | 129 | 119 | 150 | 21 | 20 |

TABLA Nº 1 : CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

(Datos : 1960, 1970 y 1975).

NOTA : En 1975 existen según el Padrón Municipal : 7.178 habitantes en el Término de Adeje, de ello se deduce que 2.158, se ubican en urbanizaciones de nueva creación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



1.3.2.- La influencia del turismo

Junto al crecimiento demográfico de los núcleos urbanos de población residente que analizamos en el epígrafe anterior, la oferta de suelo turístico dentro de las urbanizaciones de nueva creación, ha dado lugar a una población residencial turística, normalmente temporera, cuyos límites podemos deducir del análisis de las urbanizaciones actualmente aprobadas, y de su capacidad de plazas turísticas, lo que nos permite fijar no sólo el límite de población futura de estos núcleos residenciales de alto nivel de vida, sino por inducción, el suelo que para aumentar los núcleos de residencial permanente, se necesitarían, es decir, el suelo urbanizable que indirectamente afecta a los núcleos poblacionales antes citados y que se deberá sumar con los factores correctores correspondientes al que se derivaría de un puro análisis formalista de los datos que nos da el simple contraste de los distintos censos y padrones.

Para ello, es importante considerar, no sólo las cifras de suelo urbano de los Planes Especiales aprobados, sino el suelo realmente urbanizado en estos momentos, y el que se prevé que se urbanizará durante el periodo de vigencia de estas Normas Subsidiarias.

La proyección de estas cifras sobre el suelo urbano de los núcleos poblacionales existentes, nos permiten graficar sobre el plano, las previsiones de suelo urbanizables que figuran en los planos pertinentes.

Es de destacar, claro está, que como se señalaba en el apartado anterior, en 1975 existían ya 2.158 empadronados que residían en núcleos turísticos, representando el 30% de la población total del Municipio, siendo la tendencia actual el incrementar dicho porcentaje. Por tanto, ello resalta la importancia del turismo en el proceso de Urbanización de Adeje.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



Rafael Bermejo



| NUCLEOS TURISTICOS | PLAZAS TURISTICAS | TOTAL |
|---|-------------------|-------|
| Marazul del Sur | 1.500 | |
| Sanssouci | 2.200 | |
| Rocabella | 9.200 | |
| Club Jonás | 3.000 | |
| Costa Esmeralda | 500 | |
| Callao Salvaje | 7.300 | |
| Playa Paraiso | 13.000 | |
| La Caleta | 900 | |
| El Beril | 3.500 | |
| Club Miraverde | 1.200 | |
| Torviscas | 17.800 | |
| San Eugenio | 13.700 | |
| Roque del Conde | 7.400 | |
| Playa de las Américas (Fases I y II) | 4.000 | |
| | 85.200 | |

TABLA Nº 2 : DATOS DE POBLACION DE LOS PLANES ESPECIALES APROBADOS
EN EL MUNICIPIO DE ADEJE.

I.3.3 .- Evolución del Presupuesto Municipal

En la tabla siguiente se relacionan los presupuestos municipales de 1965 hasta el momento, con su índice de crecimiento.

Es de señalar que tras un descenso que se mantiene hasta 1969, es a partir de 1970 con el "boom" turístico cuando se despegó extraordinariamente el municipio, y así, mientras en 1971, Adeje ocupaba el decimotercer lugar entre los Municipios de la Isla por el total de Ingresos Municipales, en la actualidad y a pesar de la crisis del sector, Adeje ocupa el 6º lugar, por dicho concepto.

En este sentido, los ingresos municipales que se fundamentaban a principios de los años setenta en las licencias de obras, se ven suplementados actualmente por las contribuciones urbanas y los ingresos por tasas de plus-valía.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



| AÑOS | TOTAL INGRESOS | INDICES DE CRECIMIENTO (Base 1965 = 100) |
|------|----------------|---|
| 1965 | 4.074.058,53 | 100,- |
| 1966 | 2.213.922,18 | 54,34 |
| 1967 | 2.092.560,00 | 51,36 |
| 1968 | 2.092.560,00 | 51,36 |
| 1969 | 3.690.565,00 | 90,58 |
| 1970 | 4.690.850,00 | 115,16 |
| 1971 | 5.837.600,00 | 143,28 |
| 1972 | 15.482.500,00 | 380,02 |
| 1973 | 30.000.000,00 | 736,04 |
| 1974 | 31.000.000,00 | 760,90 |
| 1975 | 33.000.000,00 | 810,00 |
| 1976 | 50.000.000,00 | 1.227,27 |
| 1977 | 50.000.000,00 | 1.227,27 |
| 1978 | 50.000.000,00 | 1.227,27 |

I.4.- ANALISIS URBANISTICO

I.4.1.- Situación actual

Atenuado el " Boom " turístico de comienzos de los años " 70 " a causa de la crisis económico que empezó a cernirse en Europa, principal cliente turístico de la Isla de Tenerife, desde finales de 1973 y coincidiendo con la crisis del petróleo, la realidad, sin embargo, es que en estos momentos están empezando a renacer unos indicios de nuevas inversiones, al tiempo que se han consolidado las principales urbanizaciones aprobadas : Playa de las Américas, San Eugenio, Playa Paraíso, Callao - Salvaje, en avanzado estado de urbanización todas ellas, al tiempo que se han llevado a cabo fuertes inversiones en edificaciones, tanto en hostelería, como apartamentos y centros comerciales.

Todo esto lleva a pensar que si bien, no con la celeridad con que se planificó y urbanizó en el periodo señalado, sí con más lentitud y seguridad, no cabe duda de que Adeje es un Municipio en auge, y que sus necesidades de suelo están en crecimiento.

Es importante señalar, no obstante, que mientras las reservas de suelo turístico planificado, pueden suponerse casi suficientes de aquí al año 2000, las reservas de suelo residencial permanente son exiguas. No existiendo delimitación de casco urbano del municipio, a pesar del plazo de un año que señalaba la disposición transitoria quinta en su epígrafe 3, el problema se agudiza, dado que esa consolidación y revivificación de las urbanizaciones turísticas origina un flujo de la población



ocupada en el sector turismo : ya en hostelería, comercio o construcción, hacia los núcleos poblacionales de residencia permanente antes citados, siendo un índice revelador, la rápida ocupación de las viviendas de promoción directa ejecutadas en Armeñime.

Por esta razón, se justifican los Proyectos de viales y las obras de infraestructura que está realizando el Ayuntamiento de Adeje, así como las reservas de suelo urbanizable que se prevén en estas Normas como extensión de dichos núcleos de población.

Es de señalar, además, el conflicto agricultura - turismo del suelo municipal. No cabe duda de que una parte del suelo especialmente apto para urbanización anteriormente descrito por sus características fisiográficas, es asimismo, apto también para la agricultura y de hecho de las 526 Has. de cultivos intensivos existentes en el municipio, existen 56 Has., es decir, un 7% que se encuentran situados en suelo declarado urbano por el planeamiento existente, y por tanto, en riesgo de desaparecer. Es esto algo que debe tenerse en cuenta y una razón por la que para ubicar el suelo urbanizable elegido para los núcleos de población residencial, se ha huido de zonas cultivables que a lo más se han preservado declarándolas zonas verdes. Un gran porcentaje del mismo queda preservado para el uso agrícola con la calificación de No urbanizable, que se da en las presentes normas.

En cualquier caso, y en el momento en que se redacte el Plan General que sustituya a estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, la defensa de estas zonas de cultivo intensivo debe ser una de las tareas de protección que debe determinar la conducta planificadora de los rectores del municipio, ya que dada la abundancia de suelo apto para urbanizar que se desprende de los datos expuestos en páginas anteriores, sería

verdaderamente deleznable destruir todavía más las zonas agrícolas que posee el Término Municipal de Adeje.

1.4.2 .- Suelo Urbano : Formas de Actuación

En las tablas 3 y 4 pueden observarse la cantidad de suelo urbano existente en el Municipio, ya sea por planes especiales aprobados de acuerdo con la definición de la Ley del Suelo de 1956, o por delimitación de casco urbano de los núcleos residenciales permanentes existentes, y realizada a través de estas Normas Subsidiarias de acuerdo con el Art. 93, apartado 1-b) del Reglamento de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo :

Constituirán el suelo urbano :

- a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.
- b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Se ha determinado el suelo considerado como urbano.



En los planos N° se recogen las redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Pavimentación de calles que están ejecutadas y en servicio, están en fase de ejecución o se encuentran en fase de tramitación el proyecto de Urbanización correspondiente de los diversos núcleos urbanos del Municipio.

Respecto a los Núcleos de la Concepción y Tijoco Alto, cabe resaltar la ejecución, dentro de los planes provinciales, para el presente año de 1979, la pavimentación de la carretera de enlace entre ambos núcleos.

Asimismo se encuentra pavimentada recientemente la carretera de enlace entre Los Menores a Taúcho.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL



Rafael Benítez

CUADRO DE SUPERFICIES

| NUCLEO | SUELO URBANO | | EQUIPAMIENTOS | | | ZONAS VERDES | | | | SUELO URBANIZABLE | | |
|------------------------------|-----------------|---------|---------------|-----------|--------|---------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------|
| | SUPERFICIE NETA | CALLIES | ESCOLAR | DEPORTIVO | OTROS | PARQUE URBANO | PARQUE EXTRAURBANO | ZONA PROT. BARRANCO | PROTEC. CARRETERA | S. TOTAL | SUPERFIC. NETA | CALLIES |
| Villa de Añejo Los Olivos | 286.156 | 98.280 | 24.880 | 13.800 | 13.075 | 30.000 | 102.760 | 154.769 | 27.600 | 32.150 | 294.815 | 30.880 |
| Tijoco de Abajo* | 194.564 | 32.505 | 10.000 | 12.000 | 280 | - | 83.020 | - | 84.000 | - | 45.280 | |
| Arnesino* | 48.216 | 24.284 | 10.000 | 5.000 | 384 | 1.436 | 28.000 | - | 11.256 | - | 51.380 | 9.156 |
| Los Menores | 34.600 | 5.600 | | | | - | 58.360 | - | 19.800 | - | 134.027 | |
| Taucho* | 83.986 | 11.254 | | | | - | 86.580 | - | - | - | 229.002 | 16.679 |
| Tijoco de Arriba | 39.247 | 5.700 | | | | - | 19.372 | - | - | - | 90.120 | 1.662 |
| La Concepción* | 34.232 | 7.380 | | | 100 | 1.328 | 40.800 | - | - | - | 121.220 | 5.500 |

* Suelo Urbano en planes especiales aprobados 251 Has.

* Suelo Urbanizable en Zonas Turísticas 323,10 Has.



SUPERFICIES POLICONO SUELO URBANIZABLE
(NETO; UNA VEZ REDUCCIÓN (MILES))

| NUCLEO | P - 1 | P - 2 | P - 3 | P - 4 | P - 5 | P - 6 | P - 7 | P - 8 | P - 9 | P - 10 | P - 11 | TOTAL |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Villa Adeje Los Olivos | 15.160 | 44.000 | 40.750 | 32.800 | 19.000 | 36.180 | 30.800 | 22.885 | 45.000 | 24.000 | | 294.815 |
| Tijoco de Abajo | 25.280 | 20.000 | | | | | | | | | | 45.280 |
| Arneñine | 21.105 | 10.225 | 20.050 | | | | | | | | | 51.380 |
| Los Menores | 70.240 | 63.787 | | | | | | | | | | 134.027 |
| Taicho | 38.170 | 53.972 | 57.880 | 48.480 | 30.500 | | | | | | | 229.002 |
| Tijoco de Arriba | 28.620 | 29.540 | 32.160 | | | | | | | | | 90.120 |
| La Concepción | 26.960 | 42.360 | 51.900 | | | | | | | | | 121.220 |



| Núcleos Turísticos | Suelo Urbano | TOTAL |
|---|--------------|------------|
| Morazul del Sur | 10,0 Has. | |
| Sansoucci | 13,0 Has. | |
| Rocabella | 60,0 Has. | |
| Club Jonás | 15,0 Has. | |
| Costa Esmeralda | 13,0 Has. | |
| Callao Salvaje | 68,0 Has. | |
| Playa Paraíso | 101,0 Has. | |
| La Caleta | 10,0 Has. | |
| El Beril | 20,0 Has. | |
| Club Miraverde | 13,0 Has. | |
| Torviscas | 205,0 Has. | |
| San Eugenio | 130,0 Has. | |
| Roque del Conde | 56,0 Has. | |
| Playa de las Américas (Fases I y II) | 37,0 Has. | |
| | | 751,0 Has. |

TABLA Nº 4 : SUELO URBANO EN PLANES ESPECIALES APROBADOS

| Núcleos Turísticos | Suelo Urbanizado | TOTAL | (%) |
|-----------------------------------|------------------|-------|-------|
| Morazul del Sur | 10,0 | 10,0 | 100 |
| Sansoucci | - | 13,0 | 0 |
| Rocabella | - | 60,0 | 0 |
| Club Jonás | - | 15,0 | 0 |
| Costa Esmeralda | - | 13,0 | 0 |
| Callao Salvaje | 22,0 | 68,0 | 32 |
| Playa Paraíso | 30,0 | 101,0 | 35,0 |
| La Caleta | 5,0 | 10,0 | 50 |
| El Beril | 5,0 | 20,0 | 25 |
| Club Miraverde | 13,0 | 13,0 | 100 |
| Torviscas | 20,5 | 205,0 | 10 |
| San Eugenio | 65,0 | 130,0 | 50 |
| Roque del Conde | - | 56,0 | 0 |
| Playa de las Américas (I y II) | 37,0 | 37,0 | 100 |

TABLA Nº 5 : SUELO URBANIZADO Y PORCENTAJE EN PLANES ESPECIALES APROBADOS

En la tabla nº 5 puede apreciarse el porcentaje de suelo realmente urbanizado que corresponde al planificado. En este sentido y considerando la relación entre todo el suelo planificado como urbano y el urbanizado existente, se puede decir en concordancia con las plazas turísticas previstas en dichos planes especiales, que este suelo urbanizado permite acoger actualmente de forma aproximada a 23.000 plazas turísticas.

En el suelo urbano de los núcleos de población residencial permanente para la ampliación de infraestructura y ordenación de volúmenes de acuerdo con las presentes normas, se realizarán "estudios de detalle" según la definición y requisitos que señalan los textos legales vigentes especialmente en lo que las normas urbanísticas denominan zona de ensanche, es decir, la parte de suelo urbano actualmente semi-urbanizada.

En cualquier caso y para obtener las licencias de obra, se exigirán los requisitos expuestos en las Normas Subsidiarias y en su defecto, lo que señalen la vigente Ley del Suelo a su Reglamento.

1.4.3.- Suelo Urbanizable. Formas de Actuación

La población de servicio necesario para atender las 23.000 plazas turísticas que según hemos visto en el apartado anterior son susceptibles de ubicación en el suelo actualmente urbanizado y el crecimiento previsible de urbanización del suelo planificado en el periodo elegido para vigencia de las Normas Subsidiarias, en el que se supone se urbanizará

aproximadamente una superficie como la actualmente urbanizada, traen consigo la necesidad de preparar suelo urbanizable para 10.000 habitantes, suponiendo un porcentaje de población de servicio del 20% de las plazas turísticas, dado que junto a los establecimientos hoteleros y los centros comerciales, con un porcentaje mayor, se han construido muchas edificaciones para hoteles que emplean o generan puestos de trabajo en límites pequeños.

Si a estas necesidades sumamos la población previsto por el crecimiento demográfico hasta el año 2.000, según la fórmula de proyección del INE y con base al crecimiento demográfico desarrollado en los núcleos elegidos, se explica perfectamente la superficie prevista como urbanizable.

Para actuar en ella, se ejecutarán planes parciales según lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976 y el Reglamento que la desarrolla. Asimismo, se realizarán los correspondientes Proyectos de Urbanización que cumplirán los requisitos exigidos en los citados Textos Legales.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05.

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



1.5 .- REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE

Dado el carácter dinámico que la declaración de principios de la Reforma Parcial de la Ley del Suelo de 5 de Mayo de 1975 pretendía infundir a todo el urbanismo español, y considerando además la recesión tanto en proyectos como en ejecución de obras, que ha originado la crisis económica europea y nacional sobre las inversiones en Tenerife, se considera necesario instrumentar la necesaria adecuación de las planificaciones aprobadas a la realidad existente y a las previsiones futuras.

Por todo ello, dado que las formas de revisión podrían ser varias se estipula :

1º) En el caso de que se realicen solo variaciones de alineaciones de rasantes de las calles previstas en la Urbanización, o en los servicios de las áreas planeadas, la modificación y adecuación se realizará mediante " estudios de detalle " que podrán recoger, asimismo, las pertinentes redistribuciones de volumen como consecuencia de las variaciones de superficie de parcela, siempre que no se varíe el uso de las mismas, no aumente el volumen total de la urbanización y no disminuyan las superficies de zona verde ni de equipamiento.

2º) En el caso de que además de variaciones del tipo de las citadas en el caso anterior, existan modificaciones parciales de la red viaria o cambios de uso en alguna parcela, se deberá realizar un Plan Especial de Reforma Interior de toda o parte de la Urbanización, siendo necesario, asimismo, que no au

menten el volumen y la densidad ni disminuya la superficie de las zonas verdes.

En este caso concreto se encuentra " La Calera ", que deberá adaptarse a la realidad actual de núcleo urbano de pescadores formado en dicho lugar, mediante la presentación y tramitación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05.

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]

I.6 .- REVISION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En principio estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adeje, tendrán una vigencia de 6 años, periodo en el que ha de ser redactado por el Ayuntamiento el Plan General del Municipio.

Asimismo, se procederá a redactar el Plan General cuando el ordenamiento superior lo exigiera.



SECRETARÍA

Que el presente expediente

(23-03-83)

na sido aprobado por la Comisión de

Urbanismo en sesión del día

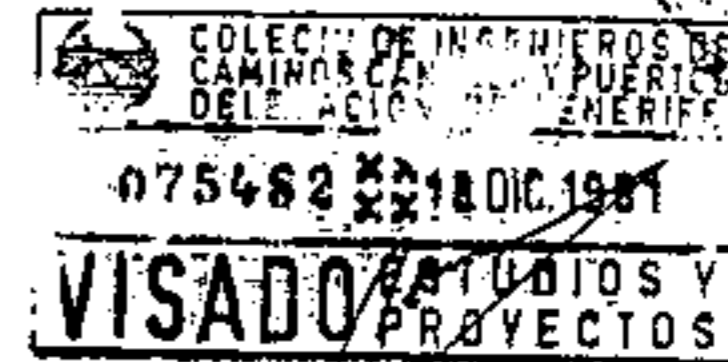
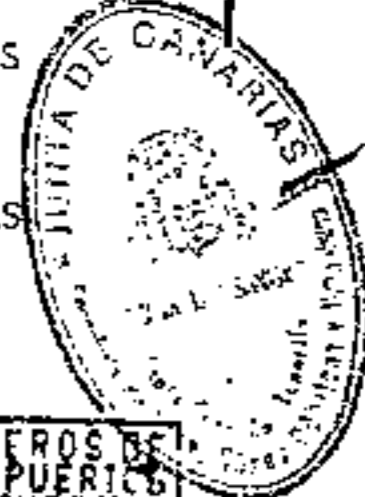
9 de 6 de 1982

El Secretario Provincial,



I.7 .- INDICE GENERAL

- DOCUMENTO Nº 1 : MEMORIA
- DOCUMENTO Nº 2 : PLANOS INFORMATIVOS
- DOCUMENTO Nº 3 : PLANOS
- DOCUMENTO Nº 4 : NORMAS URBANISTICAS



VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



MEMORIA DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]

CAPÍTULO 2.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1986



**MODIFICACION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE ADEJE**

**DOCUMENTO
REFUNDIDO**

DOCUMENTOS

- 1 MEMORIA**
- 2**
- 3**
- 4**

ARQUITECTO: Joaquin Jalvo
Fecha: Agosto 1986

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



1.- MEMORIA



01

02

sea fácilmente manejable en un futuro por la Administración y los administrados.

El presente documento es la refundición de todo el proceso de planificación y el acuerdo de la Comisión de Urbanismo conforme a la modificación decimoctava del acuerdo de la sesión de 22 de Noviembre de 1.986.

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES. - El Ayuntamiento de Adeje, dadas las características del proceso de urbanización, que se está produciendo en el Término Municipal, tomó el acuerdo de proceder a una modificación de las Normas Subsidiarias del Municipio, dado que las desviaciones en la tendencia urbanizadora a lo previsto en las Normas hacía necesario adaptarlas para que se canalizase adecuadamente y de forma ordenada la estructura urbanística del Municipio, según consta en la Memoria del documento tramitado.

Redactadas por la Oficina Técnica Municipal, se produce la aprobación inicial de las Normas con fecha 18- Octubre-1.985, exponiéndose al público conforme al artículo 41 de la Ley del Suelo: disponiéndose la aprobación provisional con fecha 24 de diciembre de 1.985.

Remitidas a la Consejería de Política Territorial la citada Modificación para su aprobación definitiva, ésta se deniega por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Canarias el 30 de Julio de 1.986.

En virtud de ello, el Ayuntamiento acuerda encargar la presente Modificación en base a las consideraciones de la Consejería de Política Territorial y para ello se redacta el presente documento, que refunde la documentación ya tramitada y la unifica, para poder realizar una documentación única que

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]

01



2.- MEMORIA INFORMATIVA.- En el presente documento se complementa la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 97 del Reglamento de Planeamiento: no sólo en la parte gráfica que se lleve a cabo en los planos de información, sino en aquellos otros puntos que es necesario puntualizar para una mejor comprensión del documento.

2.1.- ENCUADRE GEOGRAFICO.- El ámbito de estudio de la presente Modificación puntual varía el anterior perímetro realizado por la Modificación puntual de las Normas y atiende a las decisiones que la Consejería ha expresado, abarcando, según se puede ver en el gráfico N°1, la zona costera del Municipio situado entre la Caldera en el límite del Término Municipal con el de Arona y la Carretera de acceso a La Caleta y el Plan Especial de La Caleta en los límites esta-oeste y entre el mar, la Caldera, los límites superiores de las Urbanizaciones Torviscas y Miraverde la Carretera General a Guía de Isora y sobrepasando éste límite en la zona colindante al acceso al Casco de Adeje hasta llegar al mismo ordenando todo este sector.

La superficie que abarca la presente Modificación es de 1.499,86 Has., de las cuales 276,58 Has. son de suelo urbano; 749,73 Has. de suelo no urbanizable y 473,55 Has. de suelo que se califica como urbanizable, que modifica ampliamente las superficies de la primera solución Municipal, quedando pendiente de estudio el resto de las áreas propuestas en la Modificación aprobada provisionalmente.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

02

2.2.- PARAMETROS FISICOS.- Los componentes físicos del área objeto de la Modificación son los característicos de la zona Sur de Tenerife, entre unos niveles topográficos de 0 mts. a 900 mts., terrenos con pendientes suaves en su generalidad con la excepción hecha de la zona de La Caldera, en la que la montaña da una topografía característica del volcán con pendientes pronunciadas que será necesario proteger.

En el resto de la zona se encuentran plataformas de dos tipos, unas abancaladas con pendientes medias entre el 0 y 10% y otras entre el 10% y el 25% dedicadas al cultivo generalmente de plataneras, y otras que mantienen la topografía original de toscales de figuras y paisaje típico sureño que se ve cruzado por dos barrancos que discurren en dirección al mar configurando un conjunto característico.

La climatología del área objeto de estudio, en la propia del área del Sur de Tenerife con temperaturas suaves que inciden dentro de la carta bioclimática con una situación de zona de confort en verano y en invierno, a la vez que posee un alto índice de soleamiento que resulta del índice de 3.200 horas de sol anuales.

La escasa pluviometría unida a las restantes condiciones, hace que el desarrollo turístico de esta zona sea inmejorable.

La vegetación está compuesta fundamentalmente por los cultivos de plataneras, exceptuando pequeños cultivos intensivos, que configuran la explotación típica de la isla, que en estos momentos se encuentra en estado regresivo, dado el mercado de suministros y aunque se han modernizado los cultivos, los costos de explotación están en trance de superar a los ingresos brutos por lo que los empresarios del cultivo están buscando soluciones alternativas al mismo.

03

El resto de la vegetación en las zonas urbanas es la típica de la isla, con jardines y vías que utilizan flora autóctona de plantas crasas o especies subtropicales que dan una imagen a lo largo de todo el año de gran belleza y colorido.

2.3.- USOS DEL SUELO.- Los usos del suelo son de tres tipos. El urbano, dedicado a soportar el hecho urbanizador y edificatorio y el restante, dividido en dos: El agrícola reseñado y el erial del resto de las zonas que, dadas las características típicas del paisaje posee una gran rudeza y dificultad para otro uso alternativo.

El suelo que está calificado de urbano en las presentes Normas dentro del estudio es de 424,72 Has. y del que se encuentran urbanizadas, urbanizándose o que quedan por urbanizar las zonas que se expresan en el Cuadro Nº 1.1..

Los porcentajes de cada uno de los suelos en relación a la superficie total de la actuación, son los especificados en el Cuadro Nº 1.2., que refleja los datos del proyecto de estas Normas.

2.4.- POBLACION.- La población que en este momento está residiendo en el área objeto de la Modificación, fundamentalmente es de origen turístico, aunque existen núcleos de residencia permanente en viviendas de protección oficial construidas, o en promociones mixtas de uso turístico y residencial en las urbanizaciones ya construidas.

La capacidad de habitantes que expresan los Planes aprobados para la citada área se expresan en el Cuadro Nº 1.3., en el que se especifican los totales que se admiten en su ámbito de aplicación.



| PLAN PARCIAL O ESPECIAL | HECTAREAS URBANIZADAS | HAS. EN PROCESO DE URBANIZACION | HAS. QUE FALTAN POR URBANIZAR | HAS/TOTALES DE SUELO URBANO |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| LAS AMERICAS | 37,37 | ----- | ----- | 37,37 |
| SAN EUGENIO | 84,50 | 47,55 | ----- | 132,05 |
| TORVISCAS | 31,50 | 28,70 | 151,67 | 211,87 |
| MIRAVERDE | 12,57 | ----- | ----- | 12,57 |
| EL BERTIL | ----- | 20,22 | ----- | 20,22 |
| LA CALETA | ----- | 5,00 | 5,64 | 10,64 |
| TOTALES | 165,94 | 101,47 | 157,31 | 424,72 |

CUADRO Nº 1.1.- CUANTIFICACION DEL SUELO URBANO CLASIFICADO EN LAS NORMAS VIGENTES.



| CLASE DE SUELO | HAS. | % |
|---------------------------|----------|--------|
| SUELO URBANO | 276,58 | 18,44 |
| SUELO URBANIZABLE | 473,55 | 31,57 |
| SUELO NO URBANIZABLE: | | |
| Potencialmente productivo | 50,81 | 3,39 |
| Proteccion | 440,98 | 29,40 |
| Proteccion Litoral | 13,02 | 0,87 |
| Residual | 244,92 | 16,33 |
| TOTALES | 1.499,86 | 100,00 |

CUADRO Nº 1.2.- SUPERFICIES DE CLASIFICACION DE SUELO.-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



| PLAN PARCIAL O ESPECIAL | Nº HABITANTES PREVISTOS | SUPERFICIE HAS. | DENSIDADES BRUTAS VIV/HAB |
|-------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|
| LAS AMERICAS | 4.000 | 37,37 | 27 |
| SAN EUGENIO | 13.700 | 132,05 | 26 |
| TORVISCAS | 17.500 | 79,75 | 21 |
| MIRAVERDE | 1.200 | 12,57 | 24 |
| EL BERIL | 1.800 | 4,47 | 22 |
| LA CALETA | 900 | 10,64 | 21 |
| TOTAL.- | 39.400 | 424,72 | 23 |

cuadro nº 1.3.- HABITANTES Y DENSIDADES BRUTAS EN EL SUELO

CLASIFICADO EN LAS NORMAS VIGENTES.

El análisis de los datos municipales del padrón de habitantes que de éste área existen, nos da un índice de la evaluación que sufre ésta parte del Municipio que justifica la reordenación de la zona.

2.5.- COMUNICACIONES.- La red de comunicaciones que existe está formada por la trama viaria que poseen las urbanizaciones articuladas sobre la Carretera General a Guía de Isora, como eje único que sirve de acceso a todas las urbanizaciones desde la red insular y comercial.

Las Urbanizaciones que ya se encuentran urbanizadas han dejado alguna vía de enlace común, lo que permite establecer un subsistema viario general que da una cierta conexión entre Las Américas, San Eugenio y Torviscas, pero que tienen puntos de gran conflictividad y difícil resolución de pendientes y radios de giro, así como puntos de intersección numerosos con el anillo insular, en los accesos:

Existe el proyecto de la prolongación de autopista del Sur hasta el enlace con la urbanización torviscas, que con las vías de servicios complementarias, resuelven en parte éste problema de interconexión.

2.6.- SERVICIOS.- En este momento se encuentran suministradas las urbanizaciones de, redes de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica, saneamiento, teléfono, en las partes consolidadas, quedando parte de las infraestructuras de la zona de Las Américas vinculadas al resto de la urbanización en el Municipio de Arona.

En el caso de Adeje existen redes generales que se pretenden ampliar con los proyectos ampliados y que conectarían con los que se dispusiesen en la zona colindante.

08



2.7.- PROPIEDAD DEL SUELO.- La propiedad del suelo en el área de estudio, en el suelo no clasificado como urbano en general, se encuentra distribuido en grandes propiedades, siendo pocos propietarios los que poseen fincas pequeñas lo que da una estructura de grandes fincas que incluso en algunos casos sobrepasan los límites del área de estudio.

En el gráfico Nº 2 se puede estudiar la distribución parcelaria en el ámbito de las presentes Normas.

2.8.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA.- La ordenación existente en el área objeto de estudio corresponde a una yuxtaposición, en el mejor de los casos, de planes que quedaban aislados con respecto al territorio donde se asentaban.

Unas veces se llegaban a compromisos entre ellos de coordinar sus estructuras viarias principales como único elemento de coordinación en un avance de crear una cierta coherencia en los planteamientos generales.

Las normas vigentes no inciden en este problema y se remiten a recoger los Planes aprobados.

Por esta razón se ha propuesto la redacción del presente trabajo a efectos de que en la Modificación de las Normas se estructure el territorio en el ámbito de su aplicación.

2.9.- CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.- Dentro del área de actuación se destaca la Ermita de San Sebastián y su entorno así como la Casona del Duque con su entorno.

Estos elementos quedan configurados como edificaciones particulares a efectos de su protección ya que por su valor histórico y monumental es necesario proteger.

En los Planos de Ordenación quedan reflejadas las áreas objeto de esta protección especial.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



Rafael Benítez

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

01



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

3.1.- ENCUADRE DEL DOCUMENTO.- El presente documento cumple el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Canarias de fecha 30 de Julio de 1.986, por el que se solicitan modificaciones del documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias presentado por el Ayuntamiento de Adeje a la Consejería de Política Territorial para su aprobación definitiva, puesto que ya había seguido los trámites de aprobación inicial, exposición al público y aprobación provisional en las fechas que se han indicado en la Memoria Informativa.

Para facilitar la comprensión del documento definitivo, y para el ámbito de aplicación de la presente Modificación de las Normas, se redacta el presente documento refundiendo toda la información en un sólo documento.

