

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 parcelar 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



Rafael Benítez

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

P. Sánchez Alemán
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



Rafael Benítez

MEMORIA JUSTIFICATIVA



INDICE

Indice	1
1	Objeto.....	1
2	Contenido.....	2
3	Documentación.....	3
4	La clasificación del suelo.....	5
4.1	El Suelo Urbano.....	9
4.2	El suelo urbanizable.....	10
4.3	El Suelo Rústico.....	12
4.4	Tabla resumen de superficies de la clasificación del suelo.....	13
5	La categorización del suelo.....	14
6	La calificación del suelo.....	18
6.1	Los usos estructurales.....	20
6.2	Los usos pormenorizados.....	22
6.3	Las determinaciones de la Ley de Costas.....	23
7	La determinación y cálculo de los aprovechamientos.....	25
7.1	Justificación del cálculo del aprovechamiento medio.....	26
8	La delimitación de los sectores y las Unidades de Actuación.....	30
9	Los sistemas de ejecución.....	33
Anejos	35
Anejo 1	Modificaciones contenidas en el Texto Refundido del Plan General con respecto a las Normas Subsidiarias de Adeje.....	36
Anejo 2	Cálculo de la edificabilidad de los suelos urbanizables en la zona de influencia de la Ley de Costas.....	46
Anejo 3	Superficies del termino municipal en función de su clase y categoría de suelo.....	49
Anejo 4	Superficies de los sistemas generales y equipamientos estructurantes del Plan General de Adeje.....	53
Anejo 5	Superficies de los espacios libres, dotaciones y equipamientos locales, en suelo urbano y urbanizable sectorizado ordenado del Plan General de Adeje.....	55

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





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 OBJETO

La presente documentación consiste en la realización de la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adeje, vigentes en este momento, aprobadas con fecha 9 de Junio de 1982 y sus sucesivas modificaciones, a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan).

Para ello se redacta la presente documentación, que se describe en el apartado siguiente, y de esta forma adaptar las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio a los contenidos, determinaciones, regímenes y demás disposiciones explicitadas en la LSCan, para que, hasta que se produzca la revisión de la Ordenación Urbanística conforme a las disposiciones de la legislación vigente en ese momento y por lo tanto a las disposiciones de la legislación urbanística contenida en la LSCan, y de esa manera disponer de un Plan General de Ordenación Urbanística coherente con las disposiciones legales de aplicación.



2 CONTENIDO

La presente Adaptación está compuesta por los documentos que posibilitan el cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LSCan, y por lo tanto atienden a las determinaciones de la clasificación del suelo, a su calificación y categorización, a las determinaciones del aprovechamiento urbanístico medio, a la delimitación de los sectores y a la adscripción a las diferentes actuaciones que se prevean de los sistemas de ejecución previstos en la LSCan.

Por lo tanto la presente Adaptación es simplemente un procedimiento de elaboración de los documentos de un Plan General que permitan la plena operatividad de las determinaciones legales aplicables a las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, por lo que no se produce un nuevo modelo de planeamiento ni se incorporan modificaciones ni revisiones parciales en la misma.

De esta forma, solamente se produce la refundición en un nuevo documento, Plan General de Ordenación Urbanística, de todas las revisiones que se han tramitado por el Ayuntamiento y de las modificaciones que se hayan producido para que, a la fecha de la realización del presente documento, se pueda disponer de una figura urbanística actualizada y conforme a la nueva legislación, sin entrar en las actualizaciones de los contenidos de las Normas Subsidiarias vigentes, sino solamente se adecuarán las clasificaciones que por mandato de la Ley se hayan producido en los suelos urbanos y que en virtud de su *clasificación dinámica* se hayan incorporado a esta clase de suelo, y asimismo que la aplicación de los Títulos II, III y VI de la LSCan, que son de directa aplicación, cuenten con la base documental suficiente para poder aplicarse plenamente en el municipio.

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 DOCUMENTACIÓN

El contenido documental de la presente Adaptación está en consonancia con el objeto del trabajo y a la vez con el de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes ya que se trata de adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en la LSCan.

Por lo tanto, los diferentes documentos que conforman la presente Adaptación son los siguientes:

- Memoria de información
- Planos de información
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación.

La Memoria de Información relaciona la documentación que contenían los diferentes documentos vigentes y que han sido adaptados, para disponer de una información que permita interpretar correctamente la documentación que se realiza.

Los Planos de información incorporan el conjunto de información gráfica que se contenía en las Normas Urbanísticas vigentes y de la cual han partido las decisiones y determinaciones que se han adaptado a la legislación urbanística canaria.

En la Memoria Justificativa se describen y justifican las diferentes determinaciones del trabajo y se relacionan los contenidos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan, tanto en su terminología como en las especificaciones de las mismas, para realizar la translación a los nuevos términos legales, no solo en su terminología, sino en todo lo que conlleva su significado, de acuerdo a las precisiones legales que le sean de aplicación.

Las Normas Urbanísticas se adaptan a lo requerido en el texto legal y de esa forma se realizan fundamentalmente dos operaciones. De una parte se especifican cuales son los artículos que corresponden a las determinaciones estructurantes del Plan y de otra

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]



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



las pormenorizadas. Asimismo se deben extraer, en la presente adaptación, de las Normas actuales los conceptos, determinaciones, referencias y artículos propios de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización que deben, por mandato legal, formar un cuerpo distinto de la Normativa Urbanística, por lo que todo lo que las antiguas Normas Urbanísticas contuvieran con el contenido o carácter propio de las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Construcción, se separará del contenido de las mismas. Debido a ello las definiciones de los usos y la nomenclatura de los mismos se deben incorporar a las citadas Ordenanzas de elaboración municipal, según dispone la LSCan. En el resto del documento se adaptarán solamente los términos que deban expresarse con la precisión suficiente de acuerdo a los nuevos textos legales y a la vez precisar el régimen de citas que es propio de ese documento. Las especificaciones para los antiguos suelos urbanizables que hayan seguido manteniendo vigentes sus derechos, al realizar las obligaciones propias de los mismos, pasan a tener la consideración de suelos urbanizables sectorizados ordenados por la propia esencia del contenido, definiciones de los suelos objetos de esa clasificación y categorización y por la aplicación del estatuto jurídico de la propiedad que afecta a los citados suelos. De la misma forma, los Planes Parciales que se han redactado en los antiguos suelos aptos para urbanizar se incorporan a esta categorización de los suelos urbanizables sectorizados, ya que contienen en su ordenación la determinación de lo previsto en la LSCan para los suelos urbanizables sectorizados ordenados. Asimismo se adecua toda la terminología a las determinaciones de la nueva Ley Canaria.

El Anejo a las Normas Urbanísticas contiene toda la especificación propia de las especificaciones de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Asimismo se adecua toda la terminología a las determinaciones de la nueva ley canaria.

Los Planos de Ordenación son el reflejo de la Ordenación establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, con la adaptación terminológica y la derivada de las precisiones de la LSCan, tanto en lo derivado de la categorización primaria de los suelos como en la que se deriva de la actualización de los contenidos de los mismos, de acuerdo a las determinaciones legales de aplicación.

Por ello la relación de planos que se contienen en la presente adaptación son los siguientes:



1. Situación
2. Clasificación jurídica del suelo (E)
3. Categorización del suelo.(E)
4. Estructura general y orgánica del territorio.(E)
5. Usos globales del suelo (E)
6. Usos pormenorizados de suelo (P)
7. Esquemas de las redes de servicios (P)
8. Ámbitos en los que opera la suspensión de la aprobación definitiva

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

4 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación que procede realizar, en la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adeje, atiende a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª-3 de la LSCan, y resulta de aplicar las disposiciones que se contienen en la citada LSCan para la determinación de las diferentes clases de suelo conforme a lo dispuesto en la misma.

Conforme a ello se debe analizar, en primer lugar, cual son las clases de suelo que en este momento se contienen en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que responden a los Suelos No Urbanizables o Rústicos, los Suelos Aptos para Urbanizar y los Suelos Urbanos.

Las nuevas clases de suelo que define la LSCan coinciden en esta clasificación primaria, cambiando la terminología del Suelo Apto para Urbanizar por el de Suelo Urbanizable, propio del Plan General, al haberse eliminado la denominación de Normas Subsidiarias en la LSCan, debiendo por ello denominar la presente Adaptación como Plan General de Ordenación Urbanística, la figura que ordena el término municipal. Los criterios con los cuales se deben definir las nuevas clases se expresan



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

en los artículos 50, 52 y 54 LSCan y a ellos deberá atender la propuesta que se realiza en la presente Adaptación.

Para poder justificar lo efectuado en esta Adaptación, se pueden analizar las determinaciones legales para cada una de las clases de suelo.

En lo referente al suelo urbano el artículo 50 LSCan dispone lo siguiente:

"Integrarán el suelo urbano:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
- 1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - 2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones."

En la anterior definición se tienen en cuenta la denominada clasificación del suelo urbano por consolidación de la urbanización y la de consolidación por la edificación, que son las que se ese concretan en los párrafos 1 y 2 del apartado a), respectivamente.

Asimismo se debe tener en cuenta que se debe incluir en esta clase de suelo aquellos suelos urbanizables que, en virtud del cumplimiento de sus deberes de urbanización, han llegado a disponer de su consolidación por la urbanización. La clasificación de estos suelos por el procedimiento expuesto es lo que se denomina clasificación dinámica del suelo urbano.

Para la consideración de los suelos urbanizables se atiende a lo dispuesto en el artículo 52 LSCan que expresa:



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

1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.
2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:
 - a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico."

Por lo tanto la inclusión de los antiguos Suelos Aptos para Urbanizar en la clase de Suelos Urbanizables procederá al cumplirse las determinaciones de la Ley para los mismos y asimismo su incorporación a las nuevas denominaciones procederá al no modificarse el modelo que propone el Plan, ya que como se indicó anteriormente se trata en el presente trabajo de realizar la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la nueva legislación urbanística canaria y no a la realización de la Revisión de éstas. Por estas razones los suelos urbanizables, que son la traducción de los antiguos suelos aptos para urbanizar de las Normas Subsidiarias, dispondrán del régimen jurídico que la LSCan les otorga, en los artículos 68 a 71, ambos inclusive, en función de su categorización, expresándose en los mismos los derechos y deberes que se pueden ejercitar en los mismos, lo que se puede llevar a cabo en el desarrollo temporal de la ejecución del proceso urbanizador, de acuerdo a lo dispuesto en las determinaciones legales, las reglamentarias que le sean de aplicación y aquellas que procedan del presente Plan General.

Hay que hacer especial mención a la aplicación de lo referido en la disposición 1.1.3.4.1 de directa aplicación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en la que se recoge, como Norma de Aplicación Directa, que los suelos aptos para urbanizar sin contar con Plan Parcial aprobado se reclasifican como suelos rústicos de protección territorial. Asimismo hay que contemplar la disposición adicional segunda de la Ley 6/2001, de 23 de Julio, para aquellos planes aprobados definitivamente con anterioridad a la vigencia de la Ley 7/1995, con destino total o parcialmente turístico, que les pueda ser de aplicación la disposición citada anteriormente.



Asimismo se tienen en cuenta las determinaciones que se contienen en la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y en especial lo dispuesto en la Disposición Adicional cuarta de la misma, en cuanto a los cambios de la clasificación y categorización del suelo.

Con respecto al Suelo Rústico los criterios para su inclusión como tal se exponen en el artículo 54 LSCan, que concreta:

Integrarán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
- c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.
- d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
- e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
- f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- g) Resultar inadecuado, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
- i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

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]

Los Suelo Rústicos o Suelos No Urbanizables clasificados como tales en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cumplen las condiciones expuestas en el artículo citado por lo que, adaptándolos a las nuevas categorías de suelo, según se analizará en el apartado siguiente, se deberán clasificar en la misma clase de suelo. Hay que hacer constar que los antiguos Suelos Aptos para Urbanizar que no hayan cumplido con las obligaciones de los mimos, al no haber desarrollado las determinaciones impuestas por los diferentes Planes Parciales que se hayan redactado o no dispongan de las características necesarias impuesta por la LSCan para que pueda ser clasificado como Suelos Urbanizables, se clasifican como Suelos Rústicos de Protección Territorial, al ser la clase de suelo y categoría que se adapta en la nueva Ley a la preservación del modelo que mantenían las Normas Subsidiarias de planeamiento que se adaptan.

Las diferencias en cuanto a la inclusión de parte de los suelos en una u otra clasificación se deberá a la refundición en el presente documento de las diferentes Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes que se han llevado a cabo por el Ayuntamiento y que se recogen en este momento, para producir una Adaptación que a la vez suponga un documento refundido, que para Administrados y Administración contenga las completas determinaciones urbanísticas en el municipio de Adeje.

Seguidamente se pueden analizar las diferentes clases de suelo con las justificaciones y exposición de los detalles que suponen la clasificación de los antiguos suelos con las nuevas denominaciones propuestas por la Ley Canaria.

4.1 EL SUELO URBANO

En la presente Adaptación y siguiendo los criterios y definiciones legales que se han expuesto anteriormente el Suelo Urbano que procede clasificar como tal es el que por consolidación de la urbanización y por consolidación de la edificación está definido como tal en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.



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]

4.2 EL SUELO URBANIZABLE

El antiguo Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes es el que directamente atiende a los criterios y especificaciones del Artículo 52 LSCan, y por ello se integra directamente en el suelo urbanizable de la nueva Ley, y por lo tanto procede su clasificación como tal en el Plan General adaptado.

Hay que tener en cuenta la incorporación a la clasificación de suelos urbanizables sectorizados ordenados aquellos suelos que han sido objeto, en el periodo temporal entre la aprobación inicial y la definitiva, de una ordenación oportuna que le otorga esa categorización específica y que la misma ha sido aprobada definitivamente, por lo que, en mandato del acuerdo de aprobación definitiva de esta Adaptación se incorporan a formar parte del elenco de suelos urbanizables sectorizados ordenados. La relación concreta de estos suelos son:

- Plan Parcial Mencey Bentor, aprobado definitivamente el 10 de Julio de 2003
- Plan Parcial La Milagrosa, aprobado definitivamente el 10 de Julio de 2003.



- Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias en el entorno del Sector 11, aprobada definitivamente el 06 de Mayo de 2003.
- Modificación Puntual de Normas Subsidiarias del municipio de Adeje en el ámbito de las parcelas 66 y zona verde colindante y parcela 12 del Plan Especial San Eugenio, aprobada definitivamente el 03 de Marzo de 2004.
- Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje en el ámbito del Plan Especial San Eugenio (centro recreativo, parcela 70, parcela 1, EL-3 (Espacio Libre) y ED (estación depuradora), aprobada definitivamente el 05 de Abril de 2004.

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]

Hay que hacer constar que los suelos clasificados como Aptos para Urbanizar y que, en virtud de ello, se hayan efectuado los trabajos de urbanización y distribución de los beneficios y cargas de los mimos, se deben clasificar como Suelos Urbanos, según se ha indicado en el apartado anterior.

Como criterio emanado de la Consejería de Política Territorial se procede a la clasificación como Suelo Rústico a los Suelos Aptos para Urbanizar que no hayan desarrollado los correspondientes Planes Parciales y no se encuentren en colindancia a suelos urbanos, según se ha extrae del texto de la LSCan para la determinación de los nuevos suelos urbanizables.

Asimismo hay que hacer constar que alguna parte de estos suelos Aptos para Urbanizar, que por aplicación de las normativas legales que se recogen en la presente Adaptación, según se indicó en párrafos anteriores, y no cumplan los requisitos para su clasificación como suelos urbanizables al no poseer colindancia con suelos urbanos, y siempre que no hayan cumplido con las obligaciones establecidas para estos suelos aptos para urbanizar de las antiguas Normas, no procederá clasificarlos como Suelos Urbanizables sino que pasarán a clasificarse como Suelos Rústicos de Protección Territorial, para salvaguardar el mismo modelo que mantenían las Normas Subsidiarias y que en virtud de esta Adaptación no puede ser sustituido.

A los efectos definidos en el artículo 30.1.b) de la Ley de Costas y 58.1.b) del Reglamento de Costas se ha comprobado la edificabilidad en la anchura



correspondiente a una franja paralela de 500 metros a la línea del límite interior de la ribera del mar.

Los cálculos de la edificabilidad para la zona de esa anchura (que se adjuntan en el Anejo 2 a la presente memoria), ofrecen una edificabilidad de $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ que es igual a la de todo el suelo urbanizable de todo el término municipal, por lo que se ajustan las determinaciones para los suelos urbanizables en la zona de influencia de la Ley de Costas.