3.2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.- Esta Modificación presentada por el Ayuntamiento a la Consejería para su aprobación definitiva una vez cumplimentados los reparos puestos para su aprobación, tiene como finalidad la incorporación al proceso urbanizador de nuevo suelo urbanizable, ya que la saturación del existente y la demanda de suelo a la vez que los compromisos que los promotores de suelo adquieren con el Ayuntamiento para la urbanización de este suelo, han hecho que el Ayuntamiento promueva la presente rectificación de las Normas para disponer de nuevo suelo urbanizable con cuantificación suficiente para regular el mercado de suelo y por extremo aparte no hipotecar el futuro crecimiento en cuanto a una cualificación excesiva del mismo.

02

El objeto de incorporar ese suelo urbanizable queda garantizado en su realización al estar ya unos planes en tramitación y con garantías de su ejecución, y otros con los convenios suscritos por los propietarios, condicionados a la aprobación definitiva de las Normas.

El proceso de participación pública en la elaboración de las Normas tuvo la expresión que se quedó reflejada en el documento original, expresado en el expediente ya tramitado en el que durante el período de formación del mismo, se dispuso a los propietarios de la zona afectada que expusieran las sugerencias a las directrices de las Normas; posteriormente, en el proceso de exposición pública se realizaron los convenios descritos y más tarde de la aprobación provisional se redactaron los documentos que no fueron aprobados por la Consejería, motivo por el cual, y tras múltiples gestiones e intercambios de criterios se ha llegado a la redacción del presente documento que modifica las Normas que han dispuesto de aprobación definitiva, soslayándose en la actual versión todos los incumplimientos que se hacen mención en el acuerdo.

3.3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION.-

Las determinaciones que se proponen en la presente Modificación se estructurarán de acuerdo a los fines y objetivos anteriormente expuestos y todo ello encuadrado dentro de los fines que el Ayuntamiento propuso en la Modificación original, tamizados por las directrices enmarcadas por la Consejería.

3.3.1.- AMBITO DE ACTUACION.- En lo que se refiere a la determinación del área de estudio, se ha limitado la presente propuesta al estudio de la zona litoral, desde el límite del Término Municipal en el que se ubica la Urbanización Las Américas hasta La Caleta. Esta limitación que acota el área de la Modificación propuesta por el Planeamiento resulta de las indicaciones emanadas de la Consejería, para establecer



03

las determinaciones propias de las Normas en éste área y dejar en el régimen urbanístico actual el resto del territorio del Término Municipal.

Para llegar a la determinación del ámbito de aplicación en su extensión hacia el interior de la costa, se ha recogido el área que comprendía actuaciones urbanizadoras que habían presentado documentos del Planeamiento al ayuntamiento durante el periodo de Información Pública. (La Caldera, Fañabé, Zona de Fañabé,), marcando como límite en la zona donde no existían esas actuaciones la Carretera General del Sur a Guía de Isora, y estudiando la conexión al Casco de Adeje para poder facilitar al Ayuntamiento la gestión del suelo de cesión obligatoria en el Casco de Adeje.

Así pues, la extensión quedaba definida para poder expresar con los criterios de la Ley del Suelo, las determinaciones en éste área, que se toma como primer estudio de la Modificación de las Normas de Adeje presentadas en la Comisión de Urbanismo de Canarias para adaptarias a la Ley del Suelo y a los criterios de la Consejería de Política Territorial.

Así pues, quedaban enmarcadas en el área de estudio las urbanizaciones realizadas o que están en proceso de realización -Las Américas, San Eugenio, Torviscas, Miraverde, El Beril y La Caleta- Otras actuaciones dentro de éste área tenían iniciados procesos de Planeamiento con aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento -Play Fañabé, y otra serie de actuaciones que estaban a nivel de avance de plan -La Caldera- ó bien habían suscrito convenio con el Ayuntamiento -resto de las zonas en general- ver gráficos Nº 3 y Nº 4.

04

La apoyatura de la extensión de urbanizaciones en un alto grado de desarrollo (algunas prácticamente consolidadas), daba un marco de referencia a las actuaciones colindantes para integrarlas en una misma estructura urbanística.

3.3.2.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA.- Ya los primeros pasos de Ordenación general entre los núcleos existentes marcan las bases para respetar la estructura viaria, dando una triple estructura paralela a la costa vía marítima-vía intermedia-vía superior- que permite seguir con un planteamiento similar.

En el complejo actual, la vía superior está constituida por la vía cornisa de San Eugenio y Torviscas que se puede prolongar hasta La Caldera; la vía intermedia la forma la autopista y la vía inferior, la Avenida Marítima.

En la nueva estructura, dado que el ámbito de clasificación de suelo es mucho más reducido que los desarrollos actuales, y dado también que la autopista se desplaza hacia el interior, la vía superior actual (de cornisa) sigue configurando el límite superior de la actuación en una primera parte ya que se plantea hasta su unión con la autopista en ésta vía.

El paseo marítimo se configura como vía inferior, dando una estructura lineal a todos los desarrollos y se proyecta un sistema intermedio de estructura general que posee un carácter de parque lineal urbano limitado por vías de circulación rodada a ambas partes (en algunas zonas) que configuran y articulan toda la ordenación propuesta en el suelo urbanizable y que servirá de base para adosar en su perímetro todos los sistemas locales de equipamiento que deben de reservar los Planes Parciales.

05

La clasificación otorgada en éste área es la turística y residencial, dado que la zona es especialmente adecuada para este desarrollo.

3.3.3.- DETERMINACION DE LOS APROVECHAMIENTOS.- En las vigentes Normas Urbanísticas se fija un aprovechamiento edificatorio de 1,5 M3./M2. que corresponde a 0,5 M2.t./M2.s. (metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de suelo). Las propuestas de Planeamiento presentadas y aprobadas por el Ayuntamiento correspondientes al ámbito de actuación de las presentes Normas recogen ésta determinación. La propuesta de la edificabilidad final queda reflejada en el Cuadro Nº 1.4.

3.3.4.- DIVISION SECTORIAL.- La división sectorial se realiza en las presentes Normas a efectos de poder realizar unidades de planificación homogéneas y que puedan asumir la distribución justa de beneficios y cargas de planeamiento, reconsiderándose en virtud del acuerdo de la Comisión de Urbanismo.

Se ha distribuido el suelo clasificado de urbanizable ó apto para urbanizar en 11 sectores asignados con los criterios anteriormente expuestos de hacer posible la distribución de beneficios y cargas y a la vez el poder asignar los sectores ó áreas a la estructura parcelaria existente, con lo que se facilitará ampliamente la gestión de los mismos.

La distribución de los sectores queda reflejada en el Cuadro Nº 1.4.



06

| SECTOR Nº | SUPERFICIE HAS. | EDIFICABILIDAD M2./M2. |
|-------------------------|-----------------|------------------------|
| 0 | 11,32 | 0,40 |
| 1 | 48,39 | 0,20 |
| 2 | 132,12 | 0,32 |
| 3 | 31,95 | 0,32 |
| 4 | 8,15 | 0,32 |
| 5 | 34,50 44,92 | 0,32 |
| 6 | 63,47 | 0,40 |
| 7 | 41,65 | 0,32 |
| 8 | 38,75 | 0,32 |
| 9 | 15,75 | 0,32 |
| 10 | 15,75 | 0,32 |
| 11 | 31,75 | 0,40 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | 473,55 | |

CUADRO Nº 1.4.- SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

07



3.4.- JUSTIFICACION DEL SUELO URBANO.- En el área de estudio solamente se han delimitado como suelo urbano aquellas superficies clasificadas como tales en las vigentes Normas y que estando consolidadas por la edificación, según el Art. 78 de la Ley del Suelo, o bien por tener tal clasificación y estar en proceso de ejecución, según su Plan de Etapas, así lo han dispuesto las Normas vigentes, al tener aprobados los Planes Parciales o Especiales y estar en proceso de ejecución éstas urbanizaciones, modificándose en virtud de la modificación duodécima del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo.

Los usos pormenorizados y características viarias e infraestructurales del suelo urbano quedan establecidos en los correspondientes Planes Especiales y Parciales que los desarrollarán y los Estudios de Detalle que los complementarán.

3.5.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.-

Siguiendo las directrices de la Consejería de Política Territorial, el ámbito de aplicación de suelo urbanizable se ha restringido a las áreas que tienen un proceso ya iniciado de promoción y tramitación de Planeamiento, así como aquellas que son necesario incluir para dar una estructura general coherente a todo lo proyectado.

Para ello se ha dispuesto una zona costera que reúna todas las disposiciones aprobadas disponiendo las infraestructuras y superestructuras necesarias, rematando las actuaciones en marcha, bien con un viario que recoja y ordene su disposición, según se puede apreciar en el apartado dedicado a la estructura urbana, y una zona de conexión con la estructura superior de Torviscas y Miraverde siempre dentro de terrenos en los cuales los propietarios han suscrito los convenios con el Ayuntamiento que hagan viable la ejecución de las urbanizaciones correspondientes.

08

Se ha modificado esta delimitación con las determinaciones del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo.

La cuantificación de las áreas de cada uno de los suelos queda especificada en el Cuadro Nº 1.2 de la presente Memoria.

3.6.- JUSTIFICACION DE LAS AREAS PROTEGIDAS.- Dentro del área de actuación se disponen varias áreas protegidas.

La primera es la zona de protección al paisaje del volcán de La Caldera, son sus laderas tanto interiores como exteriores, ya que sus características paisajísticas, geológicas, y de configuración general del territorio hacen necesaria su protección total, ampliando la que disponían las anteriores Normas.

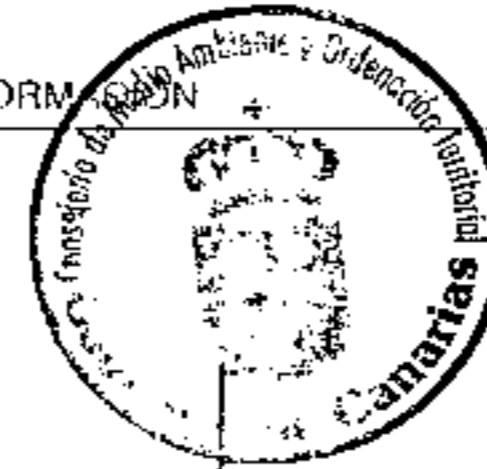
Las restantes protecciones son las normales siguiendo los criterios de la Ley de Carreteras para proteger a las infraestructuras viarias en sus posibilidades futuras y las zonas productivas y litoral.

Siguiendo los criterios de la Consejería, se modifican los aprovechamientos dando una densidad de aprovechamiento de transición en la zona colindante a las actuaciones y con proyectos ya desarrollados que correspondría a 30 viviendas por hectárea y en el resto de las actuaciones representaría 25 y 15 viviendas por hectárea.

Esto se traduce en que en el Sector 0 se le asigna una edificabilidad de 0,40 m².t./m².s.

En el Sector 1 se aplica una densidad estimada de 15 Vdas./Ha. lo que nos conduce a una volumetría de 0,20 m².t./m².s.

En el Sector 6 que representa el sector desarrollado con proyecto aprobado, la aplicación del criterio de 30 viviendas por Ha. nos arroja con los mismos estándares de transformación 0,4 m².t./m².s., y el resto de los sectores, excepto el Sector 11, con los mismos estándares supuestos de 25 Vdas. por Ha. nos da un cálculo



09

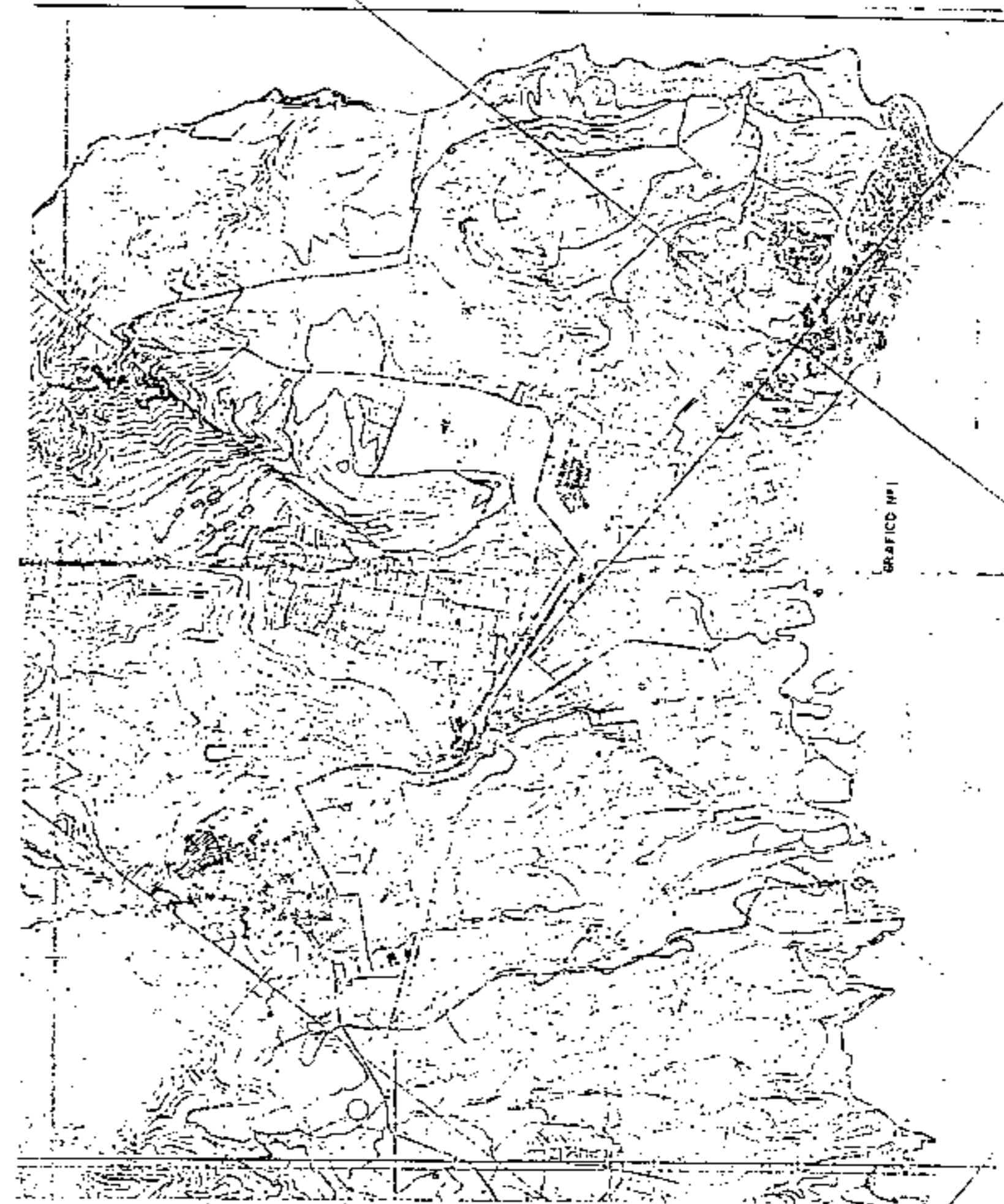
de 0,32 m2.t./m2.s. En el Sector 11 se aplica el estándar de 0,40 m2.t./m2.s. con una densidad de 30 Vdas. por Ha. Estos aprovechamientos son considerados sobre suelo bruto de las propiedades a planificar (Sectores completos) entendiéndose la construcción de acuerdo a las Normas Urbanísticas del presente documento.

3.6.- JUSTIFICACION DE LAS NORMAS A LA LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO

DE PLANEAMIENTO.- Es el conjunto de documentos que integran la presente Modificación a las Normas Urbanísticas como son: Memoria de Información, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas. se cumplimenta lo dispuesto por el Artículo 71 de la Ley del Suelo, así como los Artículos 91 y 93 del Reglamento de Planeamiento, facilitando los documentos necesarios para la aplicación de la misma en el ámbito de su aplicación.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo 1.987.

[Handwritten signature]



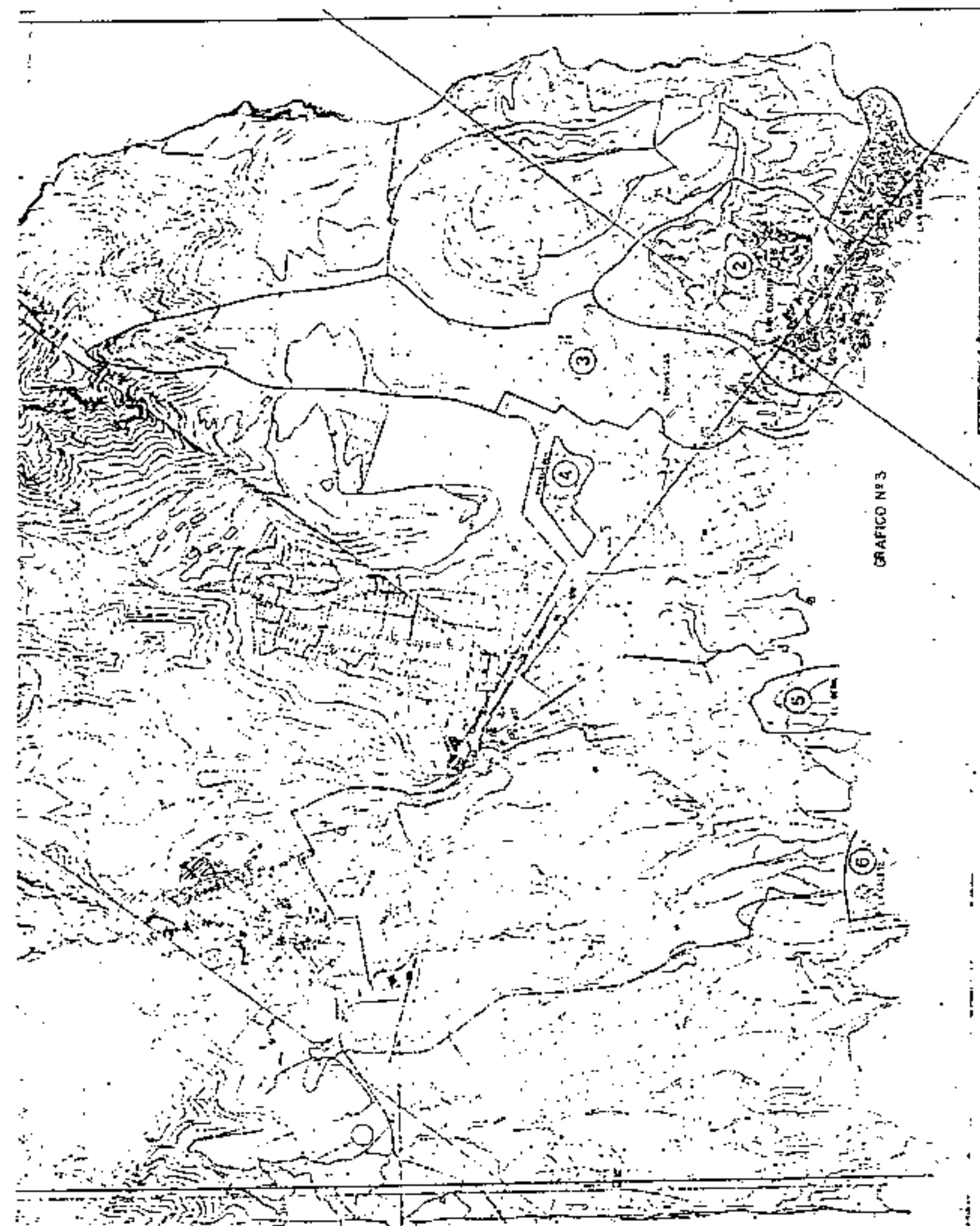
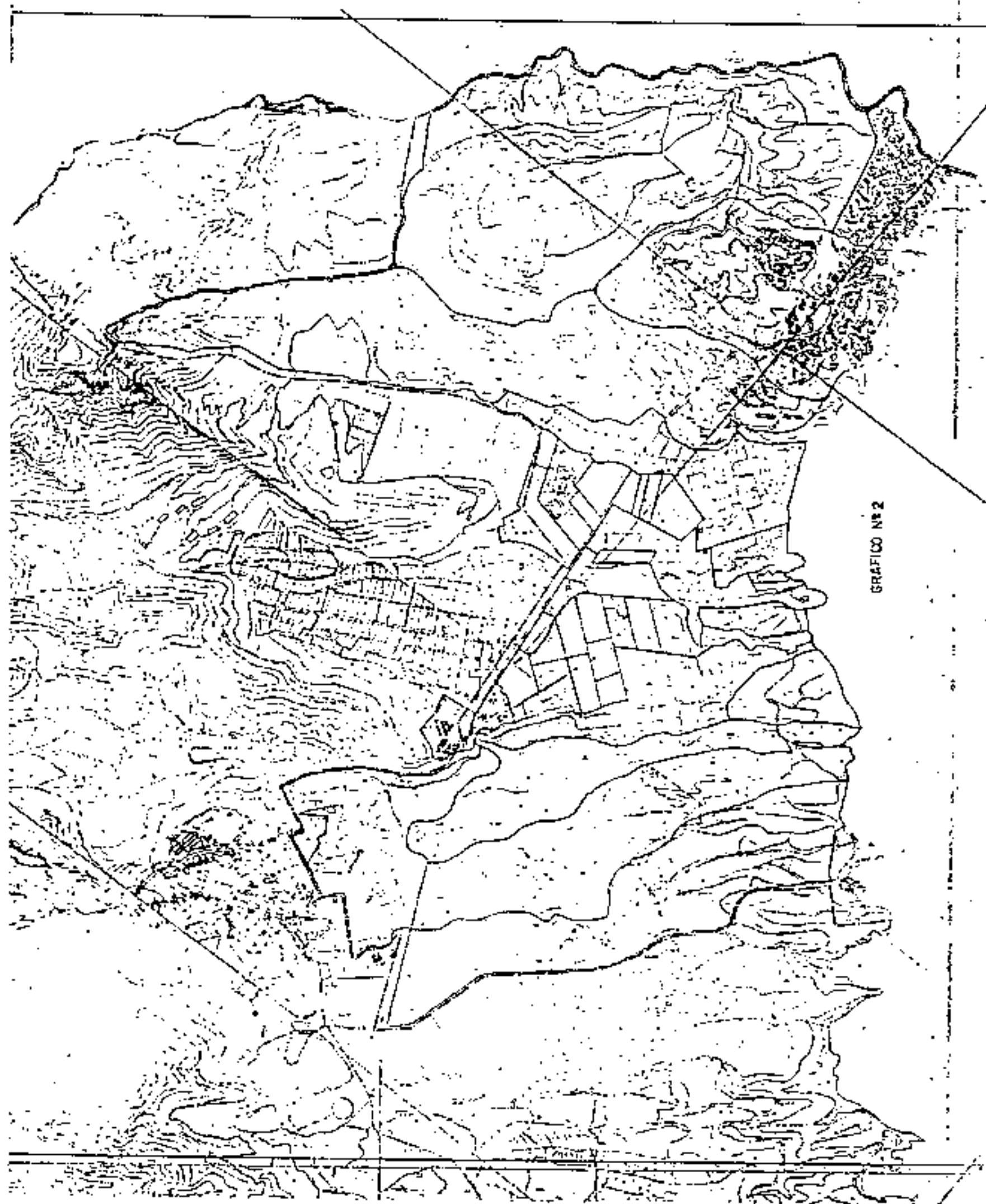
DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

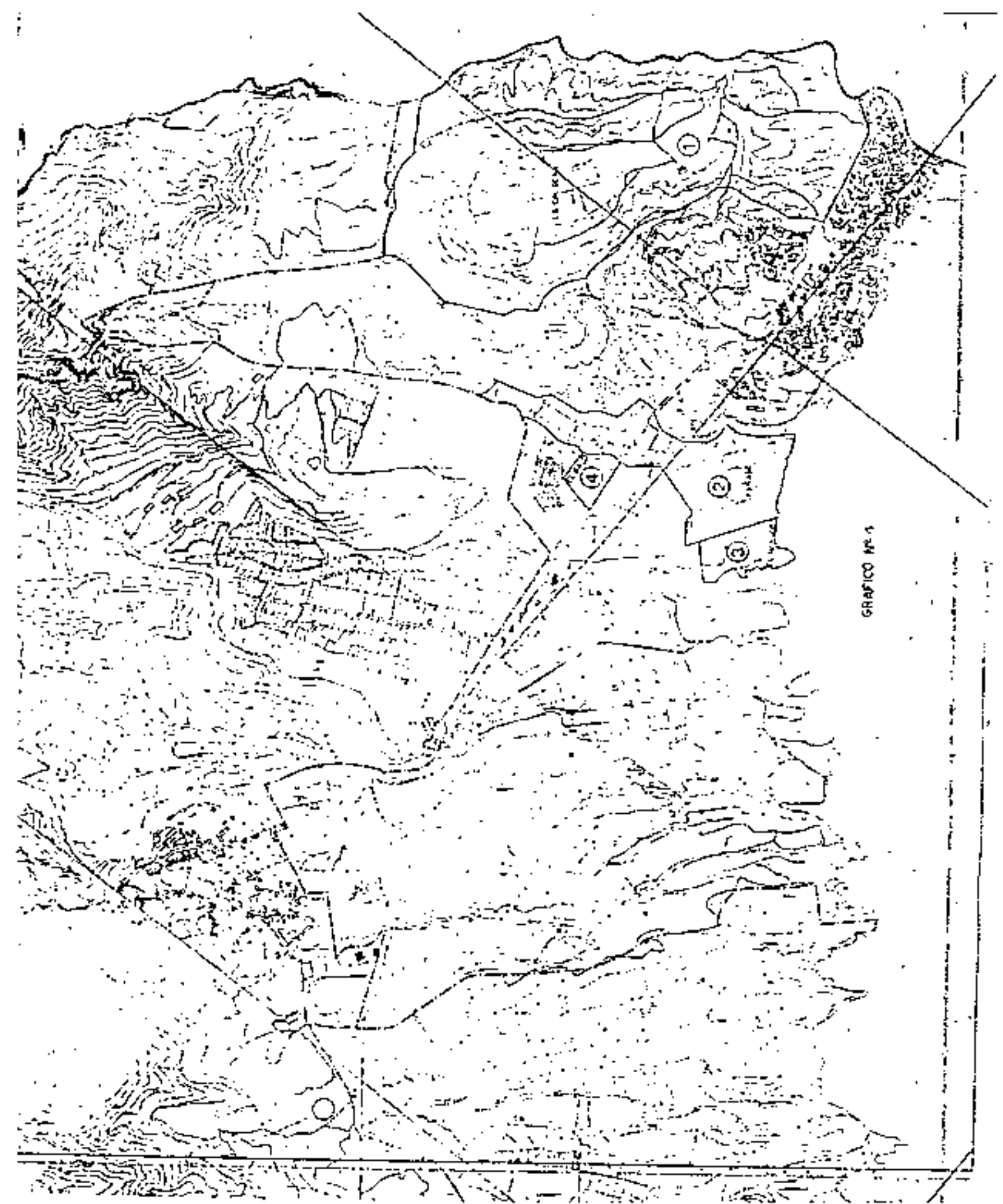
En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

[Handwritten signature]







DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



MEMORIA DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



CAPÍTULO 3.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1987

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



Rafael Benítez

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE
ADEJE

LITORAL NOROESTE LA CALETA-GUJA DE ISORA
9 DE JULIO DE 1987

MEMORIA
JULIO 1987

MEMORIA DE INFORMACIÓN



36

INDICE

MEMORIA

| | Págs. |
|---|-------|
| 0. ANTECEDENTES/CRONOLOGIA DE LA REDACCIÓN, CARACTER DE ESTE DOCUMENTO | 1 |
| 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS | 5 |
| 2. EL DIMENSIONADO: UNA REFLEXIÓN INTRODUCTORIA DELICADA | 7 |
| 3. EL MODELO TERRITORIAL EN EL QUE SE BASA LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL LITORAL: NACIONALIZACIÓN DE UNA POLÍTICA DE OCUPACIÓN INTENSIVA | 11 |
| 3.1. Observaciones Preliminares | 11 |
| 3.2. Preexistencias y condicionantes para la ordenación | 12 |
| 3.3. Los componentes básicos de la ordenación en el nivel estructural | 13 |
| 3.4. La propuesta desarrollada como resultado de la evaluación de las opciones de "asunción" y "preservación de tramos": puntos fijos y diferenciales | 15 |
| 4. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN POR SECTORES Y SU EFECTO SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE O EN TRÁMITE | 21 |
| 4.1. Las implicaciones de la nueva estructura y ordenación: Algunas irrazas de la propuesta | 21 |
| 4.2. Los efectos sobre los planes vigentes o en trámite | 30 |
| 5. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y FIGURAS DE PLANEAMIENTO: HACIA LA DEFINICIÓN DE UNA PROPUESTA DE DESTINO | 35 |
| 5.1. Criterios de clasificación de suelo | 35 |
| 5.2. Las figuras de planeamiento cara a la gestión del desarrollo turístico | 37 |
| 6. BASES Y CRITERIOS PARA UNA PROPUESTA NORMATIVA | 39 |
| 6.1. Los elementos de la ordenación | 39 |



0. ANTECEDENTES/CRONOLOGÍA DE LA REDACCIÓN, CARÁCTER DE ESTE DOCUMENTO

Antecedentes

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias del término municipal de Adeje en un sector de su franja litoral se inscribe en el proceso de revisión y adecuación del planeamiento urbanístico del archipiélago canario y en especial de los municipios costeros de la Isla de Tenerife que la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias viene adelantando en estos años en colaboración con los Ayuntamientos respectivos.

La manifiesta ineficiencia técnica y administrativa de las Normas Subsidiarias de 1982 y la creciente tensión turística que viene dándose en la su franja costera de ese municipio exigían de modo ineludible su revisión. El fuerte impulso experimentado en el sector turístico ha acelerado la redacción de Planes Parciales de desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar contenido en esas Normas, en las que sin embargo no encuentran el adecuado marco de referencia, ni determinaciones suficientes para garantizar una mínima ordenación de conjunto, inexistente en las Normas Subsidiarias de 1982 y que resulta imposible lograr desde la concepción autónoma de cada Plan Parcial. Carentes aquellas de cualquier idea de estructura urbana se limitan a la mera clasificación de suelo, en la que además el Suelo Apto para Urbanizar está regulado únicamente mediante un indiscriminado parámetro de edificabilidad, el carácter de las diferencias de los terrenos recogidos en aquél; parámetro que, como ha venido ocurriendo en otros tantos lugares del archipiélago, resultaba superior al que, de acuerdo con los actuales criterios de ordenación de una adecuada oferta turística, se viene aplicando como máximo por parte del Gobierno de Canarias (100 plazas/ha.).

Cronología de la redacción

Ante esa situación, en 1986, el Ayuntamiento de Adeje y la Consejería de Política Territorial acuerdan acometer la redacción de la revisión de las Normas Subsidiarias, lo que obligó a posponer la aprobación de algunos Planes Parciales cuya redacción se había acometido por los particulares y cuya tramitación se había iniciado. Era precisamente ese proceso en marcha de planeamiento parcial el que reclamaba contar con un nuevo planeamiento general, al menos en la franja costera.

La urgente necesidad de contar con un nuevo marco referencial de planeamiento llevó incluso a adelantar la tramitación y aprobación, en noviembre de 1986, de la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1982 en el sector costero comprendido entre Playa de las Américas y la Caleta, para incorporarlo al Suelo Apto para Urbanizar.