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



4.3 EL SUELO RÚSTICO

Los suelos no urbanizables o rústicos de las Normas Subsidiarias vigentes corresponden a la parte del mismo que debe ser protegida o preservada del proceso urbanístico en virtud de las determinaciones de las mismas.

Por esas razones son los mismos suelos que se clasificaban como tales los que deben adscribirse a la clase de suelo rústico y deben ser categorizados conforme a la LSCan, disponiendo en su globalidad la reserva de suelo rústico que conforme al modelo definido por el Plan se reserva a esta clase de suelo.

Asimismo hay que incluir en esta clase de suelo y categorizar como Suelos Rústicos de Protección Territorial los antiguos Suelos Aptos para Urbanizar que no se han podido clasificar como urbanizables en base a lo explicitado en el apartado anterior.

Por otra parte, los suelos de los barrancos, las laderas o las montañas deben adscribirse a esta clase de suelo, así como también los que se dedican a la protección de la costa según la legislación sectorial que les afecta.

En esquema, los suelos que en las Normas Subsidiarias vigentes se clasificaban como suelos rústicos protegidos o preservados se mantienen en esa clasificación con la categorización que proceda en virtud de las denominaciones de la nueva Ley.



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]

4.4 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Para comprender lo que significa la Adaptación que se produce, en lo referente a la clasificación del suelo, se resumen las cifras de la clasificación en las diferentes determinaciones legales y se realiza el siguiente cuadro para expresar los diferentes pesos de cada una de las clases de suelo tienen en el municipio.

Por lo tanto las cifras que expresan la cuantificación de las diferentes clases de suelo en el municipio de Adeje son las que se concretan a continuación.

CLASES DE SUELO	SUPERFICIES	
	Has	%
Suelo Urbano	926,28	8,73
Suelo Urbanizable	848,91	8,00
Suelo Rústico	8.834,88	83,27
TOTAL	10.610,07	100,00

En el Anejo 3 a la presente Memoria Justificativa se incorpora un cuadro en el que se desglosan las superficies anteriores por categorías de suelo, por sectores y ámbitos para poder conocer con más detalle los pormenores de la clasificación del suelo.



5 LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Las disposiciones de la nueva Ley Canaria concretan, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación estatal, de una parte, y con un desarrollo novedoso por otra, la categorización primaria de las diferentes clases de suelo.

La adscripción a cada clase de suelo estará en concordancia con las características de cada categoría de suelo, determinadas en los artículos 51, 53 y 55 de la LSCan para los suelos urbanos, urbanizables y rústicos, respectivamente.

Para la clase de suelo urbano se establecen las categorías primarias de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. La adscripción a cada una de ellas es la determinada en el apartado 1 del artículo 51 LSCan. En principio la determinación del suelo urbano consolidado corresponderá a los suelos que sean solares y aquellos que están consolidados por la urbanización, por contar con acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se vayan a construir. Por lo tanto, los suelos que dispongan de la urbanización en los términos determinados por el Plan deberán adscribirse a esta categoría de suelo. Asimismo se podrán incluir en la misma categoría los suelos que solamente deban realizar pequeñas obras de urbanización para poder estar totalmente urbanizadas conforme a las previsiones de ordenación del Plan General.

El resto del suelo urbano es el que se podría incluir en la categoría de suelo urbano no consolidado, y en todo caso se incluirían en esta clase de suelo los que se encuentren adscritos a una Unidad de Actuación puesto que es la misma la que garantizará la distribución de beneficios y cargas de la urbanización que haya que realizarse, con independencia de que el ámbito de distribución abarque a una sola parcela o a varias. En Adeje, y dadas las características del suelo urbano, al disponer de las determinaciones apuntadas anteriormente todo el suelo urbano clasificado como tal, a excepción del incluido en Unidades de Actuación, se categoriza como consolidado al estar urbanizado en su totalidad.

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]

Hay que hacer constar la categorización como Suelo Urbano No Consolidado al que está incluido en las Unidades de Actuación que se delimitan en el Plan, que resultan ser las existentes en este momento y que no han llegado a completarse en sus determinaciones, quedando grafiadas en el plano de categorización como suelo urbano no consolidado de acuerdo a lo estipulado en el artículo 51.1.b de la LsCan

De esta manera se definen cuatro Unidades de Actuación que son UA1. Casas Fuertes; UA2. Sueño Azul; UA3. La Paloma y UA4. Armeñime, cuyas determinaciones se expresan en el Anejo a las Normas Urbanísticas

Por todo lo expuesto el antiguo suelo urbano se categoriza en la calificación de suelo urbano consolidado, en los que no se estén gestionando mediante Unidades de Actuación y por lo tanto sea necesaria la distribución de beneficios y cargas, al proceder los suelos urbanos de la actual Adaptación de los suelos que disfrutaban de esa clasificación por estar ya urbanizados o bien que solamente les faltaba por rematar esa urbanización, siendo la calificación que la LSCan prevé para los mismos como las de los suelos urbanos consolidados. El que esté incluido en esas Unidades de Actuación es el que se categoriza como No Consolidado.

El suelo urbano de nueva clasificación que se produce en esta Adaptación por clasificación *dinámica*, se categoriza, asimismo, en suelo urbano consolidado ya que está totalmente urbanizado y reconocido como tal por el Ayuntamiento.

Con independencia de la anterior categorización y en virtud de lo dispuesto en el artículo 51.2 LSCan, se diferencia, en las dos categorías de suelo anteriores, el suelo urbano de interés cultural conformado por aquellas partes de este suelo que por las circunstancias de su tratamiento en la actual ordenación urbanística debe incluirse con esta especial diferenciación al contener conjuntos edificatorios de especial relevancia arquitectónica, etnográfica o cultural.

El suelo urbanizable se puede categorizar en un nivel primario de los definidos en la LSCan, que es el suelo urbanizable sectorizado.



El apartado 2 del artículo 52 LSCan concreta dos opciones sobre los suelos urbanizables sectorizados: los ordenados y los no ordenados.

El Suelo Apto para Urbanizar de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento puede dividirse en dos grandes bloques, de cara a proceder a su análisis para integrarlo en los conceptos de la Adaptación. Estas dos partes son el Suelo Urbanizable de uso global residencial y el de uso global turístico..

Hay que analizar, de cara a proceder a su categorización, las diferentes circunstancias formales en el cumplimiento de sus deberes de los diferentes sectores con respecto a las obligaciones que adquirieron los Planes Parciales que se redactaron o incluso la aplicación de los textos de la LSCan a los que no han llegado a disponer de un Plan Parcial aprobado definitivamente hasta la fecha de esta Adaptación Básica.

A los Suelo Aptos para Urbanizar, con usos globales turísticos, que hayan desarrollado un Plan Parcial y que no hayan cumplido sus obligaciones temporales en el proceso urbanizador o bien los que no hayan aprobado el Plan Parcial se clasificarán como Suelo Rústicos, según se ha justificado anteriormente, no procediendo su clasificación como Suelos Urbanizables No Sectorizados..

Aquellos Suelos Aptos para Urbanizar que estuvieran destinados a usos globales residenciales y que no hayan desarrollado un proceso urbanizador se categorizarán como Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados.

Los restantes suelos se categorizarán como Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados recogiendo la normativa que disponen los respectivos Planes Parciales en la presente Adaptación.

Los suelo rústicos se categorizan, de acuerdo al LSCan, en alguna de las diferentes calificaciones determinadas en el artículo 55 LSCan.

Las vigentes Normas Subsidiarias categorizaban ya en parte del municipio el suelo no urbanizable o el rústico como de protección natural, protección de los barrancos, así como la propia de la protección de costas. Las carreteras y algunas infraestructuras

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



Rafael Benítez

poseían también una protección especial establecida en las Normas. Asimismo se categorizar como suelo rústico de protección agraria el que procedía de categorizaciones similares en al ordenación de las Normas Subsidiarias

Por ello la presente Adaptación solamente traducirá esas protecciones del suelo rústico, generalizándolas para todo el suelo del municipio y por lo tanto establecerá las siguientes categorías de suelo rústico:

- ◆ Suelo rústico de protección natural
- ◆ Suelo rústico de protección hidrológica
- ◆ Suelo rústico de protección costera
- ◆ Suelo rústico de protección de infraestructuras
- ◆ Suelo rústico de protección territorial
- ◆ Suelo rústico de protección agraria

En el suelo rústico de protección territorial se establecen dos subcategorías para adecuar el régimen urbanístico de aplicación, que corresponde a cada uno de los suelos, a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, que indica ciertas diferencias de regulación entre los suelos que poseen esta categoría en el presente Plan General y por ello se debe adecuar su régimen a lo dispuesto en este instrumento de ordenación del territorio, a través de las dos subcategorías que se incorporan en la presente ordenación.

Así pues, los criterios de protección de las vigentes Normas Subsidiarias y de toda la normativa sectorial existente se respeta en el presente trabajo, con las categorías establecidas por la Ley. Así pues, los suelos rústicos de protección natural son los que deban ser preservados por sus valores naturales o ecológicos; los suelos rústicos de protección costera lo constituyen los suelos rústicos pertenecientes al dominio público y sus zonas colindantes; los suelos rústicos de protección hidrológica a los que posean unas características fisiográficas que conformen los barrancos o cauces de agua y a los que es necesario preservar del proceso de urbanización; los suelo en los que es necesario preservar las infraestructuras colindantes, existentes o en proyecto y



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]

que discurran por suelos rústicos se categorizan como suelo de protección de infraestructuras; los que deben protegerse por poseer especial potencial agrícola o ganadero, que se categorizan como suelos rústicos de protección agraria y los restantes suelos rústicos se categorizan como de protección territorial para preservar el modelo de la ordenación que se adapta.

Por la tanto la translación de la calificación antigua a las nuevas categorías empleadas en la LSCan, es prácticamente automática con la salvedad que se categoriza a los elementos naturales determinados en la LSCan como son la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno, el Parque Natural de Corona Forestal (en la parte que queda incluida en el municipio de Adeje), el Monumento Natural de la Caldera del Rey, el Paisaje Protegido del Barranco de Erques (en la parte que queda incluida en el municipio de Adeje), el Paisaje Protegido de Ifonche (en la parte que queda incluida en el municipio de Adeje), el Sitio de Interés Científico de los Acantilados de Isorana y el Sitio de Interés Científico de La Caleta.

En el Anejo 3, se desglosan cuantitativamente todas las superficies de las diferentes categorías de suelo.

6 LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adeje a las determinaciones de la LSCan, en el marco en el que se realiza el presente trabajo debe atender a respetar las calificaciones que se definían en el Plan puesto que ninguna de ellas es contradictoria con la nueva legislación y sobre todo que la traducción de términos del antiguo marco legal al nuevo no incide en manera alguna sobre las calificaciones que se realizaban en las antiguas Normas.

Por ello se recogen las mismas terminologías, conceptos, definiciones y aclaraciones que se encontraban en la normativa anterior, eso sí, desagregándolas en la nueva ordenación de estructurantes y pormenorizadas que es preceptivo analizar para



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]

adaptarse a los preceptos legales de aplicación en la legislación urbanística que el nuevo texto legal impone para asegurar una nueva estructura de ordenación que refleje las directrices y motivos que impulsan sus objetivos.

Así pues, se absorben las mismas calificaciones de suelo que existían en las Normas Subsidiarias vigentes y se adaptan, a lo que en los apartados siguientes se justifica en la ordenación, por niveles de lo estructurante y lo pormenorizado que es necesario exponer.

Hay que hacer especial mención al mantenimiento de las condiciones que se contenían en ciertos parámetros reguladores de la edificación que, como no podía ser de otra forma, se recogen en los mismos términos que se expresaban en los planeamientos adaptados. En especial se debe citar el mantenimiento de las condiciones de computo de la edificabilidad que se realizaban para los ámbitos de suelo urbano AU-4. Playa Paraíso (zonas U4-1, U4-2, U4-3, U4-4, U4-5); AU-7. El Beril (zonas U7-1, U7-2); AU-8. Playas del Duque (zonas U8-1, U8-2, U8-3); AU-9. Jardines del Duque (zonas U9-1, U9-2, U9-3, U9-4); AU-10. Playas de Fañabé (zonas U10-1, U10-2, U10-3, U10-4); AU-11. Torviscas (zonas U11-1, U11-2, U11-3, U11-4, U11-5); AU-12. San Eugenio (zonas U12-1, U12-2, U12-3, U4-4, U4-5) y AU-14. Miraverde (zonas U14-1, U14-2, U14-3, U14-4, U14-5). En estas zonas de ordenanza se mantienen las mismas condiciones de edificabilidad que se originaron con la ordenación que este Plan General recoge, puesto que precisamente esa es la función de la Adaptación Básica que está establecida por la Disposición transitoria 2ª de la LSCan.

De la misma forma y por los mismos motivos se han mantenido las condiciones de edificabilidad que estaban establecidas en los diferentes sectores del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Por lo tanto el parámetro de edificabilidad, al igual que el resto que regulan las condiciones de edificación y usos de los diferentes ámbitos y sectores, está reflejando la misma ordenación que tenía y que fue originado por la normativa que hoy se adapta.

Con respecto a la densidad de ocupación de las diferentes parcelas que determina su capacidad para albergar los habitantes en la misma, en cualquier categoría de suelos



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]

urbanos o urbanizables sectorizados ordenados, se debe realizar la pertinente aclaración en el sentido de que la cuantificación que se realiza en la documentación es la que corresponde a un uso residencial y en todo caso, como es lógico, para el uso turístico se debe estar a la determinación que la legislación sectorial turística determine para cada una de las parcelas en las que se pueda llevar a cabo la instauración de este uso, siendo obviamente obligatorias las determinaciones de capacidad alojativa de cada una de las parcelas turísticas las que determine la legislación turística de aplicación.

En el Anejo 5, se recogen las cuantificaciones de las diferentes zonas de espacios libres, dotaciones y equipamientos que se incluyen en las clases de suelo urbano y urbanizable.

6.1 LOS USOS ESTRUCTURALES

Las Normas Subsidiarias vigentes adaptan los usos que se pueden asentar en el término bajo los epígrafes que comprenden los usos globales de residencial, turístico, industrial, de servicios terciarios, dotacionales, de transporte y comunicaciones, espacios libres y zonas verdes e infraestructuras.

Estos usos corresponden bien a actividades públicas o privadas y su determinación está reflejada en el plano de usos globales del suelo, de carácter estructurante, puesto que el territorio se conforma por la aplicación de los diferentes usos que los sistemas deben articular y por lo tanto la definición de los usos es primaria para la determinación de cualquier ordenación urbanística que se realice.

La propuesta que se recoge en la presente Adaptación no conlleva modificación alguna, ya que respeta los usos globales que las Normas Subsidiarias determinan, adaptándolos y situándolos en su nivel de estructurante como viene establecido por la LSCan en la organización de los instrumentos de ordenación.



Si ya se ha hecho mención a la determinación de los usos globales, es necesario posteriormente hacer cita específica a los sistemas generales que como se ha indicado vertebran el territorio que se ordena y al que sirven.

Dada la estructura de las Normas Subsidiarias y la determinación de los sistemas generales que contiene, en la presente adaptación se traspasan sus determinaciones produciéndose, como en anteriores casos, la refundición de varios documentos que el Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas han tramitado, ajustando o concretando alguno de ellos y de esa manera se produce un documento actualizado que permite disponer de una documentación no solo adecuada a la nueva Ley sino que representa la puesta al día de toda la documentación urbanística, tremendamente dispersa y heterogénea que a nivel general se dispone en el municipio.

Por lo tanto, los Sistemas Generales que se integran en la ordenación, con carácter estructurante, son los mismos que los de las Normas Subsidiarias vigentes desagregándose bajo el siguiente esquema:

- Sistema general de espacios libres
- Sistema general de redes de transporte y comunicaciones
- Sistema general de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos.

Su cuantificación se produce en el siguiente cuadro.