Esas mismas solicitudes fueron las que también aconsejaron a la Consejería de Política Territorial el encargo del presente trabajo en octubre de 1986, con el fin de contribuir a dotar de inmediato al resto de la franja costera del municipio con una ordenación urbanística adecuada, que pudiera servir de base para la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

En diciembre de 1986 el equipo técnico encargado utilizó, a modo de Avance, un primer documento de la modificación de las Normas Subsidiarias que la Consejería de Política Territorial recibió a su vez al Ayuntamiento de Adeje.

En ese Avance se consideraban opciones alternativas de estructura, dentro de una misma concepción de la ordenación unitaria de la franja costera. Ambas opciones se diferenciaban entre sí por la mayor o menor continuidad de la

En consecuencia, el alcance de la modificación producida se ha limitado también en sus contenidos al mínimo imprescindible para contar con un marco de ordenación de conjunto que permita el inmediato desarrollo en Planes Parciales. Se trata pues de un documento más sencillo que el que sirvió de base para su elaboración.

Esa conveniente simplificación, consecuente con el carácter que ahora ha adoptado el documento, ha afectado a cuestiones relevantes inicialmente propuestas, la primera de ellas a su delimitación.

En el documento técnico de junio del 87, se había adoptado una delimitación consecuente con el modelo territorial que se propone, una de mayor características y finalidades consistía en intentar reducir la presión sobre la franja litoral restringida en la delimitación de suelo Urbano y Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1982 y que tendía a concentrar la edificación -como viene siendo habitual en la costa canaria- en un espacio excesivamente limitado, con su consiguiente ineficiencia en el uso del suelo. La cierta explotación propuesta podría haber permitido la reducción de la presión sobre el frente litoral, distribuyendo de modo más alejado y menos intensivo, al menos en algunos puntos, la ocupación de suelo con destino urbano. Ahora, en el presente documento de ordenación, ha parecido más conveniente restringir la delimitación al límite establecido por las Normas del 82 a lo largo de este tramo costero como Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

Esa rigidez en la delimitación respondía además a un criterio más general de flexibilidad en la ordenación, remitiendo a procesos de concertación y ajuste posterior a desarrollar con los particulares previa y/o posteriormente a la aprobación definitiva de las nuevas Normas. Esos procesos, al uso en el medio urbano, han sido aplicados sin su escasa medida en los procesos de urbanización turística en Canarias. No obstante, parecen encerrar gran potencialidad de cara a la ineludible concertación/estructuración de aquellos territorios en su conjunto, más allá de considerar cada ámbito de Plan Parcial aisladamente.

Pues bien, lógicamente ese margen de flexibilidad ha debido restringirse al máximo en el presente documento, directamente ejecutivo, en aras a alcanzar el objetivo considerado más prioritario de contar con rápido con un marco de planeamiento que habilite la aprobación de Planes Parciales. Así, esa flexibilidad ha quedado limitada a los requisitos de delimitación de sectores de planeamiento parcial en aquellas áreas en que aún no habían aparecido mientras que en las que contaban con Planes Parciales se han respetado sus límites, salvo algunas modificaciones imprescindibles para la adecuada ordenación. Este ha constituido un criterio básico de la ordenación propuesta.

Asimismo lo ha sido el criterio de lograr una estructura del conjunto, identificada en ese vía-venida que engloba la serie de sectores de planeamiento en que se subdivide transversalmente el tramo costero. Asimismo, esa estructura se plasma en la organización de las tipologías e incluso en la diferenciación de los tipos de asentamientos que, con distintas intensidades y localidades, se distinguen a lo largo de lo que permanecerá constituyendo un espacio turístico continuo a lo largo de 8 kms. de costa. Esa estructuración se ha mantenido lógicamente en el presente texto refundido al constituir el eje central de la propuesta.





1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las Normas Subsidiarias del término municipal de Adeje, aprobadas definitivamente con fecha 9 de Julio de 1982 (N.S. 82) no responden hoy ni por su contenido básico ni por sus determinaciones concretas, a los modos en que se considera ha de tratarse un territorio del litoral como el presente, que habiendo de acoger una importante porción de la oferta turística que se implanta con creciente fuerza en el Sur de la Isla, presenta unas condiciones de cierta relevancia y singularidad en su configuración física, que han de tenerse en cuenta: sistemas de barrancos, acantilados y playas, áreas de cultivos intensivos, etc. Por otra parte, hay que reseñar que la propia actividad turística demanda crecientemente espacios estructurados dotados de estructura y orden, diversos en su forma y tipología, y adaptados al medio en que se inscriben.

Nada de ello ofrecen las hasta ahora vigentes N.S. 82 que, sin analizar el soporte físico ni dotar al territorio turístico de la más mínima estructura, clasifican el suelo indiscriminada y genéricamente mediante la simple asignación de un coeficiente de edificabilidad -por otro lado, exageradamente elevado-, como pretendido "carta de derecho" de los particulares, en base a planes especiales o parciales desarrollados como actuaciones autónomas y cerradas en sí mismas, carentes de toda potencialidad estructurante y ordenadora.

Es conveniente y oportuna, por tanto, la revisión de las Normas Subsidiarias por los siguientes motivos y con los siguientes fines:

- Conveniencia de dotar a un desarrollo turístico como el presente, presumiblemente de gran intensidad, de una estructura imbricada en el sistema territorial, actual y futuro del Sur de la Isla.
- Necesidad de estructurar internamente el propio desarrollo evitando las discordancias y desajustes derivados de la simple yuxtaposición de planes parciales que configuren un espacio turístico caótico y fraccionario.
- Necesidad de homogeneizar el tratamiento de los modos de ocupación y ordenación de espacios, tales como el frente costero, los barrancos naturales, etc., evitando su privatización u ocultación.
- Conveniencia de diversificar los tipos edificatorios y las unidades o zonas turístico-residenciales, dando soluciones (de aprovechamiento y forma) acordes en cada localización a la base física en que se han de ubicar.
- Conveniencia de introducir, superando una visión estrecha de dicha figura de planeamiento, criterios de racionalidad en la ineludible secuencia de urbanización de los diferentes planes parciales.



2. EL DIMENSIONADO: UNA REFLEXION INTRODUCTORIA OBLIGADA

La modificación de las Normas Subsidiarias del término municipal de Adeje en el espacio litoral comprendido entre la Caleta y el límite con Guía de Isora, se emprende en un momento de la economía canaria en el que resurgen con fuerza las actividades terciarias ligadas al relaxamiento del turismo. Con ello, o ante ello, se intensifica la presión sobre el suelo y sus posibilidades de utilización y, en definitiva, sobre los planes urbanísticos, a los que se demanda respuestas "liberalizadoras" o de una generosidad en el dimensionamiento del suelo a calificar para el uso turístico y, por consiguiente, permisivas respecto a la urbanización o edificación en cualquier área y situación.

El planeamiento urbanístico hasta ahora vigente permite alojar en el suelo ya clasificado en este término municipal, y sólo en el frente costero, cerca de 200.000 nuevas plazas turísticas, cifra que agregada a las ya existentes resulta no sólo excesiva y desproporcionada respecto a las más optimistas previsiones de demanda turística (salvo una inversa) concentración de la misma en este tramo del litoral), sino además materializado a través de unos índices de edificabilidad y densidad muy elevados.

El problema, sin embargo, no se restringe al término municipal objeto de estudio, sino que es el reflejo de un fenómeno generalizado en las áreas turísticas españolas, aunque especialmente acusado en las Islas Canarias (1).

Sin duda es el resultado de una política de sobredimensionamiento, clara a posteriori aunque no se sabe hasta qué punto voluntaria o no, que si por una parte ha de tener una incidencia adicional negativa sobre la actividad y producción agrícola -hoy en crisis- se lleva a cabo por otra parte en ausencia de mecanismos ágiles y eficaces de control del desarrollo real del proceso de edificación y de su necesaria coordinación (y concertación) con las actuaciones infraestructurales y de dotación de servicios. Actuaciones éstas que en el caso de los desarrollos turísticos presentan dificultades adicionales de importancia, respecto a las ya complejas del medio urbano, en lo que respecta al deslinde de competencias de inversión y mantenimiento.

La presente propuesta que se desarrolla sólo en el ámbito costero y que ni tan siquiera comprende la totalidad de la franja litoral del término municipal, surtiendo de la constatación del riesgo de los planteamientos sobredimensionados adopta, para su verificación y comprobación de efectos, un modelo de ocupación del territorio litoral a largo plazo, basado en la hipótesis de mantenimiento de la presión creciente de la actividad turística en el Suroeste de la Isla. A partir de dicho modelo se plantea la necesidad de incidir en la búsqueda y aplicación de mecanismos de seguimiento, concertación y ejecución controlada del propio planeamiento y de sus desarrollos subsiguientes -la necesidad de racionalización, en suma- a fin de garantizar un proceso de urbanización acompañado en el tiempo y ordenado en el espacio.

Hay que señalar en este sentido que en las circunstancias actuales se ha preferido asumir el indiscutible riesgo del sobredimensionamiento, al que podría derivarse el opuesto, "a la baja", técnicamente más ajustado al período de vigencia, pero inevitablemente cometido en la práctica al riesgo aún más real del incesante proceso de modificación de planeamiento y a la consiguiente degradación del Plan, convertido en mero instrumento legalizador de situaciones de hecho.

(1) La capacidad del suelo clasificado para usos turísticos supera, al pararse en el conjunto de las Islas los 2.000.000 de nuevas plazas.



CUADRO DE APROVECHAMIENTOS POR SECTORES
O ÁREAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)

| Indice de edificabilidad (m ² /m ²) | Nº de camas máximo | Superficie del sector (m ²) | Edificabilidad resultante (m ²) |
|--|--------------------|---|---|
|--|--------------------|---|---|

SAU.1. Con delimitación de sectores.

| | | | | |
|------|------|-------|---------|---------|
| S.1. | 0,43 | 2.626 | 198.500 | 85.355 |
| S.2. | 0,34 | 8.732 | 834.675 | 263.789 |
| S.3. | 0,43 | 4.600 | 347.700 | 150.490 |
| S.4. | 0,32 | 4.425 | 449.761 | 143.923 |
| S.5. | 0,32 | 1.122 | 114.000 | 36.480 |
| S.6. | 0,32 | 2.314 | 235.070 | 75.222 |
| S.7. | 0,25 | 1.403 | 162.400 | 45.600 |
| S.8. | 0,20 | 411 | 66.750 | 13.350 |

SAU.2. Genérico.

| | | | | |
|------|------|-------|---------|---------|
| A.1. | 0,32 | 7.475 | 759.200 | 242.944 |
| A.2. | 0,25 | 1.542 | 200.474 | 50.118 |
| A.3. | 0,20 | 2.996 | 487.000 | 97.400 |
| A.4. | 0,32 | 2.752 | 279.500 | 89.440 |

SAU.3. Discontinuo.

| | | | | |
|--------------------|------|-----|--------|--------|
| SAU.3 ₁ | 0,20 | 163 | 26.500 | 5.300 |
| SAU.3 ₂ | 0,20 | 184 | 30.000 | 6.000 |
| SAU.3 ₃ | 0,20 | 292 | 47.600 | 9.520 |
| SAU.3 ₄ | 0,43 | 545 | 41.200 | 17.716 |
| SAU.3 ₅ | 0,32 | 218 | 22.215 | 7.108 |

Nota: La transformación de la edificabilidad en número de camas (o habitantes) se realiza en función de las equivalencias siguientes:

- 1 Unidad residencial: a) 4 Habitantes o camas (vivienda) b) 130 m². brutos, de los que 30 son de uso complementario y 100 m² netamente residenciales

La clasificación y calificación de terrenos en la Norma Subsidiaria, que sin duda induce en la propia fórmula de expectativas de derechos, debe implicar además ciertas obligaciones que supediten la materialización efectiva de aquéllos al logro de un desarrollo ordenado y armónico del conjunto del territorio.

Según el principio se basan las propuestas que se incluyen en el presente documento, como son el establecimiento de diferentes tipos de suelo urbanizable, en función de su mayor o menor conveniencia o utilidad para su desarrollo; de una parte el suelo apto para urbanizar en el que se delimitan desde la Norma los sectores (SAU-1) por existir en el planes parciales en fase de tramitación avanzada, y de otra, aquél en que por no aún planeamiento de detalle se plantea una clasificación genérica, con una delimitación abierta de sectores (SAU-2), existiendo una tercera (SAU-3) para aquellas porciones de carácter residual o intersticial que se asignan a los colindantes o configurar sectores discontinuos.

En relación al importante "paquete" de suelo afectado por planes especiales (aprobados, en tramitación revisada) y de planes parciales (en redacción) y que configuran una zona turística potencial de gran magnitud el esfuerzo se ha centrado no tanto en el recorte genérico de los aprovechamientos o en la eliminación de calificaciones -lo que ha sido ineludible en algunos casos-, como en la imprescindible estructuración y ordenación de las distintas piezas en un esquema territorial e infraestructural de conjunto, o en modificaciones y ajustes de la calificación y la ordenación de algunas piezas.

Este encaje estructural, que da respuesta a un modelo de ocupación del territorio que puede considerarse "de saturación", se ha planteado por otra parte partiendo de una premisa básica, la de aceptar los límites de los planes en fase de tramitación, con objeto de no introducir genéricamente factores retardatorios del proceso de urbanización, lo que por otra parte ha obligado a establecer diferencias de aprovechamiento intersectorial rompiendo la uniformidad de las N.B. 82, en función de las capacidades de acogida y las cargas diferenciales de cada sector.

Respecto al dimensionado global y particularizado de la propuesta, en el cuadro siguiente se recoge características básicas expresadas en edificabilidad y número de camas para los distintos sectores y zona de suelo apto para urbanizar (SAU). El suelo urbano, en sus diferentes unidades, responde a los aprovechamientos provenientes del planeamiento anterior que se mantiene.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



3. EL MODELO TERRITORIAL EN EL QUE SE BASA LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL LITORAL: RACIONALIZACIÓN DE UNA POLÍTICA DE OCUPACIÓN INTENSIVA

3.1. OBSERVACIONES PRELIMINARES

En el apartado anterior ha quedado apuntada la problemática derivada de un modelo de calificación de suelo, el que contiene las Normas Subsidiarias de 1982, que dimana de una política que no sólo no difiere de las preconizadas por el Plan Insular de 1979, sino que llega a superar sus previsiones en cuanto a la indiscriminación de la ocupación del litoral y a la intensidad de los usos previstos.

La aprobación reciente de la modificación de las Normas, con cambio de clasificación de suelo (de no urbanizable a urbanizable), del extenso tramo litoral comprendido entre La Caleta y Las Américas, supone no sólo un incremento notable del suelo apto para urbanizar sino la posibilidad de formación de un "continuo turístico" de más de 15 Km. de desarrollo, sin apenas alternancia con otro tipo de espacios de carácter abierto (agrícolas, recreativos o de reserva natural).

En la ausencia de una política territorial alternativa a la de la ocupación preferente de este tramo litoral por el desarrollo turístico y ante la incertidumbre de la "opción agrícola", el modelo adoptado como base para la definición de la propuesta supone la necesidad de dar respuesta a una fuerte presión de la actividad turística que no parece ser coyuntural y que demanda un "plan-código de juego". Este, como contrapunto a la magnitud de su dimensionado contiene determinaciones de ordenación física (estructura y trazados viarios, protección de la configuración geomorfológica y los elementos naturales básicos, ajustada regulación de los tipos edificatorios) que permitan un desarrollo armónico del territorio y en suya la creación de un producto turístico con unos mínimos de calidad, cualesquiera que sean el tipo y nivel de los usuarios a que se pueda destinar.

Una gestión continuada, atenta a la concertación con los particulares, y que relacione y condicione el proceso urbanizador a la construcción de las infraestructuras de relación y de servicios, habrá de constituir el segundo elemento de corrección de ese modelo "sobredimensionado" de desarrollo y calificación de suelo.

3.2. PREEXISTENCIAS Y CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

El tramo litoral objeto de la propuesta se caracteriza por una configuración relativamente homogénea, como amplia plataforma de suave pendiente, en la que por el contrario, los barrancos originan fuertes discontinuidades y barreras laterales así como, en ocasiones, áreas ocultas a las vistas desde el interior en contacto directo con una línea marítima terrestre que predominantemente responde a formaciones de acantilado bajo o medio y que sólo en contados puntos presenta disposición en playas o calas de pequeña extensión.

Aunque son dominantes las pendientes comprendidas entre el 5 y el 15 por 100, en algunos tramos, como el comprendido entre Punta de las Gaviotas y Puerto Adeje, predominan los terrenos con más del 30 por 100 en el primer frente litoral.

Las explotaciones de piscicultura ocupan en el límite de las presas de Adeje y en el mismo tramo una importante extensión superficial, más de 300 has. (1) en un frente de 2 Km. de profundidad. Se disponen con una cierta homogeneidad a lo largo de la costa y confiere al paisaje costero su característica principal, junto con la vegetación subtropical de cañes y matorrales.

Los grandes barrancos, los acantilados que se extienden desde La Caleta a Puerto Adeje (por su valor geomorfológico y turístico) y algunas zonas compactas de piscicultura (como la que iniciándose junto a la urbanización local de San José se extiende a lo largo del municipio de Guía de Isora), constituyen los principales elementos naturales o paisajísticos de cara al establecimiento de zonas de preservación frente a un proceso de urbanización del litoral de carácter continuo, y propiciando respecto al uso agrícola preferente.

En lo que a la propiedad del suelo se refiere, el territorio está dividido en grandes fincas de finca por lo general alargadas y desarrolladas en profundidad en el aspecto limitado al litoral, que vienen a dar lugar en general a los diferentes sectores objeto de Plan Parcial.

En síntesis, la configuración relativa de determinados sectores del frente marítimo contribuye a su carácter de espacios semiabiertos, las dificultades para la conectividad lateral por presencia de barrancos-barrera, la presencia de desarrollos de playa de cierta entidad y la disposición parcelaria en grandes fincas que condicionan, en su planteamiento en curso constituyen las principales condicionantes para la ordenación urbanística del sector costero.

Las irreversibles condiciones del modelo "urbanización-vistas al mar", de las que goza por igual el conjunto del litoral, constituyen una primera caracterización básica del área.

En lo que respecta a las condicionantes derivadas de la actividad urbanizadora, si bien genéricamente este tramo de costa no puede considerarse como un sector desarrollado, sí se advierten algunas actuaciones de "excepcional y desordenado impacto visual", por irrupción de tipos edificatorios "en torre" (la promoción Playa Paraiso y en menor medida el Hotel Mar Azul) que, si en otras localizaciones, responden a un determinado modelo de asentamiento turístico ligero y grupo aceptable, no parecen encajar en tramos litorales como ésta. Aquí se ha de instaurar una mayor integración de la edificación en su territorio-suporte, que no será ajena, por lo demás, a una mayor presencia de la componente residencial dentro del carácter predominantemente turístico que la zona demanda.

En cualquier caso, los núcleos turísticos consolidados o en proceso de formación (Hotel Amf, Calles Salvaje y Playa Paraiso) configuran operaciones privatizadoras de la primera línea costera y condicionan la resolución de los problemas de desocupación entre aquellas, haciendo que la vía estructural planteada como garantía de formación de un espacio turístico turístico, debe plantearse a las preexistencias.

La evolución experimentada en las determinaciones del planeamiento de detalle (planes parciales y especiales) tanto en este litoral como en otras áreas turísticas de la Isla, parece confirmar tendencias del mercado turístico hacia ordenaciones de menor aprovechamiento y estrecha, toda vez que implican una mayor integración de la edificación en su medio circundante.

El actual sistema viario de la costa se apoya en la carretera estatal que discurre paralela y próxima a la línea (a una distancia media de 500 m.) en el tramo de Puerto Santiago hasta las proximidades de Calles Salvaje, se desvía de la costa ocupando con Arredondo y Adeje, confluyendo en la G-822 entre otros

(1) Esto representa una cifra superior al 60 por 100 de la superficie destinada a piscicultura en el término municipal.



núcleos. De ésta última, parte un acceso independiente a la Caleta en dirección al interior, continuando la vía próxima al litoral, enlazando directamente con los núcleos turísticos de Las Américas y Los Cristinos.

De la vía costera que delimita entre ella y el mar un espacio triangular de ancho variable (entre 500 a 3.000 m.), "custodiar" mediante débiles accesos las "urbanizaciones" del primer frente de costa, con trazados interiores normalmente faltos de claridad y carentes de una mínima "conectividad lateral" (entre "urbanizaciones" contiguas).

Tales viarios de acceso teórico al frente del mar no llegan sin embargo al mismo, a causa de la formación de barreras edificadas en primera línea que presentan las consabidas restricciones al uso público de tantas urbanizaciones turísticas y residenciales.

3.3. LOS COMPONENTES BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN EN EL NIVEL ESTRUCTURAL

El patrón de accesibilidades del territorio costero, fijado por el sistema viario principal existente y propuesto, y la distribución de los grandes usos y de sus niveles diferenciales de intensidad -desde la protección integral de algunos suelos hasta la configuración de polos o centros turísticos-, constituyen los elementos determinantes de la estructura del sistema territorial.

Los principios en que se apoya la propuesta en este nivel de determinaciones de carácter estructural se refieren básicamente a los aspectos enunciados (ver esquema 1), pudiendo sintetizarse del siguiente modo:

I) Accesibilidad, estructura viaria.

- 1º. El sistema viario existente de nivel insular y comercial se mantiene con las oportunas mejoras y ampliaciones, como canal de los tráficos de paso, no considerándose necesarias nuevas vías rápidas paralelas y menos aún contiguas a la costa.
- 2º. Sobre dicho soporte viario exterior se organiza un subsistema viario "en malla" que estructura y articula los nuevos desarrollos turísticos y que se configura a través de los siguientes elementos:
 - a) Una vía-avenida interior con carácter predominantemente urbano, paralela a la costa y adaptada al terreno. Su trazado, aunque aparece por el interior de las urbanizaciones dotándolas de conectividad lateral, no constituye una vía de utilización alternativa para el tráfico de paso.
 - b) Un conjunto de vías de acceso y conexión entre el litoral (turístico, "resort") y el interior (urbano, rural) que ligan los principales centros o focos de actividad turística con las carreteras interiores, en puntos y hacia direcciones estratégicas, donde se localizan núcleos de población (Adeje, Arreife, Tijoco, etc.).
 - c) Tramos viarios de 2º orden de acceso al litoral, preferentemente "en horquilla" (1), tratados como vías de cornisa o en contacto con amplios espacios abiertos prolongados hasta el mar (plazas, vistas, etc.).

II) Usos.

- 3º. En un ámbito que trasciende del estrictamente regulado por las presentes Normas, coexistencia de los usos turísticos y agrario en el espacio litoral dentro de un planteamiento de desarrollo integrado.

(1) Si bien en la ordenación propuesta existen accesos a la costa en fondo de saco, la ordenación y la regulación normativa del documento garantizan de una parte trazados de gran claridad formal y dimensionado, y de otra, la previsión en los Planes Parciales de conexiones interiores previo estudio de impacto visual.

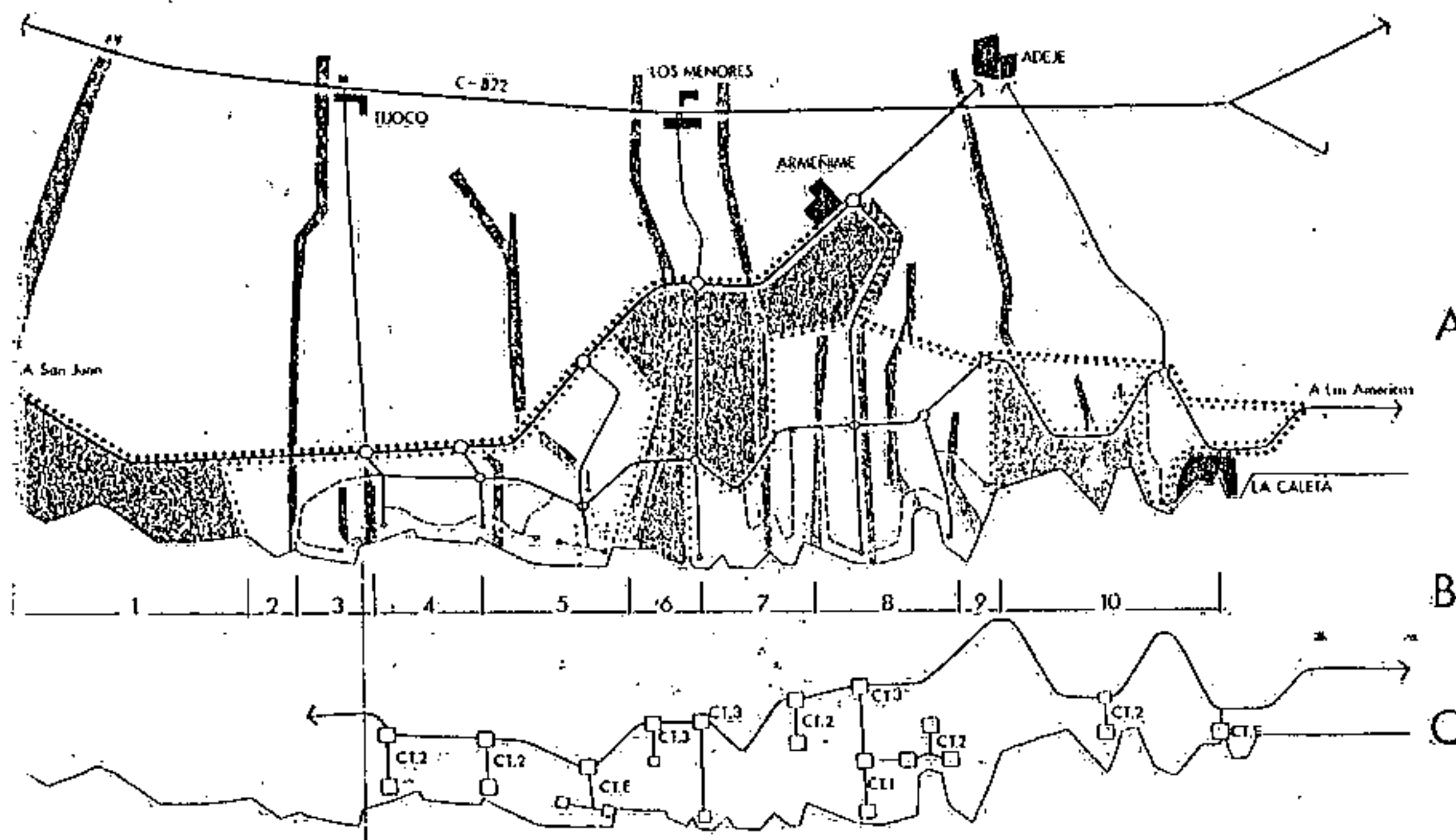
DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



ESQUEMA 1: LA PROPUESTA ESTRUCTURAL.

A) ESTRUCTURACION VIARIA Y AREAS DE PROTECCION

- Sistema viario insular y comarcal.
- Avenida turística; estructuración y articulación.
- Malla viaria de conexión.
- Accesos a la costa y vías litorales.
- Barrancos
- Límite de la actuación

B) LOS OBJETIVOS DE LA ORDENACION POR TIPOS

1. Protección agrícola; preservación de la urbanización.
2. Mantenimiento y completación con usos singu- lareg, baja densidad.
3. Desarrollos de baja densidad, usos exten- sivos singulares de equipamiento. No prio- ritarios.
4. Nuevos desarrollos de densidad media. No prioritarios. Centro turísticos de nivel 2.
5. Consolidación y estructuración. Desarro- llo prioritario. Desprivatización y "cola dos de barrera" en contacto con línea ma- rítima litoral. Centro turístico turípien te, no planificado. Reserva de equipamen to extensivos singulares.
6. Protección agrícola en profundidad.
7. Consolidación y estructuración. Centros - turísticos de nivel 2 y 3, a crear. Nue- vas áreas en baja densidad.
8. Nuevos desarrollos en densidad media y me dio-baja, centralidad turística; centro 2 de nivel 1, 2 y 3. Remodelación y rehabili tación del "Núcleo del Adeje".
9. Desarrollos en densidad medio-baja.
10. Preservación total de cañiles, barrancos y entorno, como espacio natural. Pequeños centros turísticos nivel 2. Equipamientos extensivos en entorno de La Caleta.

C) ESTRUCTURACION Y CLASIFICACION DE CENTROS

- CT1. Nivel 1
- CT2. Nivel 2
- CT3. Nivel 3
- CTE. Existente



si bien con preferencia -que no exclusividad- de cada uno de ellos en primera y segunda línea respectivamente.

46. Estructuración en polos, centros y ejes de actividades y servicios turísticos, con formación de trama urbana compleja en puntos estratégicos (por su paisaje y accesibilidad), predomino en cuanto a ocupación de suelo de las ordenaciones turístico-residenciales de tipologías "marítimas" o fraccionadas, en estrecha conexión con el terreno natural y previsión de anchuras hoteleras de mayor aprovechamiento.

47. Previsión estratégica o recomendación para su ubicación por el planeamiento subsiguiente) de espacios abiertos, como reservas para usos extensivos de equipamiento turístico.

III) Espacios abiertos.

61. Limitaciones estrictas a la formación de desarrollos edificatorios en determinados tramos del litoral, en contacto con la línea marítimo terrestre, para favorecer la alternancia de usos y evitar la formación de continuos urbanizados. Tales limitaciones afectan de modo especial a algunos tramos que destacan por su valor ecológico o agrícola, como consecuencia del proyecto de Ley de Espacios Naturales o de requerimientos propios de la zona:

- Acantilados de La Calera a El Fra y su entorno.
- Litoral de Pta. Carrejo a Barranco del Roque.

74. Preservación integral de canchales, plataformas rocosas y rases y tratamiento no privatizador del área de contacto con la plataforma litoral a través de la conformación de un sistema peatonal continuo (sardas, miradores, espacios anejos a playas, áreas estanciales, etc.).

81. Preservación de las condiciones geomorfológicas naturales en los barrancos mayores y pedregales, como elementos esenciales en la configuración del paisaje local.

Bajo estos principios fundamentales planteados como base de la ordenación, la propuesta diferencia aquellos aspectos o determinaciones de carácter estructural, esenciales por tanto de otros que a lo largo de la redacción del documento han sido objeto de planteamientos alternativos.

Entre las primeras destacan, siempre dentro del nivel estructural (y por tanto al margen de la definición de los aprovechamientos urbanísticos -densidad, edificabilidad, etc.- y, en consecuencia, el de los tipos edificatorios), aquellas que hacen referencia a:

- La estructura, jerarquización y planeación física del sistema viario principal como malla articulada a lo largo de la Avenida turística mencionada.
- La configuración del sistema de centros y polos de actividad turística según un modelo de desconcentración relativa y menor carácter urbano que los de Las Américas y Los Cristianos y con disposición de los mismos sobre los puntos de mayor accesibilidad o en situación estratégica respecto al mar.
- La preservación y desprivatización en su caso, del frente marítimo-terrestre (canchales, playas) y de los barrancos naturales.

Entre las segundas, el de la mayor o menor continuidad del desarrollo turístico -de la "ciudad turística"- o lo que es lo mismo el de la eventual preservación de tramos completos costeros, bien para evitar (o no incentivar, al menos) la desaparición de bienes o recursos agrícolas o paisajísticos, bien simplemente para alcanzar un modelo de desarrollo turístico discontinuo; ello dio lugar, por tanto, a dos opciones que desde



La propuesta desarrollada opta por un tratamiento intermedio consistente en la calificación de ambos tramos extremos como zonas de menor densidad en las que se recomienda la ubicación de servicios y equipamiento turísticos privados, tratados con carácter de "parques equipados" que habrán de destinarse a acoger instalaciones de baja edificabilidad: centros deportivos, campings, atracciones, parques de agua, etc., con usos turístico-residenciales asociados. Se dimensiona y diseña el espacio de contacto con el mar a través de amplias franjas de carácter abierto y uso público, tanto en el Espacio Natural de los Acantilados de Adeje, por su valor de reserva ecológica, como en el tramo de Rocabella a Mar Azul por la calidad paisajística de sus acantilados y de la morfología costera.