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



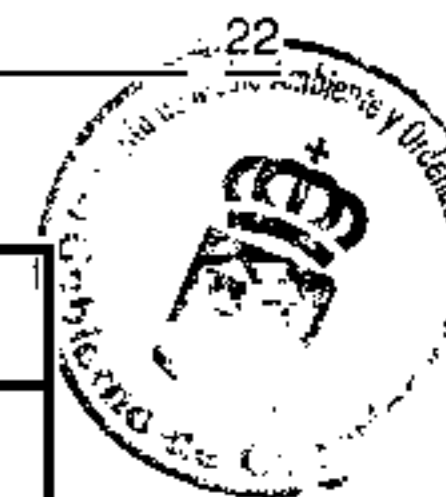
DILIGENCIA.- Para hacer constar que de la presente documentación ha tomado conocimiento el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Adeje, habiendo sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 13.10.05

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

LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]



SISTEMAS GENERALES				
		SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	
		m ² s	m ² s	Ha
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	VIARIO RODADO	1.703.534	1.795.410	179,54
	FERROCARRIL	91.876		
ESPACIOS LIBRES	PARQUES URBANOS	372.020	372.020	37,20
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES	ADMINISTRATIVAS	28.803	2.049.080	204,91
	COMERCIAL	14.943		
	CULTURAL. DOCENTE	38.686		
	SOCIAL. DEPORTIVO. INFRAESTRUCTURAL	1.966.648		
TOTAL			4.216.510	421,65

6.2 LOS USOS PORMENORIZADOS

Los usos pormenorizados que se recogen en la ordenación de esta Adaptación son el reflejo de los que poseen las Normas Subsidiarias vigentes, ya que no se producen cambios que alteren en ningún caso las determinaciones de las mismas.



Asimismo y tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado ordenado, por las determinaciones de las Normas Subsidiarias en sus Normas Urbanísticas para el suelo urbano, o en las determinaciones de los Planes Parciales (que se recogen en la documentación de la presente Adaptación) y en las disposiciones para los suelos urbanizables se disponen todas las determinaciones pormenorizadas que permiten la realización y materialización de los derechos a los propietarios de suelo que estén habilitados para ello.

La determinación de estos usos pormenorizados se recogen en los planos correspondientes de Usos Pormenorizados del Suelo y en la Normativa Urbanística, que forma parte de la documentación de esta Adaptación, complementándose con las que posean las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

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

6.3 LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DE COSTAS

La presente Adaptación refleja las determinaciones ya existentes por la aplicación de la vigente Ley de Costas y por lo tanto no requieren especial justificación ni exposición.

Sin embargo es necesario exponer las nuevas circunstancias surgidas en la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, modificada por la ley 53/2002, de 30 de Diciembre, (B.O.E.31 de Diciembre de 2002), que presenta un nuevo panorama para los suelos urbanos con edificaciones en la servidumbre de protección, en los que son viables nuevos usos y en los que el Plan proponga generar un tratamiento homogéneo mediante actuaciones edificatorias para las que se requiera una autorización.

En el término municipal existe una zona en la que se dan las determinaciones que se exigen en la disposición transitoria tercera citada, y que expresamente cita en la regla 2ª del texto que el Plan general debe contener una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables para que esas zonas se puedan acoger a las disposiciones de esa Norma.

Para ello se analizan los requisitos que la Ley dispone:



- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.
- g) El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización

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]

La disposición expuesta se refiere al caso en el que el Plan General disponga "ex novo" un posible ordenación de la zona, lo que en este caso no se produce al tratarse de una Adaptación en la que se recogen los parámetros de ordenación existentes y por lo tanto no se pueden alterar las disposiciones de edificabilidad, usos y condiciones expuestas en cada una de las manzanas en las que se estudia el planeamiento. En todo caso, la ordenación que se incluye en el presente Plan General, para esa zona, es a título indicativo, manteniéndose vigente la propia ordenación del PERI de La Caleta que no contemplaba esta particularidad que la Ley en su modificación ha recogido. Sería en el momento de una Revisión del Plan General la situación en la que procediera un estudio actualizado y pormenorizado de la zona y que ello permitiera una interpretación y aplicación del precepto citado.

Asimismo como ya se ha indicado en el apartado 4.2. los cálculos para comprobar el cumplimiento de las determinaciones de la Ley en la zona de influencia se incluyen en el Anejo 2 de la presente Memoria.



7 LA DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

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



Las Normas Subsidiarias vigentes contienen las determinaciones que en el momento de su redacción estaban impuestas por la Ley Estatal y la Legislación Canaria que en esos momentos era de aplicación.

Debido a ello, y dado que en los Suelos Aptos para Urbanizar era necesario determinar los aprovechamientos de acuerdo al procedimiento establecido en la ley, quedando establecidos diferencialmente para los Suelos Aptos para Urbanizar según la normativa original de las Normas Subsidiarias del año 82 o en las correspondientes a las diferentes modificaciones que han ido produciéndose a lo largo del tiempo.

Conforme a la nueva Legislación Urbanística Canaria, en la presente Adaptación es necesario determinar el aprovechamiento urbanístico medio para todo el suelo urbanizable.

Por lo tanto se establecerá para cada uno de los sectores del suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico de acuerdo al concepto establecido en la legislación vigente, pero al tratarse en el presente trabajo de adaptar las determinaciones actuales, la determinación del aprovechamiento urbanístico medio se calculará en los suelos urbanizables sectorizados ordenados de acuerdo al aprovechamiento con el que se realizó el correspondiente Plan Parcial. Para los suelos urbanizables sectorizados no ordenados se establece el aprovechamiento que está fijado en las Normas Subsidiarias vigentes, aplicándolo al uso global establecido por la presente adaptación como reflejo del que las propias Normas Subsidiarias contemplaban para ese territorio.

De esta manera, para los sectores de suelo urbanizable se determinan los correspondientes aprovechamientos de acuerdo a las determinaciones legales de la



LSCan y con la base de las edificabilidades y usos de las actuales Normas Subsidiarias los cuales se reflejan en el Anejo 1 de las Normas Subsidiarias, determinándose en las mismas los criterios y justificaciones de los procedimientos empleados, que se dan por reproducidos en la presente Memoria, realizados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 LSCan, concretándose el aprovechamiento de cada uno de los sectores delimitados y el aprovechamiento urbanístico medio de los mismos.

7.1 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

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]

La figura del aprovechamiento urbanístico medio queda regulada a través del artículo 60 LSCan y en su aplicación se debe obtener una determinación del "quantum" que permita calcular el porcentaje que la Ley establece, a partir del cual las diferentes propiedades del suelo, que el Plan General clasifica en este caso como urbanizables, tienen derecho para su apropiación subjetiva.

Su proceso de cálculo ha quedado definido en el citado artículo 60 de la Ley Canaria y su determinación se ha llevado a la práctica en este Plan siguiendo los mecanismos descritos en la misma. De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 60 LSCan, es necesario justificar razonadamente el sistema de ponderación empleado para el cálculo

Por ello es necesario conocer a que parámetros es necesario referirse para poder justificar su definición y sus valores relativos.

El citado artículo 60 especifica que debe quedar establecido el aprovechamiento global y medio de los sectores del suelo urbanizable, en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos.

El apartado 2 del artículo citado especifica que es necesario ponderar el uso y tipología edificatoria entre las diferentes posibilidades que se plantean en el Municipio. Asimismo en el mismo punto se permite el establecimiento de una ponderación adicional en función



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]

de la situación del sector en el Municipio y adicionalmente se podrá ajustar el resultado para conseguir una más adecuada valoración relativa.

Por lo tanto se procede a estudiar, aparte de los coeficientes de uso y tipología que cita expresamente la ley cuales son esos otros coeficientes que van a ponderar la situación y el ajuste a una mejor valoración

En el caso del presente Plan se han considerado los siguientes:

- Situación de la zona con respecto a los sistemas generales.
- Situación de la zona con respecto al resto de la Ciudad.
- Proximidad de zonas de interés.
- Existencia de conexiones que faciliten su accesibilidad.
- Proximidad al mar.

Es evidente que todos ellos ponderan a su área de reparto con referencia a otra y dentro del mismo área de reparto las diferentes zonas.

Para poder establecer un mecanismo polivalente dentro del Municipio para el cálculo de los coeficientes se ha mantenido el criterio de distribución de los mismos coeficientes para todo el municipio.

Como se puede apreciar estos coeficientes marcan una valoración relativa en función de estos conceptos, de las diferentes zonas que conforman el suelo urbanizable. También se han hecho extensibles estos criterios para el suelo urbano y por lo tanto la distribución de coeficientes a lo largo de todo el término municipal es homogéneo.

Posteriormente se asigna al uso y tipología edificatoria con mayor extensión el valor unidad y se relacionan los valores obtenidos para conseguir este objetivo.

Es necesario exponer los criterios que se han tenido en cuenta para la justificación de los coeficientes empleados. Para ello se puede establecer una enumeración en función de los diferentes coeficientes empleados.



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. **Coefficiente de uso.**
El Plan General distingue para todas las zonas como uso global el residencial, por lo que se mantiene un valor constante para este coeficiente.
2. **Coefficiente de tipología**
Evidentemente la tipología edificatoria afecta al valor de la construcción que se realice y conforma sus diferentes apreciaciones tanto de mercado como de promoción lo que conlleva la aplicación de un coeficiente diferenciador.
Las diferentes tipologías consideradas en el Plan han sido las siguientes:
 - Edificación cerrada .
 - Edificación abierta.
 En función de la valoración diferenciada de esas construcciones se han asignado los diferentes coeficientes:
 - Edificación abierta - Coeficiente 1,00
 - Edificación cerrada - Coeficiente 0,90
3. **Otros coeficientes**
Como elementos diferenciadores de ponderación adicionales a los de coeficientes de uso y tipología en función de las asentamientos concretos del Municipio y de los Sectores se han tenido en cuenta los siguientes coeficientes:
 - Coeficiente de proximidad o lejanía de los sistemas generales a la zona estudiada.
 - Coeficiente de situación de esa zona con respecto al resto de la ciudad.
 - Coeficiente de proximidad a zonas de especial interés.
 - Coeficiente de facilidad de conexiones que supongan mejoras de accesibilidad.
 - Coeficiente de proximidad al mar.
 Para que la asignación de estos coeficientes se realice de acuerdo a las características de la ciudad, se han establecido diferentes zonas, para agrupar suelos homogéneos en función de los coeficientes arriba descritos.
Los valores que se han establecido para los coeficientes estudiados son los que, dentro de los límites que a continuación se describen, poseen una zonas con relación a las demás en función de su valor relativo. Los citados coeficientes oscilan entre los siguientes valores.
 - Coeficiente de situación de los sistemas generales - Entre 1 y 0,96.
 - Coeficiente de situación con respecto a la ciudad - Entre 1 y 0,80.



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]

- Coeficiente de proximidad de zonas de interés - Entre 1 y 0,90.
- Coeficiente de conexiones - Entre 1 y 0,93
- Coeficiente de proximidad al mar - Entre 1 y 0,92.

Las amplitudes de los citados coeficientes están en función del peso que obtiene cada uno en la valoración de su producto final por lo que hay que ponderarle también con los asignados para el uso y tipología.

Así pues al coeficiente de homogeneización, empleado para el cálculo de las diferentes zonas de los sectores es el resultado de multiplicar todos los coeficientes citados.

Como resultado a todas las características expuestas en este capítulo y según se puede analizar a lo largo de su cálculo en el anejo a las Normas Urbanísticas los aprovechamiento tipo para el suelo urbanizable son los que se exponen en el cuadro de determinación de los coeficientes de homogeneización de ese documento.

Asimismo hay que expresar que dentro de la aplicación del artículo 32.2.B.2, en el sentido de que las Áreas Territoriales en las que se debe mantener la limitación de no diferir el aprovechamiento urbanístico medio en más del 15%, se deben tener en cuenta que las diferentes áreas geográficas son las establecidas en primer lugar por los Sectores SN1, SN2 de Adeje Casco y SN3 Los Menores, la segunda es la del SN4, Tijoco Bajo y la tercera la definida por los Sectores SN5, La Concepción; SN6, Taucho y SN7, Tijoco Alto.

Como se puede observar en los cálculos que se acompañan en el Anejo a las Normas Urbanísticas, la diferencia entre los dos sectores de una misma Área Territorial asciende a un 2,45 %, en el Área Territorial primera y del 6,26% en la tercera, ya que en la segunda no existe desviación al estar formada por un solo sector, lo que es muy inferior al permitido por el citado artículo de la LSCan.



8 LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES Y LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las Normas Subsidiarias vigentes concretan y especifican, en las ordenaciones que prevén para el Suelo Apto para Urbanizar, la determinación de los sectores, que dada la proliferación de modificaciones de la Normativa General y de las puntuales que se han tramitado resulta ser un complicado mosaico en el que se definían la delimitaciones sectoriales de acuerdo a la documentación de las Normas originarias del 82 o de las modificaciones a la misma, impulsadas bien por el propio Ayuntamiento, por otras Administraciones Públicas o bien a través de particulares.

En esa normativa quedan delimitados unos sectores que en unos casos han sido ordenados y urbanizados, resultando ser en la actualidad suelos urbanos, según se ha podido justificar anteriormente, o en otros solo han sido ordenados a través de planeamiento parcial, encontrándose asimismo sectores en los que no se ha realizado la documentación que desarrolla las determinaciones de las Normas, por lo que se han recogido cada uno de los sectores en las diferentes categorizaciones de suelo que se han descrito de acuerdo a la particularidad de cada uno de ellos.

En todo caso, la dispersión y disparidad de criterios que reflejan los diferentes documentos realizados en una dispersión temporal notable y a la vez respondiendo a unos supuestos de base políticos, sociales y económicos distintos, hacen que tanto la delimitación sectorial que está inmersa en la documentación vigente, como las determinaciones urbanísticas de esa delimitación, hace que el panorama urbanístico de todo el municipio sea complejo y a la vez demasiado heterogéneo, si se tiene en cuenta las determinaciones que dimanar de la actual legislación urbanística. Es por ello que la Adaptación que se lleva a cabo tiende a ordenar esa variopinta situación y tanto en el resto de los parámetros analizados, pero sobre todo en el referido a este punto - la delimitación sectorial - es donde de forma más relevante se puede observar la sistematización de todas las determinaciones para poder aplicar los criterios legales a los condicionantes urbanísticos existentes.

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]



Asimismo, la nueva legislación urbanística canaria prevé que se puedan delimitar, para completar la ordenación en el Suelo Urbano No Consolidado, sectores (ámbitos) para la realización de Planes Parciales que completen la ordenación que las Normas Subsidiarias no hayan determinado. En el caso de Adeje esta opción no procede puesto que todo el suelo urbano se ha ordenado totalmente por el Plan General

Por lo tanto en la presente Adaptación se ha asimilado la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias y se ha incorporado a la misma con las variaciones de clasificar como suelo urbano los sectores urbanizados según se indicó anteriormente

Por todo ello, la definición de los sectores que esta Adaptación recoge, en las diferentes categorías de suelo urbanizable que se han indicado anteriormente, es la siguiente:

En suelo urbanizable sectorizado ordenado:

- Sector SO1 Hoya Grande III
- Sector SO2 Hoya Grande SAU 2
- Sector SO3 Rocabella
- Sector SO4 SAU 1.8
- Sector SO5 SAU 3.2
- Sector SO6 Puertito de Adeje
- Sector SO7 La Caleta
- Sector SO8 Hoya Grande
- Sector SO9 Barranco de las Torres
- Sector SO10 Barranco de El Inglés
- Sector SO11 La Enramada
- Sector SO12 La Herradura
- Sector SO13 Sector 8
- Sector SO14 Sector 0
- Sector SO15 Campo de Golf Las Américas
- Sector SO16 Sector 4
- Sector SO17 El Madroñal de Fañabé
- Sector SO18 Los Olivos

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



- Sector SO19 Armeñime
- Sector SO20 Chabú
- Sector SO21 Costa Esmeralda
- Sector SO22 El Galeón
- Sector SO23 Entorno de EL Galeón
- Sector SO24 Mencey Bentor
- Sector SO25 La Milagrosa

Para el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado:

- Sector SN1 Adeje Casco I
- Sector SN2 Adeje Casco II
- Sector SN3 Los Menores
- Sector SN4 Tijoco Bajo
- Sector SN5 La Concepción
- Sector SN6 Taucho
- Sector SN7 Tijoco Alto

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]

Para estos sectores de ordenación se recogen en las Normas Urbanísticas las determinaciones propias de los mismos y que completadas con las determinaciones legales y reglamentarias, que supletoriamente quedan vigentes en su aplicación, definen el campo de actuación de las intervenciones urbanísticas que se produzcan en su desarrollo.

Con respecto a la determinación del ámbito de Unidades de Actuación se concretan y delimitan en el suelo urbanizable en función de lo recogido en los Planes Parciales que se han adscrito en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, siendo reflejo de las que están definidas en el planeamiento actual. En suelo urbano no consolidado, según se ha expuesto anteriormente, quedan definidas en función de la delimitación existente en la actualidad y su especificación se concreta en el Anejo a las Normas Urbanísticas.