El plano de ordenación adjunto recoge tanto las determinaciones de carácter estructural y de clasificación de suelo como las de ordenación pormenorizada de las diferentes "piezas" en que se prevé ha de articularse el desarrollo turístico.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



un punto de vista temporal podrían denominarse de largo y de medio plazo o más acertadamente, de "saturación" y de "preservación de tramos", respectivamente.

2.4. LA PROPUESTA DESARROLLADA COMO RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE "SATURACIÓN" Y "PRESERVACIÓN DE TRAMOS": PUNTOS FLEJOS Y DIFERENCIAS

En ambas opciones destaca como elemento común la configuración de un esquema de nucleación o focalización de áreas y centros de mayor actividad y densidad en los tramos centrales del litoral y articulados en dos grandes zonas: Rocabella-Mar Azul-Calleo Salvaje y Playa Paraíso-Costa Adeje-Puerto; esquema que se justifica tanto por los previsiblemente menores impactos ambientales como por su mayor grado actual de desarrollo real y de planeamiento, lo que en consecuencia, es coherente con la conveniencia de establecer un proceso de crecimiento ordenado, dando prioridad a la consolidación de algunas zonas -las "ya tocadas" y las que presentan mejores condiciones para el desarrollo-, frente a una eventual dispersión de actuaciones.

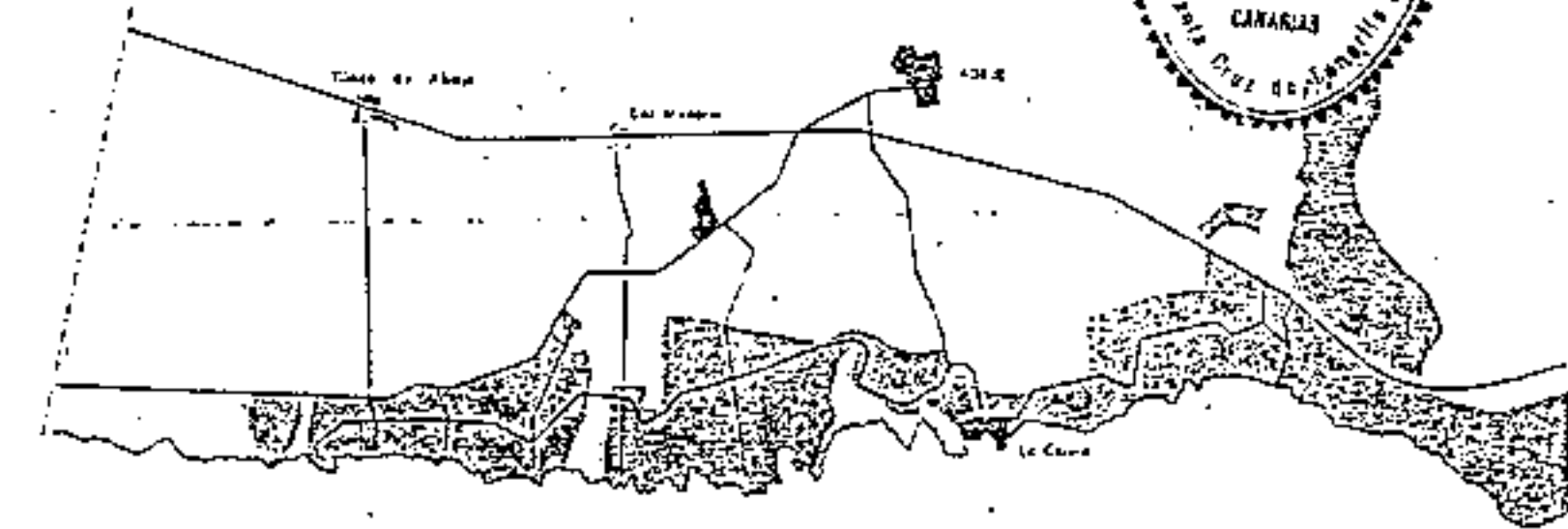
Como ya se ha señalado, por otra parte, la clave de la ordenación y la identidad del territorio turístico en este tramo litoral habrá de conseguirse fundamentalmente a través de la vía articuladora de los distintos desarrollos, de su tratamiento e imagen (sección, glorietas, diseño, arbolado, edificación colindante, etc.) y de los enclaves de actividad y núcleos estratégicos o "núcleos hito", que se plantean en localizaciones singulares, así como de la diversidad tipológica dentro del patrón señalado de predominancia dentro del uso residencial de las edificaciones de "gran fino" y mayor ocupación de suelo.

Las áreas extremas -la occidental, que se extiende de Rocabella al límite del término municipal de Guía de Isora, y la oriental, de El Prís a la Caleta- se contemplan como zonas que, a pesar de su distinto valor relativo en orden a su preservación, presentan una mayor fragilidad ambiental, por lo que en cualquier caso habían de ser objeto de mayores niveles de preservación respecto al proceso de urbanización. Dos opciones se planteaban como posibles: Asignarles una densidad baja/media, con un carácter turístico-residencial predominante pero con posibilidad de destinarse al uso de equipamiento y servicios turísticos privados, o bien calificarlas íntegramente o mayoritariamente como espacios protegidos, agrícolas o paisajísticos.

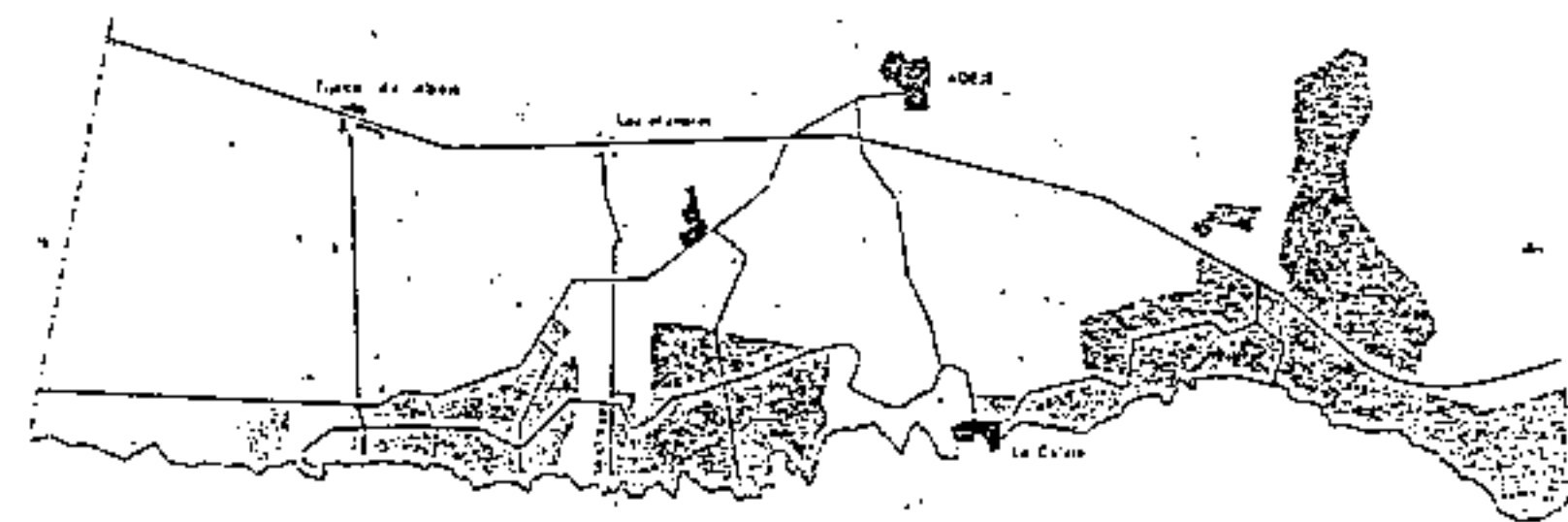
La primera plantea un modelo de excesiva continuidad, originado por la reciente reclasificación como urbanizable de los terrenos comprendidos entre la Caleta a Las Américas.

La segunda implicaba la desclasificación de un importante paquete de suelo respecto a las Normas Subsidiarias de 1982 o, al menos, la sustancial reducción de sus aprovechamientos con o sin permula y traslado de los mismos a terrenos más interiores, buscando un modelo de desarrollo "en profundidad" que por otra parte no debe descartarse como objetivo de medio plazo (contemplable en la ordenación del municipio en su conjunto).

Siendo la diferencia entre ambas opciones pequeña en capacidad o edificabilidad total, toda vez que la segunda sólo implicaría una reducción en número de zonas o m². edificables inferior al 10 por 100 de la total, considerada en términos cualitativos y a una escala territorial amplia, cobra una sustancial relevancia. (Ver esquema 2).



OPCIÓN 1: LARGO PLAZO "SATURACIÓN"



OPCIÓN 2: PRESERVACIÓN DE SECTORES

Esquema 2: OPCIONES DE OCUPACIÓN DEL LITORAL

La sustancial diferencial entre las dos opciones planteadas en cuanto al modo de ocupación del territorio, una vez reclasificado como urbanizable el espacio comprendido entre La Caleta y Las Américas por la reciente modificación de las Normas Subsidiarias (1986), reside en la preservación de los acantilados y barrancos de la Playa Blanca y su entorno, como espacios naturales de interés insular.



4.2. LOS EFECTOS SOBRE LOS PLANES VIGENTES O EN TRÁMITE

La situación del planeamiento de detalle en el tramo objeto de estudio, ya compleja si se contemplan individualizadamente los distintos planes -parciales y especiales- vigentes y en tramitación y revisión, se hace aún más problemática tras una visión de conjunto en lo que respecta a la ordenación resultante. Ello no es sino el origen de la presente revisión que implanta una estructura general articuladora de sus distintas piezas, de la que hoy carece como consecuencia de un tratamiento en las Normas Subsidiarias de 1982 de simple juxtaposición inconexa de planes parciales. En este documento se estudió la definición estructural y formal de los nuevos desarrollos turísticos, limitándose al simple señalamiento de la línea divisoria entre suelos urbanizables y no urbanizables.

La implantación de esta estructura implica, inevitablemente, cambios en las ordenaciones vigentes que por otra parte se han intentado mantener especialmente en aquellos sectores o áreas que tienen un proceso de urbanización en curso o planeamiento parcial vigente.

En las instrucciones para la modificación de los diferentes planes de detalle que se recogen en las fichas del Documento de Normas Urbanísticas, se señalan fundamentalmente aquellas que tienen implicaciones de clasificación o de calificación de suelo, tales como el cambio de clase, la transformación de suelos privados en públicos, el cambio en la localización o límites de dotaciones o centros, etc. Por otra parte, se procede a un ajuste de nivel ordenaméntico, tipológico y de usos.

Constituyen ya, en cualquier caso, un instrumento clarificador del efecto de la propuesta sobre ellos, necesario y suficiente para la concertación con los afectados cara a su puesta en práctica en el proceso de desarrollo de las Normas a través de los correspondientes planes parciales.

En dichas fichas, que se recogen en el Documento de las Normas Urbanísticas, se incluyen las áreas, sectores y unidades del suelo apto para urbanizar y del urbano, delimitados básicamente en función de los condicionamientos del planeamiento de detalle vigente en su día, en revisión o tramitación, pero también teniendo en cuenta factores topográficos o ambientales. Estas áreas, sectores y unidades son los siguientes:

| SUELO URBANO (SU) | SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU) |
|----------------------|---------------------------------|
| TIPO 1 | SAU.1. |
| SU. MAR AZUL | S.1. ROCABELLA |
| SU. PLAYA PARAISO | S.2. PLAYA PARAISO |
| | S.3. COSTA DE ADEJE I |
| TIPO 2 | S.4. PUERTO DE ADEJE I |
| | S.5. PUERTO DE ADEJE II |
| SU. SUEÑO AZUL | S.6. ATALAYA I |
| SU. CALLEJON SALVAJE | S.7. COSTA DE ADEJE II |
| | S.8. BARRANCO DE AJASO II |
| | SAU.2. |
| | A.1. ROCABELLA-MAR AZUL |
| | A.2. BARRANCO DE AJASO I |
| | A.3. ACANTILLADOS DE ADEJE |
| | A.4. LA CALETA |
| | SAU.3. (1) |
| | SAU.3. ATALAYA II |

(1) Las determinaciones correspondientes a los sectores 2.1, 3.2 y 3.3 del SAU.3 se encuentran en las fichas correspondientes a los sectores colindantes de los otros dos tipos del suelo apto para urbanizar.

En los correspondientes al SAU.2 se plantean ordenaciones "ex novo", excepto en algún pequeño enclave que ya contaba con plan parcial aprobado, mientras que en el resto del SAU y en el SU la ordenación propuesta se plantea como modificación, en su caso, de la prevista en planes parciales o especiales preexistentes, vigentes o en fase de muy reciente redacción y tramitación.

Las fichas, que tienen un contenido propositivo de carácter básicamente normativo, se apoyan en el análisis del planeamiento de detalle preexistente del que son reflejo los planos de información correspondientes, así como los diagnósticos gráficos de cada uno de ellos que se incorporan al Documento Normativo con objeto de facilitar la comprensión y justificar la oportunidad y conveniencia de las propuestas generales y puntuales.

A modo de ejemplo se adjuntan ambas fichas (de diagnóstico y propuesta) para un sector del Suelo Apto para Urbanizar del tipo 1, (SAU.1) Puerto de Adeje, 5.3.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



DIAGNOSTICO DEL PLAN PARCIAL: PUERTITO DE ADEJE I

Aspectos generales:

- Excesiva edificabilidad bruta en relación a las normas características de los terrenos, de elevada pendiente y singular morfología.

Problemas puntuales:

- 1 Apartamentos con altura y fondos edificables excesivos.
- 2 Colocación del centro de playa interceptando la continuidad de la zona verde, base del barranco.
- 3 Calificación hotelera con incidencia en el perfil de los cañiles.
- 4 Zonas de apartamentos que implican parcelas de excesivo fondo o distancia a la red viaria local. Presionables alteraciones de gran entidad en la configuración del paisaje natural.

Resolución:

- a) Parcelas "sin accesibilidad" rodada directa.
- b) Excesiva longitud de fondos de sacó en viales rodados (300 m.).

- 5 Centro deportivo que produce un estrangulamiento en la zona verde.
- 6 Areas libres que no deben computar como calificaciones de zona verde (30 m.).

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR S-4 PUERTITO DE ADEJE I (SAU-I)

INDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,32 m²/m².
NUMERO MAXIMO DE CAMAS: 4.428

Resolución del Plan Parcial:

Objetivos:

- Reducción de edificabilidad total del sector
- Necesidad de un estudio específico de zonificación y gestión que abarque las zonas 2, 4, 10 y 11 y que de lugar a la remodelación del área, con rehabilitación e integración puntual de edificios y conservación de las características de residencialidad de zona y modificaciones actuales en el poblado y centro urbano propuesto.

Resolución:

- 1 Ordenación de nueva zonificación de intervención a lo largo de la costa.
- 2 Separación del centro de playa previsto en el sector dejando un espacio en zona verde que permita la continuidad a lo largo del sector.
- 3 Centro deportivo consistente con la zona verde evitando el estrangulamiento de esta.
- 4 Edificación de 3 bloques, unifamiliares o colectivos, con presencia y las construcciones "de carácter" residencial y con posible rehabilitación de las de mayor valor, mediante un Plan Especial y posible actuación pública (pública-privada) para intervención de equipamiento de vivienda colectiva (zona residencial).
- 5 Reducción del área calificada para apartamentación a fin de obtener una mejor adecuación al terreno y respeto al patrimonio natural. Aplica altura, número plantas, incluso para el uso residencial, permeabilidad visual a la costa.
- 6 Área que por sus condiciones singulares podría admitir edificación de hasta 4 plantas que actúe como "filtro" de la plataforma superior, ocupada por viviendas unifamiliares. Respeto las Normas.
- 7 Ordenación en las parcelas de la vía de servicios urbanos colectivos o de servicios urbanos, existentes en el conjunto a un servicio existente en zona 2.
- 8 Permeabilidad de zonas edificadas de mayor edificabilidad (alturas, propuestas bloques bajos) en las actuaciones de vivienda unifamiliar y presencia de una única vía de regulación.
- 9 Instalación del actual canal como espacio libre de circulación con la costa.
- 10 Localización de un centro deportivo de nivel 2 adecuado en las construcciones existentes, y a eliminar todo poblado tradicional con propuestas edificatorias apartamentación altura y zonas residenciales.
- 11 Colocación a pie de ladera del centro comercial, como elemento del centro urbano.
- 12 Conservación de un nuevo punto rodado y presencia a lo largo de la costa, incluido como tal en el plan.
- 13 Eliminación de los edificios en edificación de 3 plantas en zona 2 y eliminación, muy fructificadas y abarata a lo largo de la zona para evitar efecto de "cortina" de la zona desde el Puerto.

DOCUMENTO REFUNDIDO (Ley 1/1997)



5. CLASIFICACION DE SUELO Y FIGURAS DE PLANEAMIENTO HACIA LA DEFINICION DE UNA PROPUESTA DE GESTION

5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACION DE SUELO

La propuesta, como ya ha quedado señalado en los capítulos anteriores, parte de la preexistencia de un documento normativo -las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1962- que ya introduce un modelo de ocupación continua del litoral, ocupación por otra parte de gran intensidad edificatoria, con elevadas concentraciones en "primeras líneas" y desarrollos hacia el interior que llegan a alcanzar los 2,5 km.

Este modelo no se altera sustancialmente en la presente propuesta, en la medida en que ésta hace énfasis en la necesaria estructuración del conjunto y en la integración de los desarrollos incipientes o en expectativa, imponiéndose en origen y resultado.

La viabilidad de llevar a cabo la malla viaria principal (y en concreto, la cesión de suelo y urbanización de la Avenida turística central) implica la superación de los procesos de urbanización y edificación a algunos condicionantes de programación o secuencia, o en su defecto, de realización de infraestructuras de conexión (vías, servicios) sin aspecto que de garantizarse ratificarían la adopción y validez del modelo.

Hecnas las observaciones anteriores se extienden a continuación los criterios aplicados para la definición y posterior delimitación de las diferentes clases de suelo en el territorio objeto de la propuesta. Obviamente, con mayor definición en el que se encuentra más próximo a la costa donde se concentran las mayores expectativas inmobiliarias o de simple revalorización de suelo.

Suelo Urbano.

Se delimita de acuerdo con Ley del Suelo, incluyendo aquellas áreas destinadas por la edificación, urbanizadas o en proceso de urbanización con Plan Parcial aprobado definitivamente, situación en que se encuentran las de Mar Azul, Suelo Azul, Callao Salvaje y, parcialmente, Playa Paraiso.

Suelo Apto para la Urbanización.

Se clasifican de este modo aquellos terrenos que estando considerados como tales en las Normas Subsidiarias de 1962, su urbanización no implica la ocupación de espacios naturales de interés paisajístico y ecológico, que predominantemente se encuentran en la línea de contacto marítimo-terrestre.

Así, la práctica totalidad de los terrenos afectados por planes parciales en curso de tramitación quedan recogidos en la propuesta, con independencia de su aprovechamiento bruto que, en gran parte de ellos, es objeto de reducción o reajuste para dar lugar al cumplimiento de los objetivos planeados.

Se establecen como ya se ha señalado en puntos anteriores, diversos tipos de suelo apto para la urbanización en función de la consideración y definición de los límites de los planes parciales preexistentes (vigentes o en fase de tramitación avanzada) como determinación heredada y aceptada, total o parcialmente.

En el tipo 1 (SAU.1) se recogen en su práctica totalidad y tan sólo con pequeños ajustes, los límites del planeamiento de detalle anterior, estructurándose como unidades de gestión autónomas o se delimitan desde la

propia Norma por presentar un reducido tamaño, como resultado de la conveniencia de acometer, en su día, la completación y remate de tramas o un tratamiento más adecuado de pequeños intersticios caretes de sentido, como suelos no urbanizables. Algunos de ellos, situados sobre elementos de primer nivel de la red viaria, se prevén de un modo vinculante o como recomendación para ser destinados a reservas extensivas de equipamiento turístico predominantemente no edificado.

El SAU.2 aparece en las Normas sin delimitación expresa de sectores para su desarrollo a través del planeamiento subsiguiente, bien por configurarse como áreas no prioritarias bien por necesitar un cierto nivel de concertación previa a la redacción de los Planes Parciales en función de la necesidad de conjugar y compatibilizar un adecuado reparto de cargas y beneficios interiores al Área con los objetivos de ordenación y las características diferenciales propias de cada una de las propiedades o eventuales unidades de promoción de planeamiento.

En otros casos (Acantilados de Adeje), los fuertes condicionamientos que genera la proximidad de espacios naturales protegidos o de gran valor ecológico o paisajístico, justifican asimismo la conveniencia de recurrir a este tipo de suelo apto para urbanizar.

Una tercera categoría, el SAU.3, está constituido por unidades discontinuas que opcionalmente podrán agregarse a sectores colindantes o constituir sectores discontinuos, dentro de un planeamiento de flexibilizar la gestión urbanística en las porciones del territorio que han quedado como residuos o intersticios dentro de un continuo ya ordenado a través de planes parciales.

Suelos no Urbanizables.

Constituyendo aquellos que por su carácter agrícola o valor paisajístico han de preservarse de la urbanización, se tipifican según el mayor o menor grado de protección, objeto de una normativa porpenalizada en cuanto a la permisividad de las actuaciones edificatorias e infraestructurales.

La clasificación de suelo no urbanizable encierra, por otra parte y en determinados enlaces, un carácter cautelar. Prácticamente restringida a la gran bolsa de suelo en el centro de la franja litoral ahora ordenada, dicha clasificación responde conceptualmente a una remisión a la ordenación del término municipal, en la que pueden contemplarse al unísono los distintos suelos no urbanizables y su tratamiento conjunto.

La urbanización de esa "bolsa" de suelo, en gran parte protegida por su valor agrícola, no es en modo alguno necesaria para la ordenación coherente y en continuidad de la totalidad de la franja costera aquí considerada. Antes al contrario, introducir una discontinuidad en esa ordenación parece en principio aconsejable, ya que permite distinguir dos tramos de urbanización con rasgos algo diferentes entre sí y producir una alternancia entre llenos y vacíos en la configuración final de la implantación turística en la franja costera. Tender a esa alternativa constituye un adecuado criterio de ordenación que no ha podido ser aplicado en otros lugares de esa franja, debido a las preexistencias y a compromisos de urbanización ya adquiridos mediante los correspondientes planeamientos ya aprobados o en tramitación.

Otros "terceros" de suelo no urbanizable que transversalmente a la costa (aunque ninguna alcance el litoral) se mantenían en las Normas Subsidiarias de 1962 sin responder a criterio alguno que lo justificase, han debido incluirse en el suelo apto para urbanizar, ya que ofrecen oportunidades únicas de alcanzar la continuidad entre actuaciones hasta ahora conectadas casi como hechos aislados, coligadas de la vía conarcal y sin ninguna relación entre sí.



Elementos estructurales.

Destaca por su papel y función de elemento infraestructural supralocal, la red viaria de nivel, alguna forma ha de dar un servicio al conjunto del área y tener una repercusión sobre el mismo, relacionándose con el sistema viario territorial y articulándolo interiormente, poniendo en relación sus partes y centros de actividad o relación y dando acceso en puntos o recorridos clave al borde del litoral; la Avenida turística paralela a la costa se configura como el principal elemento del sistema en cuanto a imagen de los nuevos desarrollos.

Otros elementos configuradores de la estructura son los barrancos mayores, las áreas de protección costera y las reservas de equipamientos turísticos extensivos.

5.2. LAS FERRIAS DE PLANEAMIENTO PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO TURÍSTICO

Parece oportuno apuntar alguna reflexión general sobre la adecuación de los instrumentos urbanísticos convencionales a un proceso urbanizador de características como las del que aquí nos ocupa. El alcance de una tal reflexión seguramente trasciende con mucho los límites del objeto que directamente la suscita -la modificación de las Normas de un municipio- ya que afecta especialmente a un fenómeno común a todo el archipiélago -el proceso urbanizador ligado al turismo- y a un modelo o concepción general sobre la forma de afrontarlo: la máxima apertura a las posibilidades de utilización de cualquier suelo con cierta potencialidad para ese uso y, por consiguiente, el sobredimensionamiento del suelo jurídicamente apto para dicho uso respecto a las verdaderas magnitudes que tal utilización turística puede llegar a tener en la realidad más reciente.

El análisis sobre la adecuación entre la figura de planeamiento y el fenómeno que se pretende regular normativamente, conduce de inmediato a la búsqueda de las razones que pueden llevar a elegir una figura como las Normas Subsidiarias Municipales frente al Plan General de Ordenación, que sería la figura alternativa.

Con frecuencia, tal elección se ha pretendido justificar subrayando su mayor inmediatez y simplicidad y, por así, su supuesta mayor adecuación a circunstancias o situaciones en las que las características tanto institucionales (en particular, la capacidad administrativa y gestora de los ayuntamientos, en tanto autoridades urbanísticas), como socioeconómicas, es decir, las de la iniciativa privada exigirían de modo insoslayable y casi por definición, esa máxima simplicidad normativa para regular los procesos de ocupación y utilización urbana del territorio, en definitiva, los procesos de urbanización y edificación. Tal argumentación seguramente aceptable como intento de lograr una correspondencia entre la naturaleza de los instrumentos -de simple aplicación- y la de quienes los han de utilizar -excesos de esbozos y con comportamientos muy elementales-, reposa además sobre una hipótesis de correlación entre las aludidas características institucionales y socioeconómicas y los fenómenos urbanos, como si la escasa complejidad de los primeros debiera ser también un rasgo de los segundos. Cuando ello no sucede, es decir, cuando se presentan fenómenos de gran complejidad, amplitud y alcance en cuanto a sus efectos sobre el territorio, en presencia de débiles estructuras institucionales o de primitivas formas de organización económica local (incluida la tenencia y uso de la tierra), la supuesta necesidad de instrumentos urbanísticos "sempiternos", adaptados a la simplicidad de esas últimas circunstancias, deja de tener por completo validez, ya que no es con éstas con lo que han de ponerse en relación los instrumentos sino con los fenómenos que con ellos han de regularse.

Analizando las determinaciones y competencias propias y esenciales de cada una de las figuras posibles, vemos que el Plan General permite:

- Una programación propiamente dicha a través del suelo urbanizable programado.



- Un tratamiento "abocado" de no programación, a través de la figura de las PAU, posibilitando la vía del "convenio" o "concertado" de modo reglado (concertado, base, etc.).

- Y a la vez exige una gestión más "universalizada" a través de la repercusión general con distribución gratuita de suelo de sistemas generales repartiendo cargas entre el conjunto de los propietarios.

Mientras que las Normas Subsidiarias, por el contrario:

- Tienen a dar lugar a una gestión más apoyada en el suelo de expansión mediante la autonomía del Plan Parcial.

- No permiten una programación reglada.

- Reducen el campo de manobra para la conservación o el convenio.

La vía por la que se opta es la de plantear la Norma Subsidiaria como figura transitoria que cubra en un periodo corto de vigencia la demanda de suelo calificado, sobre la base de un "tablero de juego" suficientemente amplio; ello podría dar lugar en el primer año de vigencia de las normas a la elaboración de un programa de actuación para la tramitación de determinados "paquetes" de suelo.

Con la consideración adicional del uso coligante del litoral La Calve-Las Américas, recientemente clasificado como suelo apto para urbanizar, se alcanza un dimensionado tal de área que habría de plantearse la necesidad de recurrir a la figura de Plan General, por sus mayores posibilidades de control del desarrollo urbanístico a través de los Programas de Actuación Urbanística. Con éste podría asociarse con mayor certidumbre y garantía de una ejecución ordenada, la puesta en funcionamiento de los "paquetes" de suelo apto para urbanizar.

Fero como el hecho de que el objeto de la "regulación" sea el fenómeno de ocupación y urbanización para fines turísticos sobre, también otro tipo de reflexión sobre:

- La adecuación o no adecuación a éstos de los instrumentos urbanísticos concebidos para regular procesos "normales" de ocupación residencial y productiva, estrictamente urbanos (de la ciudad). Se admiten temas tales como la validez de la traslación de los conceptos de estructuras/reservas/reservaciones, el carácter público y privado de determinados elementos urbanos como vías, zonas verdes, equipamientos, etc.

- La adecuación o no de los sistemas de gestión "convencionales" (expropiación/compensación, cooperación) con vinculación de la propiedad en su conjunto (como en el caso del SUP) a la gestión y explotación procedimental en general de larga duración.

- La gestión posterior a la edificación (concertada, entidades de conservación, "recepción" por el Ayuntamiento).

6. BASES Y CRITERIOS PARA UNA PROPUESTA NORMATIVA



6.1. LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN

Sobre los elementos o componentes básicos que configuran la propuesta de ordenación se señalan a continuación algunos criterios y bases propositivas que dan lugar a una normativa, a la vez ponderada y flexible, cara al planeamiento urbanístico.

Espacios abiertos.

- Canchales y frentes litorales a preservar:

* Preservación sistemática de su perfil y planos de contacto con el mar y específica de sus formaciones rocosas.

* Admite, en general, obras destinadas a la creación de vías peatonales, miradores y pequeñas edificaciones, tales como quioscos, vestuarios, aseos, etc., y en los puntos o tramos que pueda señalar un Plan Especial de Ordenación del litoral, de obras de creación de piscinas naturales y pequeños embarcaderos deportivos.

- Barrancos naturales:

* Se mantendrá la configuración geomorfológica básica de los que se señalan en los planos de imagen y ordenación, destinándose a usos:

- Agrícolas, forestación, viveros, etc.
- De esparcimiento y recreo, en situaciones reguladas y especificadas.

- Áreas predominantemente agrícolas:

* Preservación total de la urbanización en la primera franja litoral. En las áreas interiores señaladas específicamente, permisividad de edificaciones aisladas en grandes parcelas.

Red viaria.

- Carretera comarcal:

* No admite en su entorno inmediato usos turísticos o residenciales, excepto en los enclaves que se señalan en los planos de ordenación como urbanizables o susceptibles de ser urbanizados por concentración de aprovechamientos.



* Su sección transversal será la que se recoge en los esquemas-tipo adjuntos. Su trazado es vinculante en las áreas clasificadas como urbanizables o colindantes a ellas e indicativo en el suelo no urbanizable, de especial protección o común...

* Sin carácter de exclusividad se plantean algunas vías locales, especialmente en las áreas con planeamiento de desarrollo vigente o en tractación. Siendo de uso y dominio público todas las de estas que den acceso a la línea litoral o discurren por ella.

- Vías peatonales:

* Configuran dentro de cada plan parcial y promoción turística un sistema continuo que permita el recorrido de la costa sin interrupciones y configure paseos o llautes en las líneas de contacto entre los barrancos y las áreas edificables. Serán de uso público.

Centros y áreas turísticas.

- Centros y ejes de actividad turística y servicios:

* Concentrarán los lugares de máxima concentración y núcleo de actividad residencial (apartamentos), hoteles en establecimientos medianos o pequeños, comercial y de servicios recreativos y esparcimiento en local cerrado.

No se admitirán usos que demanden grandes espacios de carácter abierto (deportivo) o áreas de vivienda unifamiliar aislada.

Pueden alcanzar una edificabilidad neta de parcela relativamente elevada en localizaciones no concurridas.

El sistema de ordenación dominante será el de alineación a vial en ejes y quilovas principales señalados en planos de ordenación y libre en el resto, si bien garantizándose la formación de un tejido urbano de elevada ocupación de suelo y malla viaria, rodada o peatonal, adaptada a topografía.

- Centros equipados de playa o litoral:

* Áreas destinadas a actividades de servicios turísticos ligados al uso y disfrute de la costa, como restaurantes, equipamientos deportivo y de recreo y animación. No se admiten usos residenciales ni hoteleros.

Edificabilidad y altura reducidas y sistema de ordenación en edificación abierta.

- Equipamientos locales:

* Recogen, agrupan o agrupan calificaciones de los Planes Parciales o de detalle aprobados, manteniéndose su localización con objeto de adecuarla a la nueva propuesta estructural, confiriéndose no obstante a través de la calificación de "equipamiento común" una gran flexibilidad para disposición de las distintas clases (escolar, cultural, social, recreativo).



- Grandes reservas de equipamiento turístico estructural:

* Destinadas a alojar actividades de gran consumo de suelo y con baja edificabilidad bruta, tales como conjuntos de carácter deportivo, clubs, centros polideportivos, parques de atracciones, etc., admiten como uso complementario el hotelero o residencial cuando está asociado al uso básico y no se intentan sino excepcionalmente con carácter vinculante dejando dicha decisión al planeamiento subsiguiente.

- Areas turístico-residenciales:

* Constituyen el soporte básico del desarrollo urbano por su entidad superficial. En general, se configurarán a través de la altamancia y escala de tipos edificatorios unifamiliares y colectivos, aunque bajo un patrón genérico de edificación de baja altura (2 a 4 plantas) y ocupaciones de suelo medias o elevadas con adopción de agrupaciones escalonadas, preferentes u obligadas, en función de la pendiente del terreno.

Son excepcionales los emplazamientos donde se permiten genéricamente tipologías residenciales de 4 ó más plantas, restringiéndose a los lugares más "abrigados" o como pequeños "hitos" identificadores.

Las edificaciones destinadas al uso hotelero en grandes parcelas presentan una regulación específica en orden a considerar sus requerimientos específicos para instrumentar una política incentivadora para su implantación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

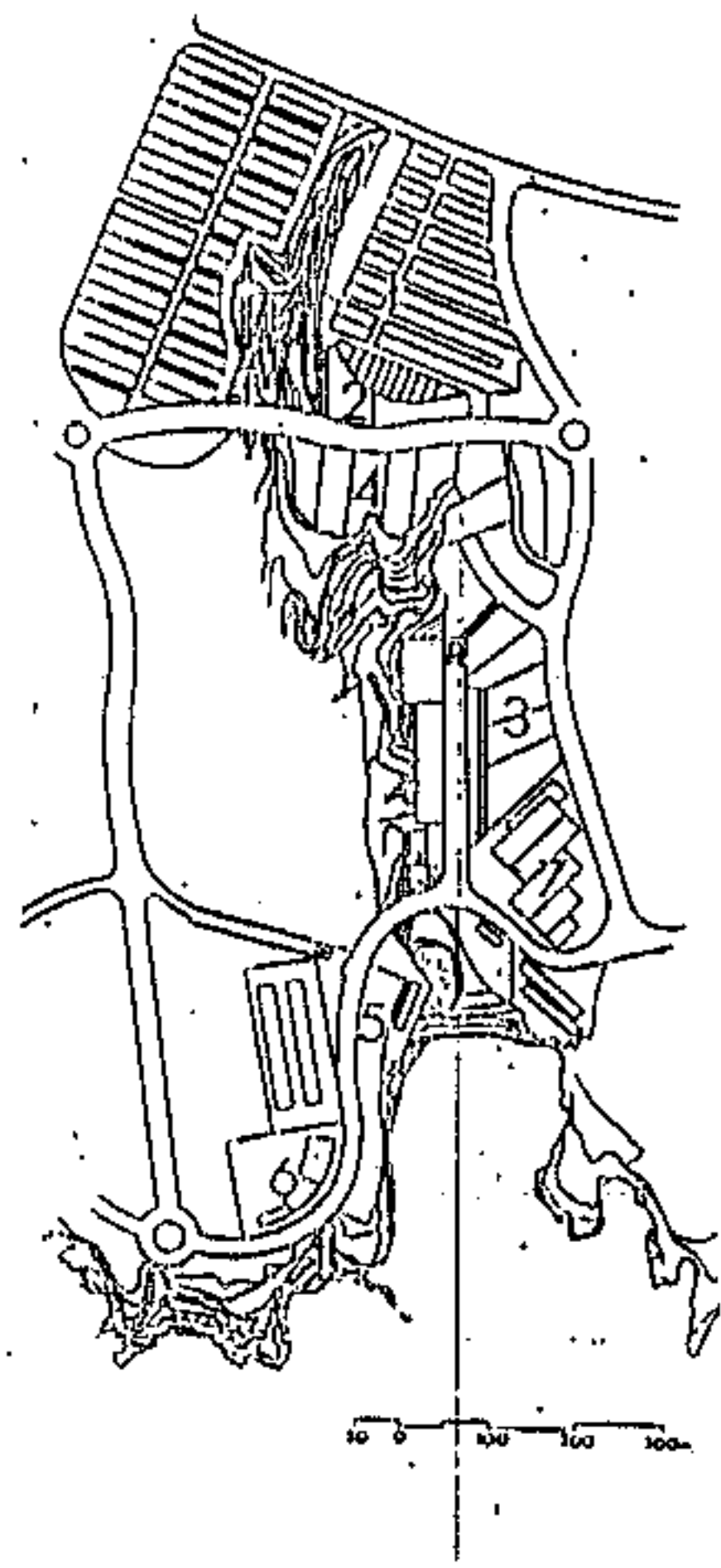
En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL





FORMAS TIPOLOGICAS DE TIPOS Y ADAPTACIONES EDIFICATORIAS
SEGUN CARACTERISTICAS Y POSICION DE LOS TERRENOS
RESERVRACIONES (O) VIVIENDAS



| | |
|---|--|
| 1 | |
| 2 | |
| 3 | |
| 4 | |
| 5 | |
| 6 | |
| 7 | |

Permisividad de bloques de tipo unifamiliar, adosados o en hilera. Dependiendo de la situación, 2 alturas ó 3 alturas.
Adaptación a la topografía.
Creaciones de terrazas, pastorales hacia el barranco.

Permisividad de bloques de apartamentos que pueden llegar a 4 alturas, por ser el terreno en pendiente pronunciada.
Creación de un sótano a la vivienda unifamiliar de la plataforma superior.

Bloques que pueden oscilar entre 3 y 4 plantas. La topografía natural ayuda a encajar la altura de los bloques de las vistas predominantes. Preferencia, no obstante, hacia el escalonamiento.
La disposición de los bloques no debe producir barreras visuales. (Desde interior y espacios públicos).

Bloques con altura máxima de 3 plantas, por ser la zona más expuesta visualmente. Preferencia a escalonados.

Bloques de apartamentos o "bungalows" de 2 alturas máximas, por encontrarse en emplazamiento costero. Necesaria adaptación a una topografía. Escalonamiento de bloques para evitar "contornos" excesivos.

Hotel adaptado, en lo posible, a la topografía natural con preferencia de tratamientos escalonados. Posibilidad de llegar a 5 alturas por localización más retirada.

Posible creación de un centro hotelero en el cual la edificación no supere las 5 alturas. Falta la opción de creación de hotel en extensión "bungalows" cuya altura oscilaría entre 3 y 4 alturas.



MEMORIA DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



CAPÍTULO 4.- NORMAS SUBSIDIARIAS 1991

AYUNTAMIENTO DE ADEJE (TENERIFE)

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A D E J E

(ADAPTADA AL ACUERDO DE LA C.U.M.A.C. DE 10 DE OCTUBRE DE 1.990)

FAÑABÉ - BARRANCO DE LAS TORRES - HOYA GRANDE



Equipo Redactor: Oficina Técnica Municipal

Memoria

Normas Urbanísticas

Marzo 1.991



DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



MEMORIA

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Capítulo 1: ANTECEDENTES: EL PLANEAMIENTO GENERAL Y LA SITUACION URBANISTICA DE ADEJE

El presente documento se conforma como una Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Adeje en tres ámbitos territoriales conocidos como los entornos de Fañabé, del barranco de las Torres y Hoya Grande. Las Normas Subsidiarias que se modifican fueron aprobadas definitivamente en 1982 y, hasta la fecha, han sufrido varias modificaciones de modo tal que, si bien inicialmente eran el único documento que ordenaba a nivel de planeamiento general todo el municipio, en la actualidad su vigencia queda restringida -y por poco tiempo- a los suelos no comprendidos en los ámbitos territoriales con modificaciones relativamente recientes. Es necesario pues repasar brevemente el estado actual del planeamiento general en el término de Adeje, valorar su aparente complejidad y entender el objetivo de ordenación global que se pretende, antes de entrar en la justificación y descripción de la Modificación que ahora se aprueba, ya que la misma no es sino una pieza más (tanto en el espacio como en el tiempo) de un modelo urbanístico territorial que (por exigencias de la propia realidad y condicionantes) se está desarrollando como un proceso continuo.

La situación urbanística antes de las Normas Subsidiarias de 1982

Las Normas Subsidiarias aprobadas en 1982 fueron redactadas hace ya 10 años y supusieron la primera figura de planeamiento general que afrontaba globalmente la ordenación integral de todo el término municipal. Hasta entonces, el desarrollo urbanístico de Adeje consistía en el crecimiento más o menos espontáneo de los distintos núcleos tradicionales, la lenta consolidación de las urbanizaciones costeras autónomas, resultado en la mayoría de los casos de la Ley de Centros de Interés Turístico, y la ocupación aleatoria y carente de todo control administrativo de parcelas teóricamente rústicas. No existía obviamente ninguna intencionalidad de conectividad territorial ni, tampoco ninguna capacidad rigurosa de control urbanístico. Como resultado el municipio se encontraba dividido en dos realidades diferenciadas tajantemente incluso en las propias "reglas de juego": por un lado el área turística y por otro los asentamientos tradicionales. La primera se formaba a su vez de subnúcleos con autonomía interna y mal interconectados (si no era a través de las infraestructuras territoriales creadas por la administración pública), en cada uno de los cuales existía un planeamiento propio que en exceso estaba personalizado y modificado varias veces para ir adaptándose a la realidad cambiante de un mercado turístico sujeto a vaivenes de crisis y euforias, y, sobre todo, presentaba claras deficiencias en cuanto a su calidad técnica en aspectos tales como ordenanzas edificatorias, mecanismos de gestión y programación, definición de los deberes de la propiedad y/o promoción, etc. La segunda realidad territorial eran los distintos barrios tradicionales (empezando por la propia villa), todavía sin que existiera la presión especulativa sobre el suelo y creciendo mediante incorporación de parcelaciones rústicas y autoconstrucción, a ritmos lo suficientemente lentos como para que no se hicieran notar los actuales desequilibrios en cuanto a la actividad urbana en relación con las ofertas existentes y las necesidades demandadas.

Las Normas Subsidiarias de 1982

Las Normas entonces aprobadas tenían una finalidad explícita evidente como era la de adaptar la realidad urbanística municipal a la Ley del Suelo o, en otras palabras, dotar a Adeje de un planeamiento general. Sin embargo, dicho planeamiento no fue en absoluto capaz de afrontar los problemas derivados de un diagnóstico sobre la situación de entonces y, por el contrario, en la mayoría de los casos prefirió eludirlos (por ejemplo, no incidió en absoluto sobre los "planes especiales de interés turístico" vigentes, cuando contaba con la clarísima oportunidad avalada legalmente de adaptarlos a la nueva Ley, cuando menos introduciendo algunos mecanismos de control en cuanto a la gestión y obligaciones de la propiedad). Dejó pues como estaba el área turística consolidada (e incluso reconoció iniciativas de planeamiento que no habían ni iniciado su ejecución) y clasificó suelo costero en amplia extensión para ser desarrollado mediante planes parciales, sin definir sectores ni prácticamente normativa como no fuera el fijar un índice de edificabilidad bruta de 1,5 m³/m²; en los cascos elaboró una ordenación basada en grandes manzanas cerradas de fondo edificable máximo, para tratar de fomentar la creación de patios de manzana, clasificando asimismo amplias zonas de suelo apto para urbanizar (que en ningún caso se han consolidado) y con una normativa muy simple e insuficiente para asegurar la necesaria gestión y desarrollo de determinadas áreas (como se está notando actualmente sobre todo en la villa de Adeje). Estas Normas, finalmente, se autolimitaban su duración temporal a un plazo de 6 años y, pasado el mismo, podemos comprobar que su efectividad ha quedado limitada básicamente a la regulación de la edificación aislada en los cascos (al decir en que zona se podía construir y cuantas alturas).

En síntesis, puede decirse que las Normas del 82 fueron aprobadas cuando ya prácticamente no cumplían la finalidad necesaria; convendría citar aquí el diagnóstico hecho sobre las mismas en el "documento Leira", precisamente una de las modificaciones que estas Normas han sufrido:

"La manifiesta insuficiencia técnica y administrativa de las Normas Subsidiarias de 1982 y la creciente tensión turística que vino dándose en la su franja costera del municipio exigieron de modo inapazable su revisión. El fuerte impulso experimentado en el sector turístico aceleró la redacción de Planes Parciales de desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar contenido en esas Normas, en las que sin embargo no existe el adecuado marco de referencia, ni determinaciones suficientes para garantizar una mínima ordenación de conjunto, y que resulta imposible lograr desde la concepción autónoma de cada Plan Parcial. Carentes las Normas de 1982 de cualquier idea de estructura urbana se limitan a la mera clasificación de suelo, en la que además el Suelo apto para Urbanizar está regulado únicamente mediante un indiscriminado parámetro de edificabilidad, al margen de las diferencias de los terrenos recogidos en aquél; parámetro que resulta superior al máximo recomendable, de acuerdo con adecuados criterios de ordenación de la oferta turística."

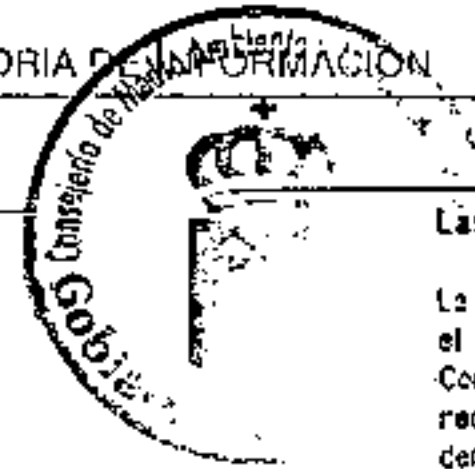
La situación urbanística tras la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1982

En 1985 -sólo tres años después de haberse aprobado las Normas Subsidiarias- el Ayuntamiento de Adeje se plantea la necesidad de modificarlas con el objeto de atender a una serie de demandas privadas de clasificación y calificación de suelo turístico. Se abre entonces un primer periodo en que el Ayuntamiento -a través de su Oficina Técnica Municipal- redacta un breve documento (que podría llamarse de "criterios y objetivos") y lo somete a participación ciudadana con la intención explícita de que todos los propietarios interesados soliciten la clasificación de sus terrenos como aptos para urbanizar. Durante este periodo se presentan multitud de propuestas privadas y el Ayuntamiento inicia una ronda de negociaciones cuyo espíritu podría sintetizarse en que se clasificaba como sector de suelo apto para urbanizar cada una de las fincas solicitadas siempre que el propietario firmase un convenio en el que garantizase la redacción pronta del correspondiente Plan Parcial con un índice de edificabilidad máxima de 1,5 m³/m² (constante superior también al máximo recomendable para una adecuada ordenación turística) y el suficiente suministro de agua. Esta filosofía -juugada desde la óptica actual- no deja de sorprender ya que la contrapartida de los privados a la clasificación de suelo otorgada por la administración municipal no era en realidad más que una parte mínima de lo que legalmente les era obligatorio (y no se entiende demasiado para que había necesidad de convenir, sino es por el hecho de que la realidad de falta de control municipal sobre el desarrollo urbanístico imponía al propio Ayuntamiento la necesidad de ofrecer contrapartidas a los privados sólo para lograr que el nuevo crecimiento fuera mínimamente legal). Este proceso así iniciado concluyó con la aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de unas Normas Subsidiarias claramente "desarrollistas" que tampoco incidían sobre las urbanizaciones turísticas ya existentes ni sobre los cascos consolidados y que, aparte de ampliar considerablemente la oferta de suelo turístico de costa (en momentos de euforia inmobiliaria), mantenía las mismas deficiencias técnicas en cuanto a las ordenanzas edificatorias y los mecanismos de control sobre la gestión y ejecución del nuevo desarrollo.

Al ser remitidas para su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma este documento fue rechazado de pleno por el Gobierno Regional, que impuso al Ayuntamiento la necesidad de una revisión más racional del planeamiento en la zona costera, hecha sobre unos presupuestos más integrales de ordenación y en base a criterios más racionales de dimensionamiento e instrumentación técnica. El documento redactado por la Oficina Técnica quedó en la práctica sin ningún tipo de vigencia y se entró (dentro de este proceso de revisión de las Normas del 82) en un segundo periodo caracterizado por una cierta tensión entre administración municipal y regional con el añadido de abundantes presiones por parte de los grupos promotores inmobiliarios. La conclusión fue la división del término municipal en tres partes y la decisión consiguiente de iniciar la revisión de las Normas Subsidiarias a través de tres modificaciones parciales: la franja costera entre el límite con Arona y el barrio de la Caleta, el resto de litoral adejero (hasta el límite con Guía de Isora) y, por último, el territorio municipal no costero, tanto el que quedaría clasificado como rústico como los barrios. Habría pues tres documentos de planeamiento general (Modificaciones de las Normas Subsidiarias) que unidos supondrían la ordenación conjunta del término municipal de Adeje y la consiguiente derogación de las Normas del 82. A continuación comentaremos cada una de estas tres iniciativas de planeamiento.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



La última clase de suelo dentro del ámbito territorial de esta Modificación de Normas Subsidiarias era naturalmente el rústico, con una extensión de 249,73 Has. y conformado por el paraje natural de la Caldera del Rey (protegido), el área comprendida entre el barranco del Agua, la carretera de Adeje a la Caleta, la franja calificada en el litoral y la carretera general del sur (zona que se caracteriza por una topografía muy accidentada al ser la desembocadura de los barrancos del Inglés y del Agua, que recogen el dal Inferno), y -por último- el área triangular que queda delimitada por la carretera general, el barranco del agua y el límite clasificativo coincidente con el parque lineal. El tratamiento que estas Normas dan al suelo rústico es residual, sin profundizar en su tratamiento sustantivo y previendo en cierta manera su futura incorporación al proceso urbanizador a través de trazados gráficos "indicativos" como la muy cuestionable prolongación del parque lineal hacia la zona de barranqueras y la señalización de esquemas viarios en el área triangular descrita.

Finalmente, ya describió globalmente la propuesta de estas Normas, cabría referirse brevemente a sus características técnicas en cuanto a documento normativa que establece un régimen jurídico-urbanístico del suelo, regula los usos y la edificación y controla el desarrollo; para ello, nada mejor que evaluar, a los tres años de su aprobación definitiva, su grado de desarrollo. Así, los seis ámbitos que fueron clasificados como suelo urbano siguen actualmente con su ritmo de desarrollo normal, sin que (excepto en el caso de Las Américas) se hayan todavía acabado completamente las urbanizaciones, ni efectuado las cesiones obligatorias; puede decirse que la aprobación de las Normas no les ha afectado en absoluto; no se ha realizado el PERI revisado (en el ámbito de La Caleta -donde el documento Jaivo no lo preveía- si en cambio está redactándose por iniciativa municipal un plan de reforma) y, por supuesto, sigue construyéndose aprovechando los recursos ya viejos que implican en la práctica sobrepasar todos los parámetros dimensionales de los planes originales. En cuanto al suelo urbanizable del documento Jaivo, de los 11 sectores clasificados, se ha aprobado municipalmente (sea inicial o provisional) el Plan Parcial correspondiente en 5 casos, 3 (Playas de Fajabé, Jardines del Duque y Playas del Duque) cuentan ya con la aprobación definitiva, 1 (sector 4) acaba de iniciar su tramitación y los 2 restantes (sectores 1 y 3) no han sido todavía presentados al Ayuntamiento; en términos de porcentaje de superficie de suelo urbanizable ordenada por planeamiento parcial (en distintas fases de tramitación) nos encontramos ante un alto porcentaje de desarrollo (el 82,5%). Ahora bien, este dato es muy engañoso porque de éstas aproximadamente 390 Has. ordenadas, solamente está en fase de urbanización (simultánea con la edificación) lo que es la primera fase del sector 6 (Playas de Fajabé) y que representa escasamente el 6% del suelo urbanizable. La conclusión inmediata es que efectivamente había fuertes intereses de los propietarios de suelo por clasificar sus terrenos, pero estos intereses no parecían vincularse más que a la consolidación de derechos urbanísticos (y consecuentemente revalorización de sus terrenos) por lo que con relativa rapidez se tramitaron muchos planes parciales, sin que en cambio, esta ordenación se manifestase en la real ejecución de esos planeamientos. Naturalmente, es cierto el actual retraimiento de la demanda turística que convierte a Adeje en un municipio con suelo ordenado expectante, "a la espera de tiempos mejores".

La conclusión anterior, en la práctica, significa que, pese a lo declarado en el documento Jaivo, si se está en cierta medida hipotecando el desarrollo urbanístico del municipio ya que la gran reserva de suelo ya ordenado y técnicamente "en curso de ejecución" supone una carga especulativa e ineficiencia para iniciativas de desarrollo que pudieran surgir y que resultarían más adecuadas a lo que actualmente puede entendersse como un modelo territorial y turístico más conveniente. Y ello nos lleva a resaltar lo que a nuestro juicio es uno de los principales defectos técnicos de esta Modificación de las Normas: la ambigüedad normativa y la escasez de mecanismos de control sobre la ejecución real de los planes parciales. La poca profundización del documento en muchos conceptos ordenancísticos ha permitido (el caso paradigmático y hasta ahora único es Playas de Fajabé) el abuso de los límites de edificabilidad, la absoluta flexibilidad en la determinación de usos hasta el punto de que prácticamente todo cabe en cualquier parcela, siendo la exigencia legal de conmemoración de los usos poco más de letra muerta, la repetitividad de tipologías edificatorias que aparecen primadas, etc. Junto a unas ordenanzas insuficientes (e potencialmente muy ricas en cuanto fomentadoras de la imaginación de promotores y proyectistas a la hora de inventar interpretaciones), las Normas obvian todo lo que fueran mecanismos de gestión y control sobre la ejecución, en parte cobio a su propia insuficiencia legal (una de las diferencias más significativas en este aspecto entre Normas Subsidiarias y Plan General es que las primeras carecen de elementos de programación) y en parte debido, quizás, a que confiaban en una gestión municipal que no ha sido capaz de llegar a ese nivel frente otras razones porque no contaba con los instrumentos necesarios desde el planeamiento). Así pues, nos encontramos en la actualidad con unos suelos ordenados y sobredimensionados (prácticamente todos los planes parciales aprobados han ido consolidando en su ordenación diversos criterios que superan incrementos respecto a las previsiones del documento Jaivo), muy escasamente ejecutados y que requieren notables esfuerzos de gestión municipal en el futuro inmediato.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FARAPE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

Las Normas Subsidiarias de 1986: "Documento Jaivo"

La primera modificación en ser aprobada era la que comprendía como ámbito territorial el área costera desde el límite con Guis de Isora hasta el barrio de La Caleta, con una superficie total aproximada de 1.500 Has. Como se reconoce en la propia Memoria de este documento, la Modificación tenía como finalidad la incorporación al proceso urbanizador de nuevo suelo urbanizable ya que el existente se había saturado y había una demanda "comprometida" de los promotores. Esta finalidad explícita -coherente con la euforia turística del momento, las presiones del sector inmobiliario y la propia posición política del Ayuntamiento- quedaba matizada (también según palabras de la propia Memoria) con el criterio de "no hipotecar" el futuro crecimiento en cuanto a una cualificación excesiva del suelo, que se traducía en el hecho de que los nuevos sectores de suelo urbanizable correspondían bien a planes ya en tramitación, bien a otras áreas con convenios suscritos con los propietarios, por lo que (para el redactor de esa Modificación) quedaba suficientemente garantizada la ejecución real de los mismos.

Establecido este criterio general la propuesta normativa se traducía en los siguientes aspectos desde el punto de vista de la clasificación del suelo. Respecto a las áreas consolidadas costeras (Las Américas, San Eugenio, Torviscas, Miraverde, El Beril y La Caleta) las Normas estudian el análisis detallado y revisión de cada ordenación particular, clasificándolas globalmente como suelo urbano con planeamiento vigente en ejecución, salvo la llamada "zona este" de Torviscas que se clasificaba como el sector 2, y una pequeña parte del Plan Especial El Beril, que conformaba el sector 10, ambos del Suelo Urbanizable. Este planeamiento antiguo no se afectaba en absoluto, salvo la "determinación específica" (art.5.1.3.) de redactar en el plazo máximo de un año un Plan Especial de Reforma Interior para la mejora de la red viaria, suplir los posibles déficits de equipamientos y ordenar el litoral; este PERI no ha sido redactado. Así pues, esta Modificación desaprovechaba de nuevo (como había ya ocurrido con las Normas de 1982) la posibilidad de intervenir sobre un planeamiento bastante obsoleto en su concepción técnica y con claras deficiencias ordenancísticas que todavía hoy siguen planteando problemas. Los terrenos clasificados como suelo urbano en esta Modificación de las Normas tenían una extensión superficial de 276,65 Has y con una capacidad según las previsiones de sus planeamientos de 30.200 camas, de lo que resultaba una densidad "teórica" de 109 plazas por Hectárea; y decimos densidad teórica porque los planeamientos que el "documento Jaivo" dejaba vigentes carecían completamente de mecanismos ordenancísticos que controlasen en la práctica (en la solicitud de licencia de edificación sobre una parcela concreta) el número de plazas turísticas que efectivamente podían consolidarse en un ámbito de ordenación, y así, a través de los recursos más diversos (1) no es exagerado afirmar (aunque todavía se carece de datos precisos) que el número de camas reales en estas áreas será al menos del orden de 55.000 (un incremento del 85% respecto a las máximas previstas), resultando una densidad real en torno a 200 camas/Has (el doble de lo que se considera una ordenación adecuada de la densidad turística).

Como ya hemos dicho, el objetivo central de estas Normas era la clasificación de nuevo suelo urbanizable, lo que se tradujo en una propuesta de 11 sectores (uno de ellos dotacional y otro residencial permanente para el crecimiento del casco) con una extensión superficial de 430,48 Has (refiriéndonos solo a los 9 sectores que podemos considerar como parte de la oferta turística). La primera conclusión que cabe extraer de este dato es que la oferta de suelo de estas Normas significaba un incremento del 155% respecto a la ya clasificada, y si consideramos la ya urbanizada (según datos del propio documento Jaivo) en el año 86 y solo en el ámbito territorial comprendido en esta Modificación, por cada Hectárea de suelo urbanizado (165,94) se clasificaban para urbanizar 3,26 más (430,48 en urbanizable y 110,66 en urbano todavía sin urbanizar); no parece pues que el criterio de controlar el sobredimensionamiento fuera muy estricto en lo que se refiere a la superficie de suelo a clasificar. De otro lado, en cuanto a la densidad este planeamiento preveía un total de 42.155 habitantes (o plazas turísticas) lo que significaba un índice "teórico" de densidad de 98 hab/Has, aproximadamente el límite recomendado entonces por la Consejería de Política Territorial. Pero también al hablar de densidades estamos ante supuestos solo teóricos ya que, debido a carencias técnicas en cuanto a la precisión normativa, el desarrollo a través de Planes Parciales de este suelo se ha venido traduciendo en aumentos de capacidad que, sin ser tan notables como en el planeamiento anterior, sí son significativos; de estimaciones realizadas por la Oficina Técnica puede calcularse que la capacidad total real del documento Jaivo quedará en torno a los 54.000 habitantes (incremento del 30% respecto al dimensionamiento teórico), por lo que el índice de densidad real se situará finalmente en unas 127 camas/Hectárea. El mismo razonamiento cabe hacer respecto a los índices de edificabilidad bruta de este suelo: si bien el valor medio era ligeramente superior a 0,32 m²/m², el que realmente se consolidará alcanzará cuando menos el índice de 0,42 m²/m². Así pues, el total de suelo clasificado turístico (urbano y urbanizable) oscilaba 707,33 Has. con una capacidad habitacional real en torno a las 110.000 camas y -consecuentemente- una densidad bruta de 157 hab/Has.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FARAPE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Las Normas Subsidiarias de 1937: "Documento Leira"

La segunda Modificación de las Normas Subsidiarias comprendía el resto de la costa municipal (desde la Cala de San Juan hasta el límite con Guía de Isora) teniendo como límite la carretera de Adeje a Playa de San Juan (salvo en el extremo oriental de su ámbito). La redacción de este planeamiento fue encargada directamente por la Consejería de Política Territorial al equipo técnico "Leira Asociados" realizándose mediante procedimiento de urgencia. En una primera discusión (en fase de Avance) se consideraron dos alternativas de estructura territorial (diferenciadas entre sí por la mayor o menor continuidad de la urbanización: la que finalmente no fue elegida contaba con mayor proporción de suelos a proteger como espacios naturales que se sustraían de la urbanización que se concebía en cambio con mayor profundidad hacia el interior, resultando una menor concentración de ocupación urbana en la franja litoral propiamente dicha); el modelo territorial por el que se optó asumió (con palabras de la propia Memoria de este documento) la necesidad de dar respuesta a una fuerte presión de la actividad turística que no se valoraba como coyuntural y que demandaba un "plan-marco de juego". El resultado fue la ordenación prácticamente integral de un continuo urbanizable costero (salvo el extremo occidental en la cercanía del barranco de Erques y una finca platanera entre Calles Salvaje y Playa Paraíso, ambas áreas con clasificación de suelo no urbanizable de protección), decidida ante la ausencia de una política territorial alternativa y ante la incertidumbre de la opción agrícola. Como contrapunto a los que el propio documento reconoce como un cierto exceso en el dimensionado, éste incide en aspectos de ordenación física (estructura y trazados viarios, protección de la configuración geomorfológica y los elementos naturales básicos, ajustada regulación de los tipos edificatorios) para controlar el desarrollo armónico del territorio y fomentar la creación de un producto turístico de calidad. Esto, que no es sino una intervención más detallada desde el planeamiento (en comparación con las otras figuras), requiere condicionado a una gestión continua, atenta a la concertación con los particulares, como segundo elemento de corrección de un modelo de desarrollo y clasificación de suelo que se valoraba sobredimensionado.