Por todo ello se han definido las Unidades de Actuación, por incorporación de las ya existentes, y se concretan en las determinaciones que para el Suelo Urbanizable



Sectorizado Ordenado se fijan en las Normas Urbanísticas y que se han realizado para proceder a viabilizar la gestión urbanística y asimismo determinar los mecanismos de gestión y Sistemas de Ejecución que es necesario realizar en cada una de ellas y la concreción de las determinaciones para las delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado se contienen en el Anejo a las Normas Urbanísticas.

9 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN

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]

La LSCan incorpora nuevos Sistemas de Ejecución para completar los anteriormente existentes en las legislaciones precedentes. Su aplicación a las Normas Subsidiarias, a través de esta Adaptación, vendrá determinada por la situación precedente y por la incorporación a este proceso de las definiciones que la LSCan concreta para los sistemas, que en algunos casos (los de más reciente modificación en algunos Planes Parciales o Modificaciones Puntuales a las Normas) ya poseen la terminología de la nueva Ley.

Por lo tanto se incorporan, a las definiciones de la Adaptación, los Sistemas de Ejecución definidos para los Planes Parciales y Unidades de Actuación que se especificaban para los diferentes sectores y suelo urbano de las anteriores Normas Subsidiarias y se determina para las nuevas Unidades de Actuación el Sistema de Ejecución que resulte más apropiado para las mismas.

Para la adscripción de los Sistemas de Ejecución a los sectores que por indefinición o por obsolescencia del definido, el criterio seguido es el definido en el artículo 97 LSCan que da preferencia a la determinación de los Sistemas de Ejecución privada, remitiéndose a los de ejecución pública cuando las razones de interés público así lo demanden y, en concreto, se refiere al empleo del Sistema de Expropiación, que deberá ser elegido exclusivamente cuando sea imprescindible para garantizar, de una manera mas justa, el reparto de beneficios y cargas.



En el caso de que no se pueda llevar a efecto la gestión de las diferentes actuaciones urbanísticas por los sistemas privados, en algunos casos se ha determinado el sistema de cooperación como el más apropiado, debido a que únicamente desde la gestión por parte de la Administración se podrá llevar a cabo el proceso urbanístico, por razones normalmente de distribución de la propiedad que harían inviable cualquier otro Sistema de Ejecución. En el caso de la Unidad de Actuación de Casas Fuertes se ha recogido el existente de Expropiación que es el que posee la Unidad de Actuación existente.

Por lo tanto, las determinaciones para la delimitación de la Unidades de Actuación responden a criterios de respetar lo definido en el planeamiento existente, reflejando la delimitación de las mismas con referencia a las ya señaladas y de esa manera posibilitar la ejecución del Plan de la forma más sencilla y justa entre todos los administrados que interviene en la misma y la Administración que regula tal proceso.

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]

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



ANEJOS



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



ANEJO 1

**MODIFICACIONES CONTENIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL
PLAN GENERAL
CON RESPECTO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 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



[Handwritten signature]

En el presente Anejo se relacionan y detallan las modificaciones que el Texto Refundido de la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adeje a la D:T: 2ª del D.L. 1/2000 realiza en las diferentes y variadas disposiciones normativas y en las concreciones gráficas que se han introducido en el mismo, con respecto al contenido de las Normas Subsidiarias y a los diferentes planeamientos de desarrollo y otras figuras de ordenación que existían en el municipio, en virtud de la regularización, adaptación a la realidad, coordinación y en definitiva a la necesidad de disponer en un solo documento las múltiples ordenaciones y la profusión de figuras, que son en las que se basa la ordenación urbanística del municipio de Adeje.

En una síntesis de aproximación, las causas que han servido de pauta para realizar las pequeñas modificaciones de la ordenación pormenorizada que se han recogido en el presente Plan General, con respecto a las que las diferentes figuras de ordenación contenían, se pueden enumerar en orden a que aquéllas responden a las siguientes motivaciones:

- 1ª. Adaptación a la realidad topográfica, al disponer en la actualidad de una cartografía más moderna que la utilizada para la redacción de los documentos, lo que produce el ajuste de las determinaciones gráficas de los diferentes planeamientos, al tomar como referencias los criterios de ordenación que se contienen en los diferentes documentos que regulan la ordenación, que resultan ser bien las Normas Subsidiarias, sus respectivas modificaciones o los planes de desarrollo que las complementan, como asimismo los Estudios de Detalle que culminan la ordenación urbanística.
- 2ª. Coordinación de ordenaciones colindantes, que bien por haberse realizado en etapas temporales diferentes o bien por provenir de documentos sin ninguna ilación entre ellos producen situaciones incompatibles que es necesario poner de acuerdo en el territorio en el que se emplazan.
- 3ª. Incorporación de las determinaciones de legislación general o sectorial que afectan a las ordenaciones de los planeamientos pero que por la aplicación de esas disposiciones de rango superior al planeamiento, y por mandato de la ley, en el momento de la adaptación que se sigue es necesario incorporar a las disposiciones en vigor, por lo que se producen alteraciones en la literalidad de las determinaciones tanto gráficas como literarias de la ordenación existente.



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



- 4ª. En otros casos la interpretación sobrevenida de las normativas ha producido actuaciones sobre el territorio que estando de acuerdo a la normativa en vigor, se efectuaron de acuerdo a autorizaciones o licencias emitidas por el Ayuntamiento y otros organismos competentes en la materia, o bien se han incorporado a la realidad físico - urbanística, en el mayor de los casos en un periodo temporal alto, que es necesario tener en cuenta para una correcta ordenación del territorio.
- 5ª. En los casos en los que la normativa de aplicación es de origen heterogéneo es necesario para garantizar una homogeneización de los elementos reguladores de la edificación que haga que la normativa sea comprensible por todos, Administración y administrados, y en el caso de que se presenten distorsiones sobre los objetivos de la ordenación se recogerán como disposiciones específicas para esos suelos, pero garantizando una normativa única de base que permita un lenguaje común para todas las clases y categorías de suelo.
- 6ª. Asimismo es necesaria la actualización de viejos parámetros, empleados por exigencia de antiguas legislaciones, para adaptarse a las nuevas, siendo el caso más evidente la transformación del parámetro de medición de la edificabilidad, definido por la legislación urbanística del año 1956, el metro cúbico, cuando a partir del legislación estatal del año 1976 paso a definirse como metro cuadrado.
- 7ª. La incorporación de alguna normativa de aplicación a ciertas áreas, de contenido espacialmente definido, es necesario dado que por ausencia de reglamentación alguna para ellas en todas las normativas que se encuentran vigentes en el término municipal, o por aplicación de las determinaciones de la LSCan, cubriendo esa laguna de reglamentación en ellas, y asimismo se les dota de los mecanismo de ordenación y regulación, definidos con carácter básico y siempre en consecuencia y en concordancia con el resto de la normativa, para que quede claramente detallado cual es el régimen urbanístico y de ordenación que les sea de aplicación.
- 8ª. Por último cabe completar el campo de las pequeñas alteraciones en la ordenación que se han realizado en el documento con aquellas modificaciones que se han introducido para ordenar situaciones que, por las razones anteriores, se han producido y que pueden producir en un entorno inmediato anomalías en el funcionamiento de la ciudad o alteraciones en el normal uso de la trama urbana y que no han sido atendidas puntualmente por la aplicación de las anteriores motivaciones, pero que en el conjunto de la aplicación de todas ellas es necesario, y por lo tanto procedente, el incorporarlas a las definiciones de esta planificación, produciendo las



mínimas alteraciones de la ordenación aprobada pero que a su vez generen soluciones de ordenación al cúmulo de intervenciones puntuales que han producido alteraciones en la trama ordenada. De esta manera se producen ligeras modificaciones o incorporaciones de calificaciones adecuadas a la nueva trama urbana generada que sean consecuentes con la ordenación existente y como los principios que la generaron, pero que no resultaron incorporadas a la ordenación por la falta de visión de conjunto de las respectivas ordenaciones que se han ido produciendo.

Para concretar expresamente los cambios producidos se relacionan en primer lugar los que se han introducido en la normativa y a continuación se justifican los que se han producido en los diferentes ámbitos de suelo urbano.