Estas Normas afectaban a una superficie total de 1.050 Has. divididas en cuanto a su clasificación en 197,05 de suelo urbano (el 19%, incluyendo el S-2 "Playa Paraíso" que fue reconocido -tras recurso- como planeamiento en curso de ejecución), 349,78 de suelo apto para urbanizar (el 33%) y 504,17 Has como suelo rústico. A diferencia del documento Jalvo, esta Modificación intervinó sobre los planeamientos anteriores que mantenía como suelo urbano (Planes Especiales de Calles Salvaje, Marazul del sur, Playa Paraíso y Plan Parcial de Sueño Azul), imponiendo la condición de una adaptación de los mismos a las características de la nueva estructura orgánica del territorio, si bien no entraba en la necesaria revisión de sus normativas edificatorias y condiciones de gestión y ejecución. Sin que a la fecha se pueda evaluar en profundidad hasta qué punto estos Planes se encuentran adecuadamente adaptados, sí parece que los elementos fundamentales de la estructura orgánica del documento Leira (sobre todo el caso de la vía rombla) han sido introducidos. Pese a las mejoras comparativas en el tratamiento de los suelos en proceso de consolidación de estas Normas respecto al documento Jalvo en el otro ámbito turístico, las áreas de suelo urbano quedaban todavía insuficientemente reguladas en aspectos tales como su gestión y ejecución y control en la práctica de los parámetros básicos de aprovechamiento, manteniendo una normativa a nivel de ordenanzas con claras deficiencias que -sobre todo en los ámbitos de Calles Salvaje y Playa Paraíso- sigue presentando en la actualidad problemas que obligan a una revisión de estas áreas para la legalización de numerosas irregularidades. Aunque es muy difícil calcular el número de habitantes que en capacidad residencial-turística cuentan estas áreas, en una primera aproximación estimamos el mismo en torno a 20.130 plazas, lo que representa una densidad real de planeamiento de 102 hab/ha.

Los sectores de suelo urbanizable son sin duda los ámbitos con un tratamiento de ordenación más preciso por parte de este documento. Delimita un total de 7 sectores (excluyendo el S-2 que es Playa Paraíso) definidos, 4 áreas de suelo urbanizable genérico (en donde previamente a la redacción del Plan Parcial se imponía la condición de delimitación sectorial) y 3 pequeños sub-sectores (SAU-3) que debían agregarse entre sí o con otros sectores para ser desarrollados como Plan Parcial. La capacidad máxima turístico-residencial se fijaba explícitamente (y no mediante criterios indicativos) en un total de 33.071 plazas, de lo que resultaba una densidad media de 95 hab/ha. Al mismo tiempo cada una de los sectores de suelo urbanizable contaba con una serie de condiciones particulares para su ordenación, con el suficiente grado de detalle como para evitar la posibilidad de ambigüedad normativa posterior por el Plan Parcial; lamentablemente, esta profundidad en la ordenación no ha servido para que los Planes Parciales presentados -como instrumentos de desarrollo de este planeamiento general- avanzaran más en la ordenación detallada, sino que por el contrario se han limitado a poco más que transcripciones literales de los determinantes de la Normas Subsidiarias; en cualquier caso, es indudable que el desarrollo de estos suelos conllevó mucho mayor control municipal.

Las Normas Leira representaron en el término municipal de Adeje el primer intento serio de reconducir el desarrollo turístico -anárquico y por unidades aisladas hasta entonces- hacia un modelo territorial coherente, recurriendo como elementos de racionalización, tanto a una fijación bastante más rigurosa de los parámetros de dimensionamiento como a una estructuración viaria y de distribución de los usos e intensidades turísticas. Así la plasmación física de la ordenación de estas Normas quedaba caracterizada sintéticamente por:

- Un sistema viario "en malla" configurado mediante una avenida paralela a la costa y de trazado adaptado al terreno que va articulando interiormente todas las urbanizaciones, completado con vías transversales entre la carretera de Playa San Juan (que se configura como un límite claro del suelo clasificado) y el litoral, procurando que sobre las mismas (y en la intersección con la avenida longitudinal) se localizaran los principales centros de actividad de cada núcleo turístico.
- Una diversidad en la distribución de tipologías edificatorias y usos urbanos, procurando adecuar la localización de cada una a las distintas aptitudes del territorio natural (sobre todo controlando los impactos paisajísticos). Acorde con el dimensionamiento, este documento fomentaba preferentemente tipologías turístico-residenciales "menudas" previendo la aparición controlada de enclaves hoteleros mayores.
- Preservación detallada -integrándolos en la red de espacios libres de la ordenación general- de determinados tramos del litoral (especialmente aquellos de valor ecológico), de los cantiles, plataformas rocosas y de los barrancos mayores y menores.

En los dos años de vigencia de estas Normas Subsidiarias, la incidencia real de las mismas sobre el desarrollo turístico de este tramo del litoral no ha sido excesiva. Así, tras la larga serie de recursos que recibió el documento (y de los cuales -a nuestros efectos- nos interesa resaltar tan solo el que supuso la consideración de planeamiento en ejecución del sector clasificado como apto para urbanizar de Playa Paraíso), en las áreas de suelo urbano la necesaria adaptación a las nuevas Normas solo se realizó mediante planeamiento en Playa Paraíso y a través de la modificación del proyecto de urbanización en Playa Paraíso. En ambos casos (los dos únicos de suelo urbano todavía no totalmente consolidados) estas adaptaciones han sido a todas luces insuficientes para definir sin ambigüedades el régimen urbanístico actual, mientras se siguen manteniendo criterios normativos claramente negativos en cuanto a su adecuación a los objetivos generales de la ordenación. De otro lado, del total de 11 sectores (una vez hechas las lógicas agrupaciones y delimitaciones en el suelo apto para urbanizar de las categorías SAU-3 y SAU-2) urbanizables de las Normas Leira, a la fecha encontramos que sólo 4 no han iniciado trámite municipal, 6 plenes parciales se encuentran en distintas fases de aprobación y solo uno (Plan Parcial La Calata) ha sido aprobado definitivamente y está en trámite de aprobación su proyecto de urbanización. Así pues, si bien el 65,5% de la superficie apta para urbanizar está en mayor o menor grado de ordenación, nos encontramos también con que todavía no ha comenzado la ejecución de este suelo. La conclusión global puede por tanto ser la misma que hicimos respecto al ámbito de las Normas Jalvo (rapidez en la tramitación del planeamiento parcial y retraimiento en la preparación real de suelo urbanizado y edificado, con la consiguiente carga hipotecaria sobre el desarrollo turístico), si bien es importante matizar como importante diferencia que estos planes parciales resultan de mayor calidad tanto en su documentación técnica como en sus parámetros dimensionales y posibilidades de control real por parte municipal.

Quizás -para finalizar este repaso sobre el documento Leira- hay que decir que la crítica más importante que cabe realizar al mismo es el insuficiente desarrollo normativo que el mismo aportaba sobre todo en aspectos tales como las condiciones generales de la edificación (con definiciones precisas sobre la superficie edificable, alturas, tipologías, etc) y las referentes a la gestión del planeamiento. Esta insuficiencia normativa puede explicarse por el propio carácter transitorio que los redactores daban al documento, a la espera de una revisión global de los distintos planeamientos generales de Adeje en una única figura de ordenación, siendo la que se recomendaba la del Plan General. Ello nos lleva a considerar -concluido este repaso al planeamiento general vigente en el ámbito turístico- cual es el diagnóstico que cabe hacer de la actual situación urbanística del litoral adejero y su posible integración en un modelo territorial unitario.

En la siguiente página se adjunta una tabla en la que se relacionan los diferentes ámbitos de planeamiento de desarrollo turístico en Adeje con sus superficies y sus capacidades en plazas (la primera columna es la capacidad según planeamiento y la segunda es la que se prevé que se consolida de acuerdo a la evolución observada). En cualquier caso, los datos que en la misma se aportan tienen solo un valor aproximado ante la insuficiencia de datos con que en la actualidad contamos.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FARABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y ROYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FARABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y ROYA GRANDE



| Tabla 1: ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO VISENTE TURÍSTICO EN EL LITORAL DE ADEJE | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------------|
| Núm. | Ámbito | Sup. (Hac.) | Hab. (1) (Hac.) (2) |
| 1.1. ÁMBITOS DE SUELO URBANO EN EL DOCUMENTO JALVO | | | |
| 31 | Las Américas | 37,37 | 4000 |
| 33/34 | San Eugenio | 132,05 | 13700 |
| 35/36 | Torreses | 79,75 | 8200 |
| 41 | Traverosa | 12,57 | 1200 |
| 47 | El Buel | 4,47 | 1600 |
| 51 | La Caleta (Caleas) | 10,64 | 900 |
| Totales | | 276,85 | 36200 |
| 1.2. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE EN EL DOCUMENTO JALVO | | | |
| 30 | Sector 0 | 11,32 | 0 |
| 32 | Amatización Américas | 42,39 | 2900 |
| 37 | Torreses Este | 152,12 | 13000 |
| 42 | Sector 3 | 31,55 | 3200 |
| 43 | Sector 4 | 3,15 | 0 |
| 44 | Jardines del Duque | 34,5 | 3450 |
| 46 | Playas de Fañabé | 63,47 | 7600 |
| 48 | Playas del Duque | 41,65 | 4165 |
| 49 | Sector 6 | 38,73 | 3873 |
| 40 | La Enramada | 15,75 | 1575 |
| 47 | Sector 10 | 15,75 | 1575 |
| Totales | | 441,81 | 42153 |
| TOTAL NORMAS JALVO 718,66 72353 118300 | | | |
| 2.1. ÁMBITOS DE SUELO URBANO EN EL DOCUMENTO LEIRA | | | |
| 75 | Rio Azal | 10,24 | 1000 |
| 63 | Cañao Salvaje | 70,00 | 450 |
| 58 | Playa Paraíso (2) | 16,70 | 3800 |
| 59 | Playa Paraíso (1+3) | 63,47 | 8733 |
| 65 | Safo Azal | 16,63 | 1616 |
| Totales | | 197,04 | 20100 |
| 2.2. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE EN EL DOCUMENTO LEIRA | | | |
| 62 | Rocabella (S-1) | 19,25 | 2620 |
| 60 | Costa Adeje 1 (S-3) | 34,77 | 4500 |
| 66 | Paraisos de Adeje | 56,36 | 5550 |
| 54/56 | S-6-SAU-3/4/5 | 34,60 | 3360 |
| 63 | Costa Adeje 2 (S-7) | 18,24 | 1403 |
| 62 | Acanalados de Adeje | 48,70 | 2995 |
| 60 | La Caleta (A-C) | 27,95 | 2752 |
| 73 | Sanzuel 1 | 7,62 | 757 |
| 69/70 | Rocabella (S-2) | 65,24 | 6712 |
| 67 | Barranco de Alaso | 29,37 | 2116 |
| 63 | SAU 3-2 | 3,00 | 154 |
| Totales | | 348,78 | 32071 |
| TOTAL NORMAS LEIRA 545,82 53201 53201 | | | |
| 3.1. PLANEAMIENTO PARCIAL TURÍSTICO DE LAS NORMAS DE 1902 | | | |
| 74 | Sanzuel 2 | 8,93 | 1439 |
| 65 | Costa Esmeralda | 7,66 | 872 |
| Totales | | 16,59 | 2311 |
| TOTAL VISENTE 1270,11 127657 126312 | | | |

Valoración de la situación urbanística del litoral en el marco del planeamiento vigente

Del análisis de la tabla anterior (elaborada sobre datos de planeamiento aprobado y cuyos datos deben entenderse en algunos casos con un cierto margen de aproximación) junto con la observación en plano de los suelos clasificados (urbanos y aptos para urbanizar) en el planeamiento vigente, cabe extraer conclusiones inmediatas en un primer intento de diagnóstico sobre la situación urbanística del litoral adejero.

De los aproximadamente 13 km de litoral, la práctica totalidad se encuentran clasificados, excepción hecha del área lindante con el término municipal de Guía de Isora, una finca platenera entre Cañao Salvaje y Playa Paraíso, y el entorno protegido de Los Acanalados. Esta ocupación casi total (en cuanto a las previsiones de planeamiento) se ha venido consolidando en muy diferente grado y en formas diversas, a través de distintas urbanizaciones aisladas mal conectadas entre sí; el planeamiento aprobado pretende introducir elementos de articulación general (o estructurantes, en la terminología del documento Leira) que difícilmente (debido al escaso margen de intervención que tuvo) pueden lograr la necesaria unidad.

Pese a que casi todo el potencial espacio turístico-litoral del municipio aparece ordenado por el planeamiento (con distancias a la costa en algunos casos ya excesivos y de fuerte impacto sobre la orografía natural), sumando un total de 1.200 Has de suelo y una capacidad teórica de unos 155.000 habitantes (17 veces el censo de residentes en el municipio), el total consolidado durante todo el desarrollo turístico de Adeje no superará las 350 Has de suelo (aproximadamente una cuarta parte del total clasificado) y quizás con una capacidad real en torno a los 50.000 camas (el 30% de la total). Es pues evidente que el planeamiento aparece a primera vista excesivamente sobredimensionado respecto a la demanda turística real.

Este sobredimensionamiento es mucho más notable al referirse al suelo apto para urbanizar de los dos documentos de planeamiento general aprobados en épocas recientes (Jalvo y Leira). Las normas que en esas Normas Subsidiarias se prevían para ser ejecutadas por la acción urbanizadora siguen en su gran mayoría sin entrar en efectivos procesos de consolidación. Llegando al extremo de que de todos los sectores con esta clasificación solo puede considerarse en fase real de ejecución el de Playas de Fañabé (que en la actualidad comienza a ralentizar su ritmo); o dicho en cifras: de las algo más de 1.000 Has "ofertadas" por el planeamiento como suelo urbanizable tan solo 63,47 (algo menos del 6%) han comenzado su ejecución real en los últimos 3 años. Si hubiéramos de suponer este ritmo de urbanización como una constante, la capacidad del planeamiento turístico del litoral de Adeje no sería saturada hasta dentro de casi 17 años. Evidentemente un plazo tan largo no era asumido por ninguno de los dos documentos de planeamiento general, máxime ante una realidad tan cambiante como demuestra ser la turística.

Pese a este escaso grado de ejecución real en la urbanización y construcción del espacio turístico adejero, encontramos que más del 80% del suelo apto para urbanizar ha iniciado sus trámites de planeamiento en estos últimos tres años. Ante una situación de crisis en el sector, ello parece apuntar a un interés de los propietarios en consolidar posibles derechos "expirantes" antes que acumular realmente actuaciones urbanísticas. Y ello en el marco de un planeamiento deficiente desde el punto de vista de la gestión, éste es con una importante carencia de instrumentos de control sobre la ejecución y sin posibilidades de garantizar ésta, lo que nos conduce a una carga inflacionaria sobre el mercado inmobiliario, especialmente negativa en momentos como el presente.

Y finalmente, como aspecto de diagnóstico de la situación urbanística no podemos dejar de referirnos a la propia influencia de las carencias técnicas del planeamiento en la misma realidad que pretende regular. Ya se ha comentado la escasez de instrumentos de control que éste aportaba a la intervención municipal, pero a ello hay que añadir la divergencia de ordenanzas y su limitada profundización normativa, en modo tal que el desarrollo edificatorio se ha producido en un clima general de "picaresca urbanística" que lleva a múltiples absurdos y -sobre todo- abuso de la ordenación, quedando la intención del planeamiento en muchos casos en poco más que "papel mojado".

Estamos pues ante un planeamiento general compuesto de piezas heterogéneas y técnicamente insuficientes para el control y regulación de la actividad urbanística del sector turístico; un planeamiento, por otro lado, sobredimensionado, pero este sobredimensionamiento no debe valorarse tanto en base a consideraciones simplistas que atiendan exclusivamente a cifras, sino sobre todo en función de su inviabilidad real y falta de garantías de ejecución de cada una de las partes en una composición mínimamente estructurada. Es en consecuencia estos criterios que debe afrontarse una política urbanística que pase por actuaciones sobre el planeamiento.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

Criterios urbanísticos municipales para la intervención sobre el planeamiento de Adeje

Ante esta situación, el gobierno municipal se plantea la intervención sobre el planeamiento de Adeje, como uno de los medios necesarios (junto con otros) para el desarrollo de una política coherente sobre el espacio turístico, que es sin duda el principal activo del municipio. Esta voluntad de la Corporación coincide (y en cierto modo responde) con una situación de crisis del sector coadyuvada al menos por el negativo desarrollo inmobiliario del litoral, fenómeno del cual el planeamiento y la insuficiencia en el control urbanístico son cómplices evidentes. Pero esta crisis debe ser valorada en clara medida como un periodo de reajuste y, además, de reflexión sobre los errores cometidos y previsión de un nuevo desarrollo más armónico y adecuado, lo que deben ser unos objetivos coherentes de ordenación territorial y fomento turístico; desde este punto de vista el actual tiempo de "calma" que vivimos (disminución notable del ritmo de promoción inmobiliaria y consiguiente caída de las presiones de propietarios y promotores sobre los instrumentos urbanísticos de calificación de suelo) puede convertirse en una ocasión fundamental para diseñar las nuevas bases del desarrollo turístico adejano. Única manera, de otro lado, de superar esta crisis. Entendiéndolo en los términos cometados, el Ayuntamiento de Adeje se plantea el siguiente programa de actuación urbanística:

- En lo que respecta al planeamiento general una revisión "por piezas" de toda la ordenación vigente en aspectos tanto de clasificación de suelo (suelo clasificado, clasificación de terrenos no clasificados y desclasificación de otros clasificados) como de normativa general (llegando a una homogeneización normativa que evite los desequilibrios actuales). Ello en el marco doble de un posibilismo pragmático y de un fomento a las actuaciones "viables" con garantía real de ejecución. El objetivo final es la aprobación de un único texto refundido del planeamiento general (bien como Normas Subsidiarias únicas, bien como Plan General).
- En lo que respecta al planeamiento parcial o de desarrollo, se pretende implementar una coordinación con las distintas promociones en desarrollo a fin de integrarlas en la línea de la revisión general programando con seriedad su ejecución y, al mismo tiempo, en los casos más o menos consolidados en los que sea conveniente, promover la redacción de planes especiales de reforma a fin de ir resolviendo los innumerables déficits y problemas detectados en la propia práctica municipal.
- Finalmente, el Ayuntamiento de Adeje pretende potenciar todos los mecanismos legales para el control urbanístico (empezando por la disciplina y el consiguiente régimen sancionador) y de intervención real en el seguimiento y corrección de los fenómenos territoriales. Esta es la faceta tradicionalmente quizás más abandonada por la administración municipal y sin la cual el planeamiento no es sino papeles sin realidad.

En lo que se refiere a la actuación municipal sobre el planeamiento general (de la que esta Modificación de Normas Subsidiarias es justamente un ejemplo) la línea iniciada por la presente Corporación se concreta en la tramitación de diversas iniciativas municipales de modificación parciales, como piezas de un rompecabezas que el final deban conformar un todo unitario que será el esperado texto refundido. Esta metodología tiene el obvio inconveniente de las posibles desviaciones y descoordinaciones, además de crear unas situaciones poco claras complicando -durante este periodo de trabajo sobre el planeamiento- la visión unitaria de la ordenación urbanística del municipio. Se ha optado por ella sin embargo no tanto por una propia voluntad lógica sino por la misma dinámica de los hechos, y ha sido en la misma actuación en donde se han encontrado los elementos de reflexión necesarios para valorarla como la más adecuada a la problemática del planeamiento adejano y, en el fondo, prácticamente la única posible. Efectivamente, al abordar la revisión del planeamiento general de Adeje en forma unitaria habría implicado en la práctica una cierta paralización de la dinámica urbanística de todo el término municipal, sin que -por otra parte- existieran las garantías de llegar al grado de soluciones que son requeridas por la problemática actual. En cambio, el método escogido presenta la ventaja de que se puede ir coordinando la actividad planificadora con la propia dinámica municipal, ejerciendo el Ayuntamiento con plena efectividad su papel de promotor de las reformas, cuya redacción va priorizándose en función de las mayores o menores urgencias y confrontándose parcialmente con los objetivos propuestos, de modo que puedan aportarse correcciones consecutivas. Lo contrarrestado es, sin duda, una fuerte exigencia de reflexión municipal sobre los resultados que se van obteniendo así como una vinculación muy directa entre el planeamiento y la gestión. Se trata pues de un "planeamiento continuo", reajustado en función de la propia gestión municipal.

Esta línea de revisión "por piezas" del planeamiento general viene concretándose en las siguientes iniciativas (unas en marcha y otras en previsión por parte del Ayuntamiento):



Esta línea de revisión "por piezas" del planeamiento general viene concretándose en las siguientes iniciativas (unas en marcha y otras en previsión por parte del Ayuntamiento):

- Modificación de las Normas Subsidiarias de 1982 para la ordenación actualizada en los barrios del municipio que son clasificados como urbanos (Adeje, Armeñime, Tiroco Bajo y Les Menoras).** Trabajo en ejecución a cargo de la arquitecta Cándida Benítez que también está siendo enfocado para su tramitación por partes, adecuando su redacción a las necesidades reales de la gestión municipal (se ha aprobado ya inicialmente la ordenación de Armeñime y en breve se aprobará Adeje).
- Modificación de las Normas Subsidiarias de 1982 en todo el ámbito de suelo rústico del término municipal,** incluyendo la adaptación a las leyes canarias de Suelo Rústico y de Espacios Naturales. Con este Trabajo (también en curso de ejecución y a cargo de la misma arquitecta) y el anterior, quedarán completamente sin vigencia las antiguas Normas de 1982; dentro de su tramitación se incluirá la ordenación de los pequeños núcleos (considerados como asentamientos rurales) que no requieren clasificación de urbanos.
- Modificación de las Normas Subsidiarias de 1982 en los entornos de Fajebé, Barranco de las Torres y Hoyá Grande,** documento aprobado municipalmente en paralelo al que ahora nos ocupa y recientemente remitido a la CUMAC para su aprobación definitiva.
- Modificaciones puntuales del planeamiento general vigente** (sobre todo en áreas litorales o cercanas) tendientes bien a pequeñas ampliaciones de suelo clasificado (garantizadas en paralelo con compromisos de ejecución reales y convenientes para los intereses municipales, y entre las que justamente se cuenta la que es objeto de esta Memoria, y algunas otras -como por ejemplo- la revisión de Torviscas Zona Este, y sin que se descarten algunas sucesivas en un futuro relativamente próximo) o bien a desclasificaciones o reducciones de otras áreas cuya ejecución no queda suficientemente garantizada además de ser valoradas como negativas para el reequilibrio territorial del modelo de desarrollo que se pretende.
- Revisión general de la Normativa Urbanística de aplicación,** especialmente en aspectos tales como definiciones y conceptos (condiciones generales de la edificación, de los usos y del planeamiento), con el objetivo de homogeneizar el tratamiento regulador en todo el término urbanístico, garantizar un régimen normativo unívoco y preciso (que evite los abusos en la interpretación de las ordenanzas y la desviación por la vía de las licencias de edificación de las previsiones dimensionales y de ordenación del planeamiento en el que se sustentan) y dotar al Ayuntamiento de los instrumentos necesarios para el adecuado control urbanístico del desarrollo. Este trabajo (que en cierta medida se inicia con el esfuerzo normativo de esta misma Modificación) será coordinado desde los propios servicios técnicos municipales y requerirá, para su implementación sobre todo el planeamiento del término municipal (tanto general como de desarrollo) de un serio análisis jurídico y de la participación de diversos agentes (entre ellos la promoción privada); en cualquier caso -si bien el mismo está en marcha aunque no se haya aprobado formalmente- los criterios ordenancísticos que incluye están siendo ya negociados en las tramitaciones de los planes parciales.
- Redacción de un Texto Refundido único,** que será el documento visible hacia el que converge este proceso de "revisión por piezas" del planeamiento general y que recogerá unitariamente la nueva ordenación y reglas de juego del futuro desarrollo urbanístico adejano. Naturalmente, dicho trabajo no será iniciado en tanto no concluyan los anteriores y quede suficientemente definido el modelo territorial y las condiciones de ordenación del conjunto del término municipal, sin que hasta la fecha pueda precisarse si se concretará en la figura de Normas Subsidiarias o Plan General.

Acabamos pues este capítulo que ha pretendido dar una visión global del planeamiento general de Adeje, valorándolo en cuanto a su problemática sobre el desarrollo urbanístico y la gestión municipal y concluyendo en lo que es la actual línea del Ayuntamiento en cuanto a la intervención sobre el mismo. Dentro de este marco debe necesariamente juzgarse e insertarse la presente Modificación de las Normas Subsidiarias. En los siguientes capítulos de esta Memoria nos centraremos en la descripción, análisis y justificación de la presente propuesta de ordenación.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAJEBÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAJEBÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

Capítulo 2: CRONOLOGIA DE LA REDACCION Y TRAMITACION DE ESTE DOCUMENTO

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de 1982 comprende tres ámbitos diferenciados de suelo, que clasificados como no urbanizables adquieren con la aprobación de este documento el carácter de terrenos aptos para urbanizar. Cada uno de estos tres ámbitos (discontinuos en el territorio municipal) corresponde a fincas con propietarios distintos, habiendo iniciado ya cada uno de estos tres propietarios contactos anteriores con el Ayuntamiento de Adeje, en orden a la aprobación de propuestas de ordenación urbanística sobre sus terrenos. Así, como primeros antecedentes debemos remontarnos al año 1985, momento en el que el Ayuntamiento de Adeje decide revisar el planeamiento general del término y para ello abre un periodo de participación pública en el que invita a todos los propietarios de suelo a "sugerir" la clasificación de sus terrenos, siempre y cuando se garantizara mediante convenio la redacción pronta del correspondiente Plan Parcial y el suficiente abastecimiento de agua. Esta curiosa iniciativa municipal (que obtuvo como era de esperar una amplia respuesta entre los propietarios) se plasmó en un documento de Normas Subsidiarias (de escasa calidad técnica y con grandes insuficiencias) pero llegó nunca a ser aprobada definitivamente y, en cambio, dió origen (con la intervención de la Comunidad Autónoma) a iniciar el proceso de revisión que concluyó con los documentos Jaivo y Leira a los que ya nos hemos referido en el capítulo anterior. Entre las solicitudes de clasificación de suelo se encontraban ya entonces gran parte de estos terrenos que, finalmente quedaron recogidos como suelos rústicos.

Tras las últimas elecciones municipales y el consiguiente cambio en el gobierno del Ayuntamiento, las tres propiedades vuelven a plantear ante la nueva Corporación sus intereses de desarrollo urbanístico. Ante esta situación, y en el marco del inicio de la actual crisis turística uno de cuyos reflejos es la ralentización del proceso inmobiliario de una oferta tradicional que va apareciendo como obsoleta y, en cambio, se empieza a percibir la necesidad de diversificarla con nuevos elementos de ocio, el equipo de gobierno entiende que las propuestas puedan ser convenientes bajo una triple consideración:

- El Ayuntamiento adquiere la iniciativa de la revisión del planeamiento general (que es lo que corresponde) pero exigiendo como contrapartida para la reclasificación de los terrenos una serie de ventajas para la política urbanística y de vivienda municipal. Estas contrapartidas, concretadas mediante convenios diferenciados normalmente en términos de cesión de suelo, suponen un salto cualitativo y cuantitativo notable entre la gestión de la Corporación anterior y la nueva forma de administrar y defender los intereses públicos, respondiendo en clara manera, al objetivo de revertir en forma bastante más directa parte de las plusvalías del desarrollo turístico privado hacia los intereses generales.
- En segundo lugar se exige que las propuestas de ordenación que acompañan a estas propuestas de reclasificación de terrenos se adecuen a lo que son los nuevos criterios urbanísticos, evitando excesivos impactos sobre el medio, limitando el dimensionamiento y profundizando en los criterios técnicos normativos. Se pretende pues que la Modificación a llevar a cabo cuente con un nivel mínimo de calidad técnica en su redacción que sea reflejo de una nueva forma de hacer planeamiento.
- Finalmente, el Ayuntamiento asume esta Modificación bajo la óptica de que la propuesta de ordenación y de usos es deseable para el municipio en los momentos presentes y significará un fomento importante para el desarrollo turístico, siempre y cuando su ejecución se lleve realmente a cabo y no pueda convertirse en una simple operación especulativa de revalorización artificial de los terrenos. En este sentido, la tercera condición para afrontar esta propuesta es contar con las garantías necesarias para la real ejecución de la misma, tanto en cuanto a que no se paralice ni la posterior tramitación ni la urbanización e instalación de las actividades previstas, como a que el Ayuntamiento pueda disponer en breve de sus contrapartidas.

Bajo estas condiciones pues es que la Corporación decide en 1988 afrontar esta iniciativa de modificación del Planeamiento general en unas áreas determinadas del municipio y, al mismo tiempo, comienza a llevar a la práctica y a perfilar en términos concretos lo que es su línea de actuación respecto al planeamiento (y a la que nos hemos referido en el capítulo anterior). Se admite pues, por imposición de la propia gestión municipal y por el convencimiento de la mayor efectividad práctica, la conveniencia de una actuación por piezas y, al mismo tiempo, se va desarrollando el diseño de ese modelo territorial final en que deben encajarse cada una de las piezas, tres de las cuales -y de las más significativas en cuanto a su novedad y posibilidad de influencia sobre el conjunto- son justamente las que comprenden esta Modificación.



A efectos de establecer una cronología de la redacción y tramitación de este documento cabe distinguir dos fases claras en el transcurso de la misma. En una primera, que se inicia a principios del año 1988, cada una de las tres propiedades redacta un Avance de planeamiento propio que presenta al Ayuntamiento de Adeje. Aparecen así tres documentos (elaborados por dos técnicos: el ingeniero de caminos Enrique Amigó los correspondientes al entorno del Barranco de las Torres y a Hoya Grande, y el arquitecto Joaquín Jaivo el del entorno de Fañabé) con un grado de determinación grande para ser Avances (como así hace constar el informe del arquitecto municipal José Trujillo), lo que permite con propuestas suficientemente detalladas para abrir discusiones en profundidad. Sométidos los Avances a Información Pública (por acuerdo plenario del 29 de junio de 1988) se presentan pocas sugerencias, considerándose válidas en principio una que supone una ampliación del ámbito industrial y de servicios en el entorno del Barranco de las Torres y otra referida a la superficie afectada en el entorno de Hoya Grande. Con estos criterios, complementados con observaciones técnicas del arquitecto municipal en el sentido de concretar más algunos aspectos de la ordenación, el documento se somete a aprobación inicial, que le es concedida en el Pleno Municipal de 2 de Diciembre de 1988. Esta aprobación inicial se condiciona a la corrección de algunos aspectos técnicos, a la redefinición de los ámbitos afectados y al refundido de las tres actuaciones en un único documento, dándosele explícitamente el carácter de una única Modificación de Normas Subsidiarias. Posteriormente se abre el preceptivo periodo de información pública sin que en el mismo se presenten alegaciones que sean estimadas como pertinentes para la ordenación. Tras un breve periodo de correcciones técnicas, el Ayuntamiento vuelve a convocar a los interesados y pueda decirse que, hacia Mayo de 1989, se inicia lo que denominamos la segunda fase en la redacción y tramitación del documento.

Esta segunda etapa se caracteriza por asumir el Ayuntamiento de Adeje, a través de su Oficina Técnica, la dirección de la propia redacción, como consecuencia lógica del hecho de ser esta Modificación de Normas de iniciativa municipal. Para ello se revisaron los documentos aprobados inicialmente con tres objetivos:

- Homogeneizarlos en cuanto a sus definiciones, conceptos, terminología e incluso presentación, a fin de llegar al refundido en un único texto, tal como había sido establecido en el acuerdo plenario.
- Corregir deficiencias técnicas, sobre todo en lo que respecta a la concreción de algunos aspectos de la ordenación, así como los que sobre ésta se derivaban de los convenios con el Ayuntamiento.
- Nueva redacción de toda las Normas Urbanísticas en una doble línea: por un lado con el objeto de asegurar un articulado preciso que evitara desviaciones de la ordenación aprobada y, por otro, para iniciar el trabajo ya apuntado de una redefinición de conceptos normativos con intención homogeneizadora para su inclusión en todo el término municipal.

Así, el trabajo técnico fué por los técnicos anteriores bajo la dirección de la Oficina Técnica Municipal, llegando a un documento refundido que el Ayuntamiento optó por presentar de nuevo a información pública (en decisión plenaria del 28 de junio de 1989). Pasado este periodo, el documento recibió una serie de alegaciones (fundamentalmente dirigidas al ámbito del Barranco de las Torres) centradas sobre todo en críticas muy detalladas a la normativa; cabe decir que estas alegaciones tuvieron un muy loable grado de profundización, demostrando -como en ninguna ocasión anterior en Adeje- un interés ciertamente constructivo de los privados en la redacción del planeamiento, síntoma a valorar muy positivamente. Varias de las propuestas contenidas en estas alegaciones fueron estimadas en el documento que se presentó a aprobación provisional, acuerdo plenario tomado el 14 de septiembre de 1989. Tras este acuerdo, el Ayuntamiento cerró algunos aspectos pendientes de convenio con los propietarios de los terrenos que se reclasifican, preparando la presentación final del documento aprobado para su remisión a la Comunidad Autónoma. La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 10 de octubre de 1990, acogió el acuerdo de aprobar definitivamente el documento si bien condicionándola a la introducción de seis rectificaciones. El documento que ahora se presenta subsana estos reparos y, en consecuencia, se presentará por el Ayuntamiento a la CUTAC para la toma de conocimiento por el Consejo de Política Territorial y su entrada en vigor.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

Capítulo 3: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La conveniencia y oportunidad de la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1982 en los ámbitos territoriales de los entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande puede encontrarse en tres líneas: por un lado en lo referido a la propia vigencia de las Normas Subsidiarias de 1982 y, en concreto, en lo referente a sus condiciones de ordenación respecto a los terrenos que ahora se ordenan; en segundo lugar, en el contenido de las propuestas de ordenación y en la valoración de la misma en los actuales momentos; por último, en la propia política y estrategia urbanística municipal de intervención y reforma del planeamiento general de Adeje. Comentaremos brevemente cada uno de estos tres aspectos.

Sobre las Normas Subsidiarias del término municipal de Adeje, aprobadas definitivamente con fecha 9 de junio de 1982 y su validez como instrumento de ordenación general a la fecha actual, poco cabe añadir que no haya sido ya comentado en el primer capítulo de esta Memoria: las mismas han superado ya su propio plazo de vigencia y no cabe duda que no reúnen las mínimas condiciones técnicas para regular el desarrollo urbanístico. Lo dicho es válido a nivel general y justifica por sí solo la necesidad urgente de proceder a su modificación, proceso que de hecho está ya en marcha mediante lo que hemos llamado "planeamiento por piezas o continuo". En lo que se refiere a las condiciones de ordenación de los terrenos afectados por esta Modificación, las Normas Subsidiarias vigentes poco determinaban además de mantener una clasificación de suelo no urbanizable, dándole un carácter residual poco operativo para el desarrollo ni de actividades orientadas al turismo ni de usos productivos propios del rústico. Era evidente la necesidad de proceder a una Modificación de las determinaciones de ordenación (sustituyendo por la clasificación del suelo) que estas Normas establecían sobre los terrenos afectados, si -como era el caso- se valoraba conveniente la nueva propuesta.

En segundo lugar la conveniencia de esta Modificación debe buscarse en el propio contenido de esta propuesta de ordenación, que pretende dotar a unos terrenos sin desarrollo de una serie de actividades y usos urbanísticos que enriquecerán notablemente la oferta turística y funcional del término municipal. La propuesta en sí misma es juzgada positivamente por el Ayuntamiento, pero además, esta buena valoración mejora con las contrapartidas que se exigen a la promoción privada para su desarrollo y que, como ya se ha dicho, vienen a resolver una serie de déficits municipales aumentando las posibilidades del Ayuntamiento de intervenir en la política urbanística (básicamente a través de la obtención de suelo) y fomentan la contribución de los beneficios privados del desarrollo hacia los intereses generales. Al introducir en esta valoración que el Ayuntamiento hace de la propuesta de ordenación el factor coyuntural de la actual crisis del sector, el concepto de conveniencia de la Modificación queda reforzado con la idea de oportunidad de la misma ya que -como se ha comentado en el primer capítulo- se juzga como una de las necesidades para el fomento del turismo y superación de la crisis, la diversificación de la oferta (especialmente mediante la creación de espacios para el ocio) y un tratamiento de ordenación de las nuevas urbanizaciones con menor intensidad y densidad y más respetuoso con el entorno, requisitos que cumplen las nuevas propuestas.

Finalmente, la justificación de la conveniencia y oportunidad de esta revisión de las Normas Subsidiarias debe buscarse asimismo en la política y estrategia urbanística municipal; a ello ya nos hemos referido en el primer capítulo de esta memoria, y solo cabe añadir que estas propuestas de ordenación se presentaban como un ejemplo suficientemente claro de poner en práctica -en cierta manera a modo experimental en algunos aspectos- los nuevos criterios municipales, con una intención "paradigmática" para posteriores iniciativas en el proceso ya apuntado de planeamiento continuo por piezas y vinculado directamente a la gestión. Así, en esta Modificación se daban las condiciones necesarias para asegurar los siguientes fines, más que suficientes como justificantes de la conveniencia y oportunidad de proceder a la Modificación:

- Posibilidad de garantizar un desarrollo conveniente para el municipio, convenido en cuanto a sus mecanismos de gestión y ejecución real.
- Obtención de contrapartidas en forma de cesiones de suelo que permitan el desarrollo de una nueva política en materia de viviendas sociales y equipamientos.
- Profundización en los aspectos técnicos y normativos de la ordenación, asegurando un cambio cualitativo en el modo de hacer planeamiento que pueda ser corroborado en estos ámbitos y ampliado posteriormente al conjunto del término municipal.
- Oportunidad de iniciar una reflexión sobre el modelo territorial urbanístico del término municipal, introduciendo unas piezas de suelo que serán fundamentales en el nuevo reequilibrio que se pretende del espacio turístico y su relación con la estructura global del municipio.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Capítulo 4: CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Los criterios y objetivos urbanísticos concretos (que pretenden lograrse con la propuesta de ordenación tramitada como Modificación de Normas Subsidiarias) se concretan diferencialmente en cada uno de los tres ámbitos territoriales de la misma. Así, los comentamos brevemente para cada uno de ellos:

Criterios y Objetivos Urbanísticos en el entorno del barrio de Fañabé

El objetivo general para la ordenación de este ámbito territorial responde a la propia motivación para la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable y consiste en la preparación de suelo que permita acoger un crecimiento residencial permanente de población de servicio a las áreas turísticas del litoral, acompañado de las dotaciones suficientes. Este objetivo se concreta en los siguientes criterios de ordenación:

- Consiguir una estructura urbana interna basada en una ordenación regular articulada en base a un anillo de circulación sobre el que se organice el desarrollo interior y, al mismo tiempo, se conecte con la carretera general (futura autovía) a partir del nudo previsto en el planeamiento general. La base morfológica de la propia plataforma debe ser considerada como elemento generador de los trazados de la nueva trama urbana.
- Considerar el actual barrio de Fañabé como un hecho real y no de carácter residual como ha venido siendo hasta la fecha. Para ello, se aprovecha su inclusión en el sector dotándole de una infraestructura viaria y de servicios que, respetando el conjunto actual edificado, lo integre con el resto de la trama propuesta.
- Conformer una trama urbana de carácter claramente urbano que integre la disposición de los volúmenes construidos de la actual barriada de Fañabé, los nuevos espacios libres y equipamientos, se adapte a las condicionantes de la topografía.

Criterios y Objetivos Urbanísticos en el entorno del Barranco de las Torres

El objetivo general para la ordenación de este ámbito territorial consiste en la creación de elementos complejos de servicios complementarios del espacio turístico y económico del municipio. Este objetivo se concreta en los siguientes criterios de ordenación:

- Consiguir una estructura urbana interna y externa al suelo apto para urbanizar que convierta a estos terrenos en pieza fundamental de enlace entre el casco consolidado de Adeje, con las áreas adyacentes que actualmente se están consolidando como su expansión, y los planes parciales turísticos de la costa, en la zona de ésta en que se produce la transición funcional entre los dos planeamientos generales vigentes.
- Crear un área de grandes equipamientos de ocio destinado a mejorar la oferta turística del municipio y que deben preverse, en cuanto a capacidad de acogida y calidad de los usos, como dotaciones de carácter insular. El ámbito que se destina a tal función urbana se situará en la parte más meridional del sector y se caracterizará, desde el punto de vista urbanístico, por una muy baja densidad edificatoria, una fuerte intencionalidad de integración y poco impacto sobre el medio natural.
- Crear un área de expansión residencial de Adeje (Los Olivos) con oferta social de vivienda a la población de servicios, sobre la que se prevé la concentración mayor de los espacios dotacionales para la población, así como un diseño tipológico acorde con las características predominantes en el casco urbano.
- Creación de un polígono industrial de carácter "limpio", destinado no tanto a actividades fabriles sino básicamente a servicios (almacenes, lavanderías, comercios mayoristas, etc) que requieren suelo de este carácter y son necesarios como complemento de la actividad turística, pero sin que en ningún momento supongan un impacto negativo sobre ésta ni sobre los usos residenciales, dada la gran proximidad de ambos al polígono.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Capítulo 5: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES

Criterios y Objetivos Urbanísticos en el entorno de Hoya Grande

El objetivo general para la ordenación de este sector responde a la motivación por la que se clasifica como suelo apto para urbanizar y consiste en la creación de elementos de servicios complementarios del espacio turístico y económico del municipio. Este objetivo se concreta en los siguientes criterios de ordenación:

- Conseguir una estructura urbana interna y externa al suelo apto para urbanizar que haga que este sector sea la pieza de unión entre el casco consolidado de Tijoco Bajo y los planes parciales turísticos de la costa, en la zona de ésta en que finaliza el suelo apto para urbanizar vigente.
- Crear un área de equipamientos de ocio (turístico-deportivo-campo de golf) destinado a mejorar la oferta turística del municipio y que debe preverse, en cuanto a capacidad de acogida y calidad de los usos, como dotación de carácter insular. El ámbito que se destina a tal función urbana se localiza en la plataforma intermedia del sector y se caracterizará, desde el punto de vista urbanístico, por una muy baja densidad edificatoria y una fuerte intencionalidad de integración y poco impacto sobre el medio natural.

Resumen y conclusiones

Estos son pues los objetivos y criterios urbanísticos diferenciados por cada uno de los ámbitos territoriales que comprende la presente Modificación de las Normas Subsidiarias. El grado de su cumplimiento ha de reflejarse en la descripción de las propuestas concretas de ordenación, así como en el análisis de sus determinaciones gráficas y normativas, pero sin perjuicio de su corroboración (que sobre todo deberá verificarse en la propia gestión y ejecución del desarrollo que se propone) entendemos que puede apreciarse con claridad uno de los aspectos que se persigue con la Modificación entendida como un todo unitario y -como ya hemos dicho- paradigma inicial de un nuevo modo de afrontar el planeamiento y desarrollo del término municipal: la diversidad y complejidad en los usos y el cierto grado de pragmatismo directo en la solución de los problemas urbanísticos.

Paralelamente a estos objetivos estrictamente urbanísticos y directamente vinculados a las propuestas de ordenación hay que referirse a los no menos importantes que no siendo propios de las propuestas de planeamiento, las condicionan y justifican (tal como se ha comentado en el capítulo 3 de esta Memoria). Y entre ellos destacar la gestión que acompaña a esta iniciativa municipal conducente a la obtención de suelo urbanizado, activo fundamental en la política municipal de vivienda y equipamientos, que el Ayuntamiento pretende desarrollar.

Finalmente, como criterios urbanísticos colaterales a la propia ordenación (pero no por ello de menor importancia) cabría citar:

- Especial atención a la localización, dimensiones y funcionalidad de los suelos dotacionales y, sobre todo, de espacios libres, que contribuyan a una nueva configuración del espacio construido.
- Protección del medio físico, especialmente los barrancos como paisajes característicos del territorio insular, y las laderas, controlando mediante una profundización en los aspectos normativos la intensidad de los movimientos de tierra y los consiguientes e irreversibles impactos sobre la orografía.
- Desarrollo detallado de una normativa sobre la edificación y los usos que establezca "reglas de juego" claras y precisas en cuanto a la concreción de los aprovechamientos y a la limitación de las desviaciones del planeamiento mediante la actuación edificatoria, y a la vez, dote al Ayuntamiento de los mecanismos de control e intervención para asegurar un seguimiento y corrección, en su caso, del desarrollo propuesto.

El conjunto de documentos que componen la presente Modificación de Normas Subsidiarias (Memoria, Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación), así como el contenido y tramitación de las mismas cumplen lo establecido por la Ley del Suelo y desarrollado en el Reglamento de Planeamiento. A continuación comentamos brevemente tal adecuación a la normativa legal vigente:

El artículo 91 del Reglamento de Planeamiento establece que las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen por objeto "b) clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos, estableciendo la ordenación del urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable". En esta Modificación no existe suelo urbano, y en cuanto al urbanizable se delimitan los sectores y se profundiza detalladamente en sus condiciones de ordenación (en cierto modo más allá de lo que es exigible a un nivel de planeamiento general), mientras que para el no urbanizable (o rústico, de acuerdo a la nueva Ley autonómica) se establecen las condiciones de protección en función de sus finalidades de ordenación.

El artículo 93 del Reglamento de Planeamiento establece el contenido mínimo que tendrán las determinaciones de unas Normas Subsidiarias de tipo b):

- Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad (aspectos desarrollados en los capítulos 3 y 4 de esta Memoria), así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen (tema ampliamente justificado en el primer capítulo de esta Memoria) y señalamiento del período de vigencia previsto (lo que se recoge en el capítulo 9 de esta Memoria en su aspecto de previsión y en el Título 1 de las Normas Urbanísticas, en cuanto a sus aspectos vinculantes).
- Delimitación de los terrenos comprendidos en cada clase de suelo (recogido gráficamente en planos sobre base fotogramétrica a escala 1/5.000 y literalmente, con descripción de los lindes, para el caso de cada sector de suelo urbanizable en el Título 5 de las Normas Urbanísticas).
- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a efectos de la posibilidad de edificar en suelo rústico (que viene determinado en el Título 4 de las Normas).
- Asignación de usos globales en las áreas aptas para la urbanización con expresión de su nivel de intensidad (se recoge en el Título 5 las Normas Urbanísticas, con suficiente detalle como para asegurar su adecuado desarrollo mediante Planos Parciales, y se justifica y explica en el capítulo 7 de esta Memoria) y delimitación de los sectores (en los planos de ordenación).
- Normas Urbanísticas que establezcan el régimen del suelo y expresen las características, magnitudes y dotaciones de cada actuación (estas Normas Urbanísticas, que son justamente un volumen propio de esta Modificación, cumplen sobradamente estos requisitos dado su carácter de servir de base a una nueva propuesta normativa para todo el término municipal, cuyos aspectos más relevantes se describen resumidamente en el capítulo 8 de esta Memoria).
- Esquema indicativo de la infraestructura, equipamientos y servicios urbanos para la totalidad del territorio (lo que aparece gráficamente recogido en los planos de ordenación).

Así pues, en cuanto a la documentación y contenido de sus determinaciones esta Modificación de las Normas Subsidiarias cumple sobradamente con lo establecido en la vigente legislación urbanística. De otro lado, en lo que se refiere a la tramitación, en las diversas fases de redacción, aprobación e información pública de las mismas se ha seguido el procedimiento establecido en los artículos 115 a 122 y 150 a 152 del Reglamento de Planeamiento.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Capítulo 6: EL MODELO TERRITORIAL, DIMENSIONADO Y ESTRUCTURA DE USOS

Con esta Modificación de las Normas Subsidiarias se da un paso más en la consolidación de un modelo territorial del municipio de Adeje, apoyado en una concepción diferenciada de las distintas partes del mismo:

- Occupación prácticamente integral del litoral mediante urbanizaciones turísticas (ya consolidadas o con planeamiento aprobado) básicamente destinadas a alojamiento temporal y en las cuales existen carencias en materia de equipamientos de ocio y complementarios. El límite de esta "primera línea territorial" queda conformado por los ámbitos de los documentos Jaivo y Laira.
- Unas áreas discontinuas conformadas por los núcleos consolidados de los barrios y formada por el eje de medianerías de Tijoco de Abajo, Los Menores, Arnequina, Adeje-Los Olivos y Fañabé. Cada uno de estos núcleos está a la fecha en proceso de revisión del planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias del 62) a través de modificaciones puntuales que los clasifican como suelos urbanos previendo sus ampliaciones respectivas.
- Entre estas dos áreas territoriales se dispone un territorio destinado a combinar usos rústicos con ocupaciones extensivas de carácter urbanístico de usos básicamente ligados a equipamiento de ocio, aún cuando sean complementados con zonas de alojamientos. Estas zonas, dispersas en el ancho del término municipal, deberán adecuarse a la topografía y buscar una articulación y transición entre los núcleos tradicionales consolidados y el desarrollo turístico (litoral).
- El resto del término, especialmente en cotas superiores al eje de los barrios y en donde las características del terreno así lo requieran, destinado a suelo rústico, atendiendo a sus necesidades de protección y acorde a la legislación sobre espacios naturales. Se incluyen las manchas litorales que así lo exigen (entorno del barranco de Enqués, parca de los acantilados, barranqueras de Fañabé, etc.). Dentro del suelo rústico se englobarán el resto de núcleos tradicionales que por su escasa entidad caben dentro de la calificación de "asentamientos rurales en suelo rústico". Este planeamiento está en estos momentos en fase de redacción, incluyendo la adaptación a la Ley Canaria de Suelo Rústico.

Entre las características estructurales de esta división territorial en cuanto a la conformación de un modelo hacia el que se tiende en el proceso de revisión del planeamiento general pueden citarse las siguientes:

- Una definición clara de un sistema general de comunicaciones, basado en viarios longitudinales y transversales. Los primeros constituidos por la carretera comarcal, prevista como autovía, como parte del anillo insular a su paso por Adeje, la TF-6237 como límite del litoral turístico en el tramo La Caleta-Guía de Isora, la vía rambla del documento Laira continuada en el eje central del documento Jaivo (éste de más confusa continuidad y que requerirá quizás algunas intervenciones puntuales) como viario articulador del desarrollo turístico, y un nuevo eje intermedio (hacia la cola de los 175-200 msnm) que se convertirá en el eje articulador de los usos de grandes equipamientos de ocio. Los viarios transversales serán las interconexiones entre los longitudinales, como el eje del Plan Parcial Pisos de Fañabé, la carretera Adeje-La Caleta (variada en su trazado por esta modificación y que se convierte en el elemento articulador del Barranco de las Torres), el que une Arnequina con Playa Paraíso (que requerirá algunas conexiones, y su posible ampliación hasta la C-822) y el que enlaza Tijoco con Rocabella (que se define en esta Modificación como eje articulador del entorno de Hoya Grande).
- Una distribución de usos e intensidades acorde con las características de cada zona del término municipal en cuanto a su función dentro de este modelo territorial. Así, los núcleos consolidados serán limitados en cuanto a ocupación de suelo (año quizás el de la villa Adeje-Los Olivos que tiende a una expansión propia y el cercano de Fañabé, que en virtud de esta Modificación se convierte en un foco de expansión residencial notable) y con mayor densidad, buscándose un mantenimiento de tejidos y tipologías acordes con el desarrollo tradicional. La zona litoral, ya muy condicionada en cuanto a las posibilidades de intervención, tendrá menores densidades y cierta autonomía a través de cada una de sus urbanizaciones, buscando tramas más sinuosas y solapadas por rupturas en el tejido, a través de los elementos naturales de protección y la propia asignación de usos dotacionales y de espacios libres. Finalmente, la zona intermedia se concibe como claramente destinada a los grandes equipamientos de ocio, con gran extensión de suelo y poca densidad edificatoria y habitacional.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

La propuesta de ordenación que supone esta Modificación responde desde el punto de vista del encuadre de sus ámbitos al modelo territorial propuesto. Así, el ámbito del entorno de Fañabé cumple la función de consolidar el poblado existente como un núcleo urbano más en el eje de los barrios tradicionales, al mismo tiempo que prevé su expansión, convirtiendo esta zona, -directamente vinculada por su proximidad con el desarrollo turístico actualmente más importante- en un área capaz de absorber la importante demanda residencial para la población permanente y de servicios. De otro lado, los ámbitos del Barranco de las Torres y de Hoya Grande se insertan en la llamada banda intermedia del término, destinándose en gran parte de su extensión a grandes equipamientos de ocio con un relativamente limitado desarrollo turístico-residencial permanente (es el caso de Los Olivos). En el ámbito del Barranco de las Torres es notable la función de zona de enlace entre los barrios y el litoral turístico y la conformación (con el polígono de servicios) de un núcleo central de mucha mayor riqueza y complejidad urbanística.

En cuanto a la definición progresiva que a través del planeamiento general se pretende lograr del sistema general viario, con esta Modificación se avanza en el esquema adelantado anteriormente, con la aparición del viario longitudinal intermedio (en el ámbito de Barranco de las Torres y en Hoya Grande) así como con la mejora de otros transversales. Finalmente, en lo referente a la estructura de usos e intensidades de cada ámbito de la Modificación, a continuación se acompaña una tabla-síntesis de la ordenación (referida a cada área y a sus divisiones en ámbitos de uso global) de cuyo análisis puede corroborarse como se ajusta a los criterios señalados anteriormente en cuanto a la conformación del modelo territorial.

Datos de aprovechamiento y densidades de la ordenación propuesta

| | SUP. SUELO | EDIF. MAX. | SUP. TECHO MAX | CAMAS | DENSIDAD MAX |
|---------------------------|--------------------------------|---|------------------------------|---------------|-------------------|
| FAÑABÉ | 206.000 m ² | 0,43 m ² /m ² | 88.000 m ² | 3.000 | 37,0 viv/Ha |
| - Ambito 1 (Barriada) | 136.000 m ² | 0,48 m ² /m ² | 65.000 m ² | 2.220 | (555 viv) |
| - Ambito 2 (zona central) | 70.000 m ² | 0,33 m ² /m ² | 23.000 m ² | 780 | (195 viv) |
| BARRANCO DE LAS TORRES | 2.243.000 m ² | 0,21 m ² /m ² | 462.800 m ² | 6.900 | 7,8 viv/Ha |
| - Residencial Permanente | 256.000 m ² | 0,43 m ² /m ² | 110.000 m ² | 3.600 | |
| - Turístico y Golf | 1.530.000 m ² | 0,11 m ² /m ² | 170.000 m ² | 3.300 | |
| - Industrial y Servicios | 457.000 m ² | 0,40 m ² /m ² | 182.800 m ² | | |
| HOYA GRANDE | 1.000.000 m ² | 0,11 m ² /m ² | 110.000 m ² | 3.100 | 6,7 viv/Ha |
| - Residencial Turístico | 500.000 m ² | 0,27 m ² /m ² | 105.000 m ² | 3.000 | |
| - Campo de Golf | 700.000 m ² | 0,008 m ² /m ² | 5.000 m ² | 100 | |
| TOTAL | 3.449.000 m² | 0,19 m²/m² | 660.800 m² | 13.000 | 9,5 viv/Ha |

Nota: El número máximo de camas en ámbitos residenciales permanentes es el producto del número máximo de viviendas (que es el parámetro normativo) por 4.

De estos datos globales, en sí mismos y en comparación con los otros documentos de planeamiento general vigentes (Laira y Jaivo) cabe extraer las siguientes conclusiones:

- En cuanto a superficie de suelo clasificada esta modificación resulta de magnitud aproximada a las tres cuartas partes de cada una de las dos anteriores (345 Hectáreas de suelo apto para urbanizar).
- La intensidad edificatoria media de esta Modificación resulta coherente con la reducción iniciada con el documento Jaivo y continuada con Laira. Mientras en Jaivo la edificabilidad media del suelo apto para urbanizar se sitúa en 0,44 m²/m² y en Laira baja a 0,32 m²/m², ahora llega a 0,20 m²/m². Esta reducción y la definición de un estándar equilibrado en el ámbito litoral obedece a los objetivos globales de ordenación (no sólo en el municipio de Adeje, sino en todo el espacio turístico del sur insular).

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Capítulo 7: DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DIFERENCIADAS DE ORDENACIÓN

- c) En cuanto a densidad o número de camas se obtiene lógicamente el mismo grado de coherencia coincidente con la que experimenta el índice de edificabilidad. Así, mientras en Jalvo resultaba una densidad media de 135 hab/Ha que se reducía en Leira a 97 hab/Ha, ahora descendemos hasta 38 hab/Ha.
- d) En síntesis, esta modificación presenta una incidencia en cuanto a su extensión sobre el territorio municipal algo inferior a las dos vigentes pero bastante inferior en cuanto a intensidades de aprovechamiento (tanto en edificabilidad como en número de camas), haciendo que (tomando como referencia la suma de los tres documentos) los valores medios se sitúen en torno a los establecidos por Leira. Las cifras totales resultarían de 1.130 Has. de suelo apto para urbanizar (si bien considerable extensión de ésta son planes parciales ya en ejecución) con una edificabilidad media de 0,32 m²/m² y densidad de 95 hab/Ha (un total aproximado de 107.000 camas).
- e) En cuanto a la distribución de superficies y aprovechamientos entre cada uno de los sectores y ámbitos que comprende esta modificación, puede apreciarse una coherencia de los valores en función tanto de los objetivos específicos y motivaciones de la clasificación como según las necesidades de los usos propuestos. Así, como es lógico, los mayores índices de aprovechamiento se sitúan en el entorno de Fañabé, que se destina globalmente a vivienda permanente (0,43 m²/m² y 148 hab/Ha). En los otros dos sectores los aprovechamientos son claramente inferiores debido a la gran incidencia de los usos de equipamiento turístico (campos de golf y parque de atracciones), siendo algo mayores en Barranco de las Torres debido a la mayor importancia relativa tanto de las actividades industriales y de servicios como del residencial permanente de expansión del casco consolidado. En resumen, como puede apreciarse de la tabla anterior, existe una coherencia entre los aprovechamientos de cada ámbito de la modificación y la ordenación propuesta.
- f) Finalmente, cabe aclarar (y dada la importancia que en estos momentos presenta el control de las densidades y número de camas desde el planeamiento) que del total previsto en esta modificación (12.840 camas), 6.440 camas (50%) son de carácter permanente (tanto para la expansión del casco de Adeje en la zona de los Olivos como para la creación de un nuevo núcleo en Fañabé), mientras que el otro 50% son netamente turísticas. Así pues, esta modificación no es tanto la preparación de suelo para ampliar la oferta turística, sino un intento de reequilibrio en el sector, aportando áreas de equipamiento importantes, incrementando muy controladamente la oferta y, sobre todo, reservando suelo para expansiones residenciales destinadas a la población permanente de servicios.

Con estos comentarios y análisis de los parámetros dimensionales de la modificación entendemos que la propuesta de la misma contribuye a la definición del modelo territorial perseguido, si bien es importante resaltar que debe entenderse como una pieza dentro de un proceso de revisión general en marcha que -repetimos- concluirá con la elaboración de un único texto refundido.

En síntesis la propuesta de modificación de las Normas se concreta en la clasificación como suelo apto para urbanizar de un total aproximado de 3,4 millones de m², con una estructura de usos diversos que comprende áreas residenciales permanentes, zonas de alojamiento turístico, usos dotacionales turísticos (campos de golf, parque de atracciones) y suelo industrial compatible con el desarrollo turístico de Adeje. Esta modificación tiene el carácter de un único documento de planeamiento y como tal se ha tramitado, con tratamiento homogéneo en cuanto a sus normas y criterios de ordenación, si bien, por motivos evidentes de discontinuidad espacial, con objetivos y soluciones diferenciadas en cada uno de los tres ámbitos que comprende, diferenciación que se mantiene en la estructura documental y se sigue en este capítulo.

Descripción de la propuesta de ordenación en el entorno del barrio de Fañabé

El ámbito de actuación denominado como entorno del barrio de Fañabé comprende el grupo de edificaciones consolidado y los terrenos lindantes hacia el sur (correspondientes a una parte de la plananera). Los límites son en gran parte elementos físicos claramente identificables (que quedan definidos en la Normativa), lo que confiere al área una cierta unidad geográfica. La altitud topográfica queda comprendida entre las cotas de 110 y 170 msnm. La localización de este suelo, así como la ordenación interior del mismo en cumplimiento de los objetivos urbanísticos, se ha elegido en forma que cause la menor agresión al paisaje y a la actividad agrícola existente, siguiendo la ocupación urbana la estructura de abancalamientos, de modo que pueda mantenerse en explotación el resto de la plananera y el nuevo desarrollo se integre en las condiciones paisajísticas previas.

La estructura urbana que propone la ordenación es sencilla, basada en atender especialmente las condiciones naturales (tanto de preexistencias como topográficas) que lleva a distinguir dos grandes ámbitos en el área apta para urbanizar. En primer lugar la zona ocupada en la actualidad por el poblado y el área que representa su natural expansión; la misma se organiza en base a un esquema viario en anillo poligonal, cuyos ramales se prolongan en ejes de articulación hacia el resto del sector. Este ámbito queda delimitado por la carretera (al oeste), respecto a la cual se organiza un ingreso en glorieta más adecuado, por el pie de la ladera (al noreste) que se define con un viario de trazado sinuoso para integrar el área de equipamientos y el parque urbano, y por el eje central del sector, apoyado en uno de los caminos de la plananera (al sur). El segundo ámbito se conforma por todo el área comprendida entre este eje central y el límite meridional del sector, zona con una topografía relativamente suave y para cuya organización viaria y espacial se ha optado por una trama claramente geométrica apoyada en los caminos secundarios de la plananera y la estructura de bancales preexistente, buscando un diseño de perspectivas lineales y plazas focales.

Sobre este esquema de estructura urbanística, algunas soluciones de ordenación toman especial singularidad:

- Ubicación de las dotaciones urbanas propias del planeamiento parcial en la zona colindante al poblado consolidado, como forma óptima de paliar los déficits que sufre este asentamiento.
- Mejora del estado de infraestructuras del barrio de Fañabé, que queda integrado en una ordenación más amplia y equilibrada respecto a ésta en cuanto a nivel de servicios.
- Remodelación del acceso al sistema general viario ya que su enlace actual es peligroso y no permite la incorporación de un nuevo núcleo residencial, a la vez que se resuelve su entronque con la otra zona de la carretera que da acceso al núcleo turístico.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABÉ, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

Descripción de la propuesta de ordenación en el entorno del barranco de las Torres

La unidad territorial del entorno del barranco de las Torres está constituida por una ancha franja de suelo que se extiende desde el casco urbano de Adeje hasta el límite del suelo apto para urbanizar en el área del núcleo litoral de La Caleta; con una anchura media superior a los mil metros y una longitud próxima a los tres mil, abarca una superficie de 2.243.000 m², situándose entre las cotas alimétricas de 100 y 300 m.s.n.m. Los límites al norte y sur de esta área quedan definidos por los cauces públicos de los barrancos del Burro y del Inglés, respectivamente, mientras que el cauce del barranco de las Torres constituye un eje longitudinal en la gran franja así conformada. El límite con el casco urbano lo conforma la línea de borde del suelo actualmente clasificado como apto para urbanizar y el propio cauce del barranco del Inglés; el borde superior de máxima cota coincide con el denominado canal de Casa Fuerte. Hay que destacar dentro de estos límites la presencia de la Casa Cuartel de la Guardia Civil, que se mantiene fuera del ámbito de la Modificación.

El único accidente geográfico de cierta notoriedad en el interior del ámbito de la Modificación lo constituye el cauce del Barranco de las Torres, que recorre toda la franja en dirección NE-SO. La carretera comarcal C-822, junto con la carretera insular TF-6232 (Adeje-La Caleta) forman dos ejes básicos de comunicación interior sensiblemente ortogonales que estructuran físicamente el espacio interior de la delimitación. Junto a éstos, la Propuesta de ordenación contempla una serie de elementos estructurantes del territorio, como la carretera insular TF-6237 (Adeje-Puerto Santiago), la línea ferroviaria y el parque urbano o jardín botánico (que ya venía determinado en las vigentes Normas Subsidiarias), situado en las proximidades del casco de Adeje y en su zona de expansión.

Respecto a la propuesta de desarrollo de un nuevo elemento estructurante de comunicaciones como es la línea de transporte ferroviario, cabe decir que constituye un objetivo municipal la implementación de este nuevo sistema con una vocación comarcal, recogiendo a modo de Avance y previsión en esta Modificación, sin perjuicio de que para su futuro desarrollo sea preceptiva la redacción de un Plan Especial concreto. Así pues, en esta propuesta aparece recogido un trazado en planta que debe entenderse con un carácter indicativo pero que, sin duda, no se alejará demasiado de lo que habrá de ser la solución definitiva. Dado que el suelo ordenado a través de esta Modificación se conforma como zona de transición de asentamientos de carácter diferenciado (permanentes y turísticos), se prevén los puntos de conexión que garanticen el enlace entre el casco de Adeje y los sectores aptos para urbanizar del litoral. El Plan Especial establecerá el sistema e implementará dentro de las opciones tecnológicas más viables (ferrocarril convencional, monorraíl, por cable, etc.).

En cuanto a la red viaria estructurante propia de esta propuesta cabe señalar lo siguiente:

a) Carretera comarcal C-822: esta vía forma parte de la red primaria de la competencia de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias y su importancia se deriva de constituir en realidad un tramo del "anillo insular" apoyado en las actuales autopistas del norte y del sur. El tratamiento que en su día haya de tener este tramo de carretera exigirá disponer de una franja de suelo suficiente para desarrollar sobre la misma la infraestructura principal y sus elementos accesorios, con independencia de las limitaciones de uso que se deriven posteriormente de la aplicación de la Reglamentación de carreteras. Por ello, en la propuesta se reserva una franja de suelo con anchura uniforme de 100 metros, análoga a la reserva que para el mismo fin se ha efectuado en otros desarrollos urbanísticos del sur de Tenerife. Asimismo, en la Modificación se señalan los dos nudos de enlace que esta vía debe tener con las vías vinculantes de la propuesta de dirección longitudinal; estos enlaces se conectan entre sí a través de un vial de borde situado aguas abajo de la traza, que comunica a su vez de forma directa e independiente de la futura autovía las carreteras insulares TF-6237 y TF-6232.

b) Carretera insular TF-6232 (Adeje-La Caleta): La importancia de esta vía dentro de la presente propuesta radica en su carácter estructurante como separador del suelo rústico y el suelo apto para urbanizar a lo largo de todo su recorrido, y al mismo tiempo representa el único elemento de accesibilidad rodada a toda la zonificación propuesta aguas abajo de la carretera comarcal. La Modificación incluye algunos cambios en su trazado con el fin de mejorar sus condiciones geométricas y resolver adecuadamente el punto de conexión con el sistema viario del planeamiento parcial de la franja litoral. La sección tipo establecida se amplía en el primer tramo de su desarrollo, en el que el carácter urbano del suelo por el que discurre exige dotarla de aceras en ambos lados de suficiente anchura. Así mejora en su circulación y estética, consolidándose como principal vía de penetración hacia la Caleta y su entorno turístico-residencial.



c) Carretera Insular TF-6237 (Adeje-Puerto Santiago): Vía que al igual que la anterior se encuentra actualmente incluida en la red de carreteras administradas por el Cabildo y constituye una infraestructura de primer orden en la franja litoral al poniente de Tenerife. No obstante, el ámbito de esta Modificación tan sólo afecta a un tramo relativamente corto de su desarrollo (unos mil metros). Es evidente que existe una gran diferencia entre la función que cumple esta vía en ambos lados de la C-822: en la parte inferior está llamada a convertirse en una importante arteria de circunvalación por la costa del anillo insular (por lo que con el mismo criterio anterior se reserva una franja de 15 metros de ancho), mientras que por encima, donde la carretera queda inmersa en suelo urbanizable, la propuesta prevé una alteración del trazado en planta derivado de la reserva de la autovía; asimismo se propone la integración de ésta como un elemento estructurante de la trama viaria, convirtiéndose en toda su longitud en el límite sur del ámbito destinado a suelo industrial y de servicios.

Otro elemento estructurante de esta propuesta es el Jardín Botánico, que adquiere el carácter de parque urbano (no computará dentro de los estándares del planeamiento parcial) con una superficie que supera los 45.000 m²; el mismo tiene la finalidad de constituir un importante pulmón verde de la zona de expansión de los Olivos, a la vez que un equipamiento cultural como centro de aclimatación y exhibición de especies vegetales de interés didáctico y científico. La incorporación a este parque de plantaciones tropicales y exóticas le habrá de convertir además en una atracción turística, en coherencia con el objetivo general de diversificación de la oferta de ocio de la zona. La edificabilidad mínima que pueda otorgarse a la zona habrá de ser destinada a usos complementarios de tipo recreativo y compatibles con el predominante de zona verde.

Descritos los elementos estructurantes de la propuesta quedará referirse a las distintas actividades que se califican en la zona, aspecto que ha sido ya tratado en el capítulo anterior en cuanto a la distribución de usos. Quedaría aquí añadir como los distintos usos se han localizado en función de la estructuración general de la propuesta y en el modo de obtener la máxima compatibilidad dentro de la diversidad y el mínimo impacto sobre las condiciones naturales del territorio. Una propuesta suficientemente detallada en cuanto a los usos y las dimensiones cuantitativas de éstos ha permitido que a nivel de esta Modificación de Normas Subsidiarias se concrete con bastante precisión el carácter de la propuesta y pueda subdividirse en áreas funcionales o ámbitos de uso global diferenciados.

Así, el primer ámbito corresponde a una zona de expansión del casco en el área de Los Olivos, dimensionada y diseñada con la finalidad de dar cabida al crecimiento poblacional permanente que genera el desarrollo turístico y al mismo tiempo, cubrir la demanda de suelo municipal apto para la promoción directa de viviendas sociales. Es en esta zona -en lógica concordancia con su carácter- en la que se ubican la mayoría de las dotaciones derivadas del planeamiento.

El segundo ámbito, localizado al norte del ámbito territorial, "a caballo" de las carreteras comarcal C-822, es el polígono de carácter mixto industrial y servicios, orientado a captar el emplazamiento de estas actividades ordenadamente y a evitar los asentamientos dispersos e inadecuados que habitualmente se producen. Este polígono, por sus características y vocación, se concibe como un área para actividades "limpias", de apoyo al sector turístico, y para ello se regula mediante una normativa suficientemente estricta en cuanto a las condiciones de las posibles instalaciones que se permitan.

El tercer ámbito de uso global, finalmente, es el de mayor entidad y contenido en cuanto a extensión y usos. Las actividades a que se destinan las distintas áreas que en el diferencial están relacionadas con los grandes equipamientos de interés público y social a los que se les atribuye especial importancia como polos de fomento turístico. A su vez cada uno de estos elementos (centro comercial, parque de atracciones, campo de golf) se configura con la suficiente singularidad emblemática.

La propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias en el entorno del Barranco de las Torres incluye suelos con la clasificación de rústicos. Consistan, de un lado, en el área de 100 metros de ancho destinada a reserva para la futura autovía y la de 15 metros para la TF-6237, así como las instalaciones de saneamiento y depuración; y un área de 124.000 m² lindante con el Barranco del Burro junto al parque de atracciones, que se destina a cultivos tropicales, con la finalidad de compatibilizar la producción con la exhibición turística a los visitantes de las instalaciones de ocio. Estos terrenos rústicos se califican como residuales en el caso de las infraestructuras y potencialmente productivos en el caso del centro de cultivos tropicales.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Capítulo 6: BASES Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA NORMATIVA

Descripción de la propuesta de ordenación en el entorno de Hoya Grande

La unidad territorial objeto de esta Modificación está constituida por una ancha franja de suelo que se extiende desde las proximidades de la carretera insular TF-6237 (Adeje-Puerto Santiago) hasta el núcleo urbano de Tijoco de Abajo, con una anchura media de setecientos metros y una longitud de mil quinientos, abarcando una superficie de 1.000.000 m², entre las cotas altimétricas de 150 y 360 m.s.n.m. El límite norte de este ámbito está definido por el cauce público del barranco de las Moradas, mientras que el límite sur lo constituye el Camino Real de Tijoco a la costa, que discurre en la dirección de la máxima pendiente entre la carretera comarcal C-822 y la insular TF-6237.

Topográficamente, las características de la zona -que han influido en la propuesta de ordenación- se pueden resumir en la existencia de tres áreas de pendientes relativamente homogéneas a lo largo del eje mayor de la franja: así, la parte más cercana a Tijoco es la de mayor inclinación (18% medio), la zona central tiene la pendiente más suave (en torno al 9%), y en la parte inferior aumenta algo (un 11%). De otro lado, no existe ningún accidente topográfico de notoriedad en el interior de este ámbito de la Modificación.

Los elementos estructurantes de la ordenación en cuanto al viario de comunicaciones son dos. De un lado, como eje articulante de todo el sector se plantea un viario longitudinal de trazado sinuoso y adaptado a la topografía de los terrenos que conecta con la comarcal C-822 en el enlace de Tijoco y con la insular TF-6237 en el nudo propuesto en la Modificación de Normas Subsidiarias (documento Leira) como punto de acceso al sector de Rocabella; sobre esta vía deberá organizarse (por el Plan Parcial) y siguiendo las instrucciones de ordenación de las Normas Urbanísticas) la trama viaria de todo el sector. El otro viario de carácter estructurante es transversal al eje mayor y atraviesa el sector como un eje de articulación del territorio municipal a medio nivel entre las dos carreteras existentes (la insular de la costa y la comarcal), en torno a la cota de los 180 m.s.n.m. y a la que ya nos hemos referido al hablar del modelo territorial en que se inserta esta Modificación.

Junto a los elementos viarios estructurante, la Modificación de las Normas Subsidiarias plantea en este ámbito la creación de un parque urbano de carácter general que habrá de disponerse en el área central de la parte inferior; si bien en los planos de ordenación aparece definido gráficamente, esta localización debe entenderse orientativa, pendiente de la delimitación exacta por el Plan Parcial en función de la trama urbana concreta que diseñe, siempre que se respete la superficie mínima de 15.000 m².

La propuesta de ordenación interior se basa en un esquema de división del sector en ámbito de usos globales con homogeneidad urbanística interna. El esquema es bastante más simple que en el caso del barranco de las Torres, localizándose la mayor superficie de suelo (coincidente con el área de topografía más suave) de posición central como campo de golf, sin edificabilidad residencial incorporada, mientras que al norte y sur de este ámbito se delimitan dos áreas claramente diferenciadas. La primera de ellas, con superficie de 12,5 Hec. destinada a uso prioritariamente turístico se orienta más hacia el campo de golf, con ordenaciones de tipologías unifamiliares de baja densidad no hoteleras. Los terrenos situados a cotas inferiores al campo de golf se destinan asimismo al uso turístico, previendo en los mismos la localización de instalaciones hoteleras.

Función de la Normativa Urbanística en esta Modificación

Ya se ha comentado en repetidas veces a lo largo de esta Memoria la importancia que adquieren las Normas Urbanísticas, hasta el punto de que su redacción en cierta medida trasciende el marco propio de la Modificación y debe servir como base para la necesaria homogenización de todo el planeamiento municipal en el fundamental aspecto de redefinir las reglas de juego urbanístico con precisión a fin de regular el nuevo desarrollo urbanístico de Adeje. Esta importancia fue la que motivó -a partir de la conciencia municipal de la misma- el que la Oficina Técnica asumiera la dirección de los trabajos de redacción a partir de lo que hemos dado en llamar (en el segundo capítulo de esta Memoria) la segunda fase.

Las Normas Urbanísticas de esta Modificación son extensas (ninguna figura de planeamiento en Adeje ha alcanzado hasta la fecha tal nivel de pormenorización) y en cierta manera algo reiterativas en su redacción. Tales características no son casuales, sino por el contrario cargadas de intencionalidad, y obedecen a tres razones fundamentales:

- Las propuestas que ahora se articulan como Modificación de Normas Subsidiarias habían llegado -durante el proceso de redacción y gracias a una fructífera colaboración coordinada entre Ayuntamiento y propietarios y promotores privados- a un suficiente nivel de concreción en lo que normalmente son aspectos desarrollados por el planeamiento parcial, lo que permitía "adelantar" desde el planeamiento general determinados parámetros ordenancísticos de detalle. Bien es verdad que pudo haberse renunciado, desde este nivel de planeamiento, a dicha concreción, pero la misma se juzgó muy conveniente como una garantía más (en esta caso desde la propia esfera del planeamiento) de vincular una actuación de reclasificación de terrenos (con las evidentes desconfianzas que la misma suscita) a actuaciones urbanísticas muy concretas, en modo que se evite la idea de especulación aventurera en base a una excesiva flexibilidad y postergación de las precisiones hasta el planeamiento parcial.
- De otro lado, debe reconocerse que la experiencia sufrida en el desarrollo urbanístico de Adeje debe jugar a una más que justificada desconfianza hacia argumentos tales como "flexibilidad normativa", "libertad para la promoción", etc. ya que ha podido comprobarse que en la práctica la más mínima vía de escape en el terreno normativo era aprovechada por los promotores para (en el momento de solicitar una licencia de edificación teóricamente acorde con un planeamiento aprobado pero no suficientemente detallado) desvirtuar todas las previsiones y abusar hasta límites insospechados de esa ambigüedad de la ordenanza. Por ello se optó por una normativa precisa y extensa, con la consecuente aportación al Ayuntamiento de los necesarios mecanismos de control, que evite la excesiva discrecionalidad en la interpretación y simplifique posteriormente la gestión administrativa.
- Finalmente, el cierto estilo reiterativo de la redacción normativa obedeció a una intención pedagógica de este documento, ya que se pretende que el mismo sirva de base para una posterior revisión global de los conceptos normativos y su aplicación en el conjunto del término municipal. Así quizás, repitiendo muchas las cosas se logre que los diversos agentes que participan en el desarrollo urbanístico adquieran el convencimiento de que existen unas reglas de juego que deben ser cumplidas por todos.

Las Normas Urbanísticas no contienen excesivas determinaciones de carácter impositivo; se ha optado, en coherencia con el carácter de planeamiento general de la Modificación por insistir mucho más en definiciones y conceptos que en determinaciones concretas que corresponden a los específicos objetivos de ordenación de un ámbito de detalle determinado. Las Normas pues no imponen (o, al menos, no imponen demasiado) otra cosa: obligan al planeamiento de desarrollo a que se autoimponga. Ello es también intencional y pretende que los Planes Parciales (que han de ser, dada la clasificación de suelo urbanizable de los terrenos afectados, las figuras de planeamiento que llevarán a cabo la ordenación detallada de estos suelos) hayan de alcanzar el nivel de calidad que a los mismos les exige la legislación urbanística, cumpliendo su papel de instrumentos de ordenación en detalle (profundizando en los aspectos tipológicos, régimen pormenorizado de usos y diseño urbano) y dejen de redactarse como meros instrumentos de "preparación" de suelo, simples límites que han de cumplirse para luego, en la práctica edificatoria, ir configurando un espacio urbano sin estructura ni posibilidades de control sobre el mismo.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



Estas Normas Urbanísticas tratan de concretar -junto con unas "reglas de juego" precisas y que eliminen hasta donde sea posible la ambigüedad actual- una técnica de planeamiento jerarquizada que permita lograr la construcción de un entorno físico y funcional armónico mediante ordenaciones sucesivas acordes con los niveles legales y distintas competencias de Administración y particulares. Esquemáticamente esta técnica global se resumiría en los siguientes niveles fundamentales:

- El planeamiento general (en este caso Normas Subsidiarias) que es donde se establecen las "reglas generales" (definiciones de parámetros, competencias, obligaciones y derechos de los diversos agentes urbanísticos, etc), así como las condiciones básicas que delimitan el régimen jurídico-urbanístico del suelo (clasificación de los terrenos, usos globales, índices de aprovechamiento -incluyendo densidades y edificabilidades-, sistemas estructurantes del territorio, etc).
- El planeamiento de desarrollo (basicamente el parcial) que es donde se profundiza en el diseño urbano y la conformación funcional de cada sector mediante la combinación de los sistemas de ordenación o tipologías edificatorias y la determinación del régimen promotorizado de los usos.
- Los instrumentos de ejecución (proyectos de urbanización y de edificación), que no son sino el desarrollo técnico, a nivel de elemento infraestructural o de parcela edificable, del diseño esbozado en las Normas Subsidiarias y determinado en el Plan Parcial.

Sobre esta esquema general concurren instrumentos intermedios de ordenación (como los Estudios de Detalle) o de gestión (para el preceptivo reparto de beneficios y cargas) que sirven para completar la ordenación y, evidentemente, para rectificarla y flexibilizarla en función de las necesidades cambiantes, tanto del sector público como privado.

Por último hay que comentar que el cenecer en cierta medida experimental de estas Normas deberá corroborarse en la propia gestión del planeamiento de desarrollo de los terrenos afectados por esta modificación, así como en su misma ejecución, como paso previo para su posterior introducción a nivel de todo el término municipal, objetivo último que ha estado presente en su redacción.

Aspectos Normativos de mayor relevancia

Como ya se ha comentado anteriormente, el mayor esfuerzo técnico en esta última fase de la redacción de esta Modificación de las Normas Subsidiarias se ha centrado en la profundización de los aspectos normativos con objeto de que en el futuro (y básicamente durante la ejecución tanto del planeamiento como de los proyectos de edificación) no se planteen los problemas actuales de indeterminaciones interpretativas, incoherencia entre las previsiones de planeamiento y las realidades que se ejecutan y carencias notables en los mecanismos de control municipal. Es importante pues, en este Informe Técnico, referirse brevemente a algunos de los aspectos más significativos que se introducen en la nueva normativa.

- Un primer aspecto normativo es la regulación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución para el desarrollo de las Normas Subsidiarias. El más importante de ellos es, sin duda, el Plan Parcial, debido a que lo que se clasifica as suelo apto para urbanizar que deberá ser desarrollado mediante esta figura. Así, las Normas Subsidiarias encomiendan al Plan Parcial (en cumplimiento de la legislación urbanística) la función de delimitar la ordenación del sector mediante el empleo de la zonificación como combinación del establecimiento de tipologías edificatorias (sistemas de ordenación) y determinación del régimen promotorizado de los usos, además de alcanzar el nivel necesario de profundización en el diseño de la trama urbana y del sistema de comunicaciones, estaciones y espacios libres. Estos objetivos responden al intento de que el Plan Parcial asuma sus verdaderas competencias dentro del proceso continuo de la ordenación y construcción del espacio urbano, y no como ha venido siendo hasta la fecha en el municipio de Adeje, sea empleada esta figura como un simple instrumento de preparación de suelo, sin garantías de su control municipal (ni en la ordenación ni en la ejecución) y de afianzamiento de "brascotas" derechos privados; para lograrlo, la normativa desarrollará detalladamente las condiciones que deben cumplir en su tramitación: los Planes Parciales, incidiendo especialmente en los aspectos de su concertación. No es necesario decir que el aumento de calidad que se pretende en las figuras de ordenación parcial conllevará lógicamente un mayor esfuerzo por parte de promotores y -sobre todo- técnicos redactores; éste esfuerzo queda suficientemente justificado en base a la mejora de los espacios urbanos de Adeje.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

- Dentro de este mismo objetivo de lograr una mejora en la calidad y uso de las figuras de desarrollo del planeamiento general, cabe hacer mención a algunas aportaciones de esta normativa de menor entidad:
 - se regula el estudio de detalle en cuanto a cuáles son exactamente sus competencias (en desarrollo de lo que sobre el mismo establece la Ley del Suelo) y cuándo conviene su redacción (dejando al Ayuntamiento la opción general de aceptarlo o no a límite en cuanto a su necesidad). De esta manera se trata de evitar el empleo indiscriminado de esta figura para resolver (una vez hecho el proyecto de arquitectura) inconvenientes puntuales de la parcela privada, estudiando su papel de ordenación de volúmenes.
 - se insiste en el concepto de parcela como la unidad básica de referencia para la ejecución de la edificación y el establecimiento de los parámetros normativos de aplicación y, en consecuencia, se regula la figura del proyecto de parcelación cuando esta base morfológica haya de ser cambiada. En cualquier caso, se vincula la parcela urbanística al régimen promotorizado de los usos y a las tipologías previas, por lo que debe quedar definida desde el Plan Parcial (sin perjuicio de que éste requiera sus posibles cambios).
 - se impone la necesidad de adelantar desde el marco del planeamiento parcial los criterios de gestión del mismo, entre otros la delimitación poligonal, entendiendo éste (en tanto unidad de gestión donde se produce el preceptivo reparto de beneficio y cargas y asunción de los compromisos legales) como el ámbito sobre el que se debe desarrollar un proyecto de urbanización.
 - en modo similar y en coherencia con la profundización sobre el Plan Parcial, se define y regula la función y contenido del proyecto de urbanización, que no solo deberá definir el viario y espacios públicos sino también las cetas de referencia de las parcelas edificables, siendo sus determinaciones vinculantes para la posterior ejecución edificatoria de las mismas y aplicación de los parámetros normativos.
 - finalmente hay un aspecto que en estas Normas no aparece regulado aun cuando se es consciente -desde la Oficina Técnica- de su necesidad; nos referimos a los propios proyectos técnicos de edificación que, en la actualidad se presentan a este Ayuntamiento en muchos casos con grandes carencias y sin que exista una lógica sobre los requerimientos exigibles en cada caso. Este tema deberá ser abordado en su momento (dentro del espíritu de una profundización continua en el planeamiento municipal) y así se prevé al advertir que el Ayuntamiento podrá redactar instrucciones técnicas sobre los mismos.

- Otros aspectos normativos de notable importancia e innovaciones respecto al planeamiento vigente son los referidos a las condiciones generales de la edificación (Título 7). Las Normas han pretendido en este caso definir con claridad los conceptos básicos así como la forma precisa en que se miden y aplican. En primer término se establecen las definiciones y condiciones respecto a la parcela (entendida ésta como unidad urbanística de referencia). La aportación principal es la definición de "parcela urbanizada" como el espacio libre resultante en el interior de una parcela una vez edificada y que conforma la o las cetas de referencia de planta baja; si bien la aplicación de este concepto es fundamental, sobre todo, para la medición de la altura de la edificación (especialmente en el caso de parcelas en pendiente) implica también, aunque sea indirectamente, la condición de respetar -en los movimientos de tierra necesarios para la construcción en parcelas en pendiente- la topografía del terreno natural dentro de unos márgenes comprendidos entre 0,5 metros. Ello obligará a los proyectistas a buscar una adaptación de las construcciones al terreno (y en muchos casos a limitar las dimensiones de crujía) estableciendo y fragmentando los volúmenes y evitando los actualmente tan corrientes grandes muros de contención en los linderos con las vías.

- De incidencia fundamental puede ser la nueva normativa sobre la superficie edificable y la manera en que ésta debe medirse. Se ha tratado de evitar el abuso corriente en numerosos ámbitos de Adeje por el cual parcelas con una edificabilidad teórica fija por el planeamiento se consolidaban con edificaciones en las que la superficie techada era muy superior al producto de esa edificabilidad por la superficie del solar. Ello se produce gracias a la ambigüedad en unos casos y dispensa en otros del cómputo de muchas superficies construidas, mediante sótanos que no son tales, "platos medianos" que perrailen incrementos con áreas perfectamente habitables, permisividad en los espacios de circulación y terrazas semiabiertas, etc. Para ello, se establece, planta a planta y supuesto a supuesto, el porcentaje en que cada superficie edificada y techada compute, tomando como criterio de referencia la valoración económica que supone (en el fondo) cada m² construido según su función y posición.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORNOS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE



- e) También estas Normas profundizan en los criterios de medición de las alturas de la edificación, así como en la definición de cada una de las plantas que componen ésta; ello no supone sino un mayor nivel de detalle en la regulación que el existente en las normas vigentes, pero sin que impliquen cambios conceptuales significativos.
- f) Otro aspecto importante de estas Normas es el relativo a la regulación del régimen de los usos (Título 8) en que se aporta una clasificación de éstos y una clasificación (en globales, pormenorizados y grupos dentro de éstos) que se entiende es más operativa para la calificación posterior a través del planeamiento parcelar y el control municipal en la ejecución edificatoria del mismo. De otra parte se regula el carácter de cada uso según su función con referencia a la zona o a la parcela, clasificándolos en predominantes, complementarios, compatibles y prohibidos. Por lo demás, la regulación específica de cada uso global o pormenorizado no presenta excesivos aportes significativos (si alcanza un mayor grado de concreción que los otros planeamientos en cuanto a las condiciones de cada actividad) salvo quizás en lo que se refiere a la definición del uso global residencial-turístico que homogeneiza con la normativa sectorial (Lento hotelera como extra-hotelera) del Gobierno Canario, a la cual vincula la tramitación municipal del mismo. Este uso global, por otra parte, se considera (cuando son usos pormenorizados hoteleros) con carácter terciario a efectos de aplicación de los módulos de reserva de dotaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento, lo cual se entiende coherente con la realidad del mismo.
- g) Finalmente, en lo que se refiere específicamente a las condiciones de ordenación de cada sector y sus ámbitos constitutivos, las nuevas Normas no son sino la traducción de los parámetros ya aprobados inicialmente al nuevo sistema normativo que se ha comentado, introduciendo el concepto de división terciaria del sector (zonas) y profundizando en algunos aspectos insuficientemente tratados. En cualquier caso, será competencia de cada Plan Parcial el desarrollar la ordenación de cada sector en base a los objetivos y criterios normativos ya señalados.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE
EN LOS ENTORROS DE FAÑABE, BARRANCO DE LAS TORRES Y HOYA GRANDE

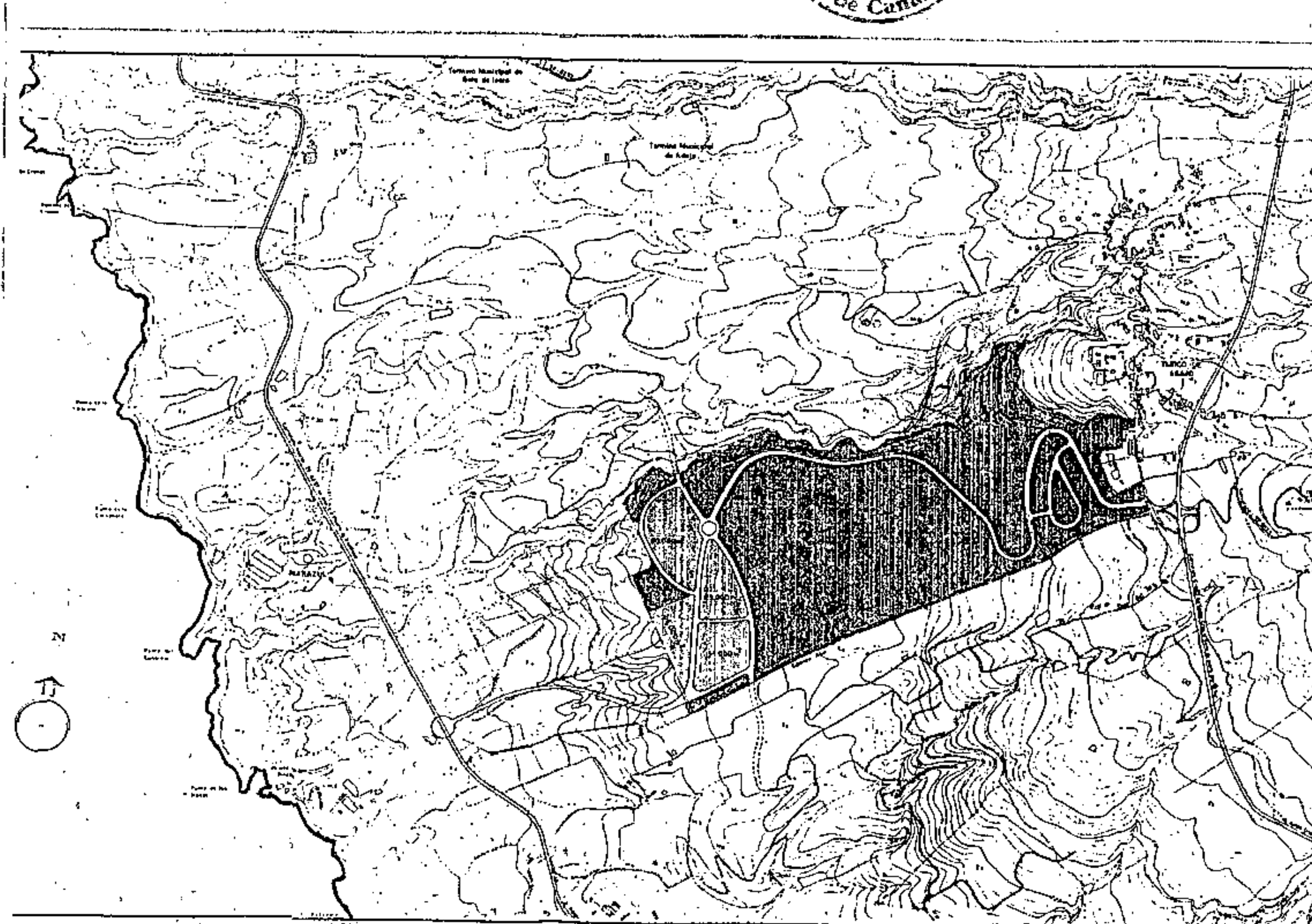
DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL



Rafael Benítez



LEYENDA

----- AREA DE INFORMACIÓN
- - - - - LIMITE DEL SECTOR URBANO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

-  RESIDENCIAL TURISTICO UNIFAMILIAR
-  RESIDENCIAL TURISTICO HOTEL Y APARTAMENTOS
-  GOLF
-  RESIDENCIAL TURISTICO UNIFAMILIAR Y CLUB SOCIAL EN GOLF
-  PARQUE PUBLICO
-  ESPACIOS LIBRES

PLANTA INDICATIVA DE DISPOSICION GENERAL

ESC. 1:10.000





Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2005

El Arquitecto

Por Estudio Jalvo S.L.
Joaquín Jalvo Mínguez

DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

En la Villa de Adeje, a 20 de octubre de 2005

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