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

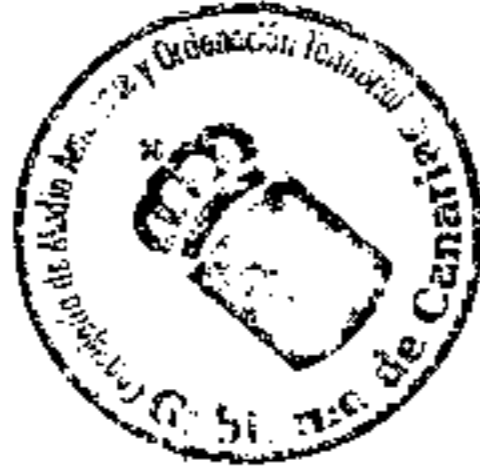
LA SECRETARIA ACCIDENTAL



[Handwritten signature]

1. RESPECTO A LA NORMATIVA

- a) En primer lugar los cambios producidos en la normativa de algunas partes del territorio municipal, al aplicar unas normas o definiciones que se habían redactado y aprobado para otra parte concreta del mismo, vienen justificados por la aplicación del apartado quinto de las motivaciones anteriores, de tal forma que la homogeneización de la normativa de aplicación a todo el territorio, al unificar y derogar las diferentes ordenaciones espacialmente dispersas, hace necesaria una continuidad y por lo tanto homogeneización de los parámetros de aplicación, por lo que resulta necesario la generalización de criterios, definiciones y parámetros de aplicación, que es lo que se ha realizado exactamente.
- b) Con respecto a la aplicación de las condiciones de la edificación vinculadas a las actividades de ocio, recreo y actividades culturales de servicio turístico que deviene de las denominadas Normas Leira, se ha tomado como parámetro de aplicación a todo el término municipal, por extensión, debido a la ausencia de normativa en el sentido de lo expuesto en esa disposición y por ser de naturaleza concordante con el resto de la normativa que se aplica en todo el término, a la vez que está en consonancia con los parámetros de aplicación que son necesarios



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]

- para cumplir los objetivos de ordenación urbanística y territorial en todo el término, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación que es de aplicación en este momento. Por todo ello se considera necesario su aplicación general por extensión a todo el término de esa normativa en virtud del apartado quinto anteriormente relacionado.
- c) Por las mismas razones anteriores se extiende en su aplicación el régimen específico del suelo rústico de protección costera y el régimen específico del suelo rústico de protección territorial que provienen de las denominadas normas Jalvo,
 - d) La aplicación a todo el término municipal de la posibilidad de ajustar la superficie de los sectores en una cuantía del 5% de sus superficie se justifica en cuanto a la ausencia de ese parámetro de referencia en todo el suelo urbanizable en la normativa anterior y la necesidad de acotar los cambios que un cambio de escala produce inevitablemente en los planeamientos de desarrollo lo que deviene en la necesidad de precisar esos ajustes y dada la existencia de esa referencia en parte de la normativa anterior se toma como punto de partida para la instauración de la misma en el ámbito general del municipio.
 - e) Las determinaciones que se han tenido en cuenta para el suelo urbanizable sectorizado no ordenado han sido las generales que se extraen de las determinaciones de las diferentes normativas existentes, adaptando la terminología y unidades a las disposiciones del presente Plan General.
 - f) Las determinaciones de edificabilidades para los sectores SN1, Adeje Casco I y SN2 Adeje Casco II, se han concretado en las edificabilidades que se generan con los parámetros de edificabilidad unitaria vigentes, aplicándolos sobre las superficies medidas en la cartografía actual, para de esa manera hacerlos coherentes con el resto de la documentación y de esa forma su superficie estuviera acorde con el resto de las superficies colindantes. Los elementos reguladores unitarios que generan la edificabilidad se mantienen en las mismas magnitudes que la ordenación aprobada, produciéndose los ajustes necesarios en la documentación que se realiza.



- g) Las condiciones establecidas en los artículo 5.2.5 y 5.2.6, se producen asimismo por las razones expuestas anteriormente de generalización dela normativa y en concreto por la aplicación del criterio quinto recogido en párrafos anteriores.
- h) La normativa dispuesta en los artículos 5.3.5 y 5.3.6 de las Normas Urbanísticas se justifican por aplicación del criterio séptimo anteriormente expresado, dada la ausencia de reglamentación para esos espacios en la normativa urbanística delas Normas Subsidiarias
- i) Por esa misma razón se incorpora la reglamentación y normativa definida en los capítulos Tercero, Cuarto y Quinto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

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]

2. RESPECTO A LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

- a) Los cambios producidos en los ámbitos AU1, AU2, AU3, AU4, AU7, AU11, AU13, AU14 y AU16, en la forma de definir la edificabilidad responden al criterio enumerado en sexto lugar de los relacionados al comienzo del presente Anejo.
- b) La ordenación propuesta en el ámbito del AU1 Marazul, conlleva la aplicación de los criterios primero y cuarto, al incorporar en al zonificación y ordenación pequeñas modificaciones que son debidas a las causas expresadas en los citados apartados.
- c) La ordenación realizada en el AU2 Sueño Azul, se corresponde a la aplicación de los mismos apartados primero y cuarto enunciados anteriormente y por lo tanto la nueva geometría de la definición parcelaria obedece a esos planteamientos. Asimismo y por aplicación del criterio tercero se establece una nueva modalidad de gestión al tratarse de un suelo urbano no consolidado procediendo por imperativo legal la definición de la Unidad de Actuación número 2, en la parte que no ha materializado sus obligaciones urbanísticas. Para los terrenos incluidos en al Unidad de Actuación 2, señalada en el PERI, se suprime la citada Unidad por aplicación del artículo 145 LSCan, por no ser precisa ni conveniente.
- d) Con respecto a las modificaciones introducidas en el AU3, Callao Salvaje, consistentes en al variación del límite del Centro de Playa; en la reordenación



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

- del viario y del espacio libre en torno al citado Centro de Playa; la concreción del Centro Costero y la delimitación del viario contiguo; la delimitación de equipamientos en torno a la Avenida de Las Galas y la calle La Tosca y entre las calles de La Zahorra y Las Galas, así como a la condiciones asignadas a la parcela situada al final de la calle La Tosca y el límite de la zona deportiva y la zona verde y el límite del suelo urbano en su entorno, responden a las motivaciones que se han enumerado con los puntos primero, tercero, cuarto, quinto y octavo de los definidos al principio de la documentación del presente Anejo, así como que resulta de las determinaciones que prevén las denominadas normas Leira para esta zona del municipio. Las condiciones establecidas para las zonas U3-7, U3-8 y U3-9, devienen de la aplicación de la motivación quinta y séptima de las anteriormente aludidas.
- e) Con respecto a las modificaciones que se han realizado en el ámbito del AU-4, Playa Paraíso, en la manzana definida como parcela independiente en el Plan Especial de 1972, se corresponden a las motivaciones primera, tercera, cuarta y quinta. La modificación derivada de la alegación número 12 comprende que se deberá garantizar, en el proyecto de urbanización del paseo colindante a la parcela, que la sección del paseo en la nueva zona no se reduce, manteniéndose en doce metros, que es la misma sección que posee en el resto del mismo y asimismo que la obligación de urbanizarlo es del propietario colindante, como así se regula en las obligaciones de los propietarios del suelo urbano establecidas en el artículo 73.3.b) LSCan.
- f) Las condiciones establecidas para el AU-7, EL Beril, para las zonas U7-1 y U7-3 se corresponden a la motivación quinta de las referidas.
- g) Las modificaciones establecidas en las parcelas 38, 41 y 42 del AU10, responden a tener en cuenta las motivaciones comprendidas en el apartado cuarto y octavo de las ya reiteradas motivaciones expresadas en el comienzo de este anejo. La calificación como zona verde del espacio entre los ámbitos AU-10 y AU-11 se debe a la justificación definida en el apartado primero ya referido.
- h) El límite de la manzana de equipamiento deportivo responde a una corrección según la motivación cuarta de este Anejo, manteniéndose el límite de la aprobación inicial de la Adaptación. Las modificaciones que se han reflejado en la parcela 7 de este ámbito, así como la ordenación de la zona centro, es debida asimismo a la motivación cuarta referida, ya que la ordenación se ha



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]

- referido a esta ordenación aprobada por el Ayuntamiento en la fecha anteriormente indicada.
- i) Las modificaciones de la geometría y trazado de las vías de algunas parcelas del ámbito AU-12, San Eugenio, es debido a las motivaciones primera y cuarta de las ya referidas. Los cambios producidos en la numeración y descripción de las parcelas y la introducción de una calle en la parcela 43 se justifican por la adecuación expresada en la ya citada motivación cuarta. La modificación del artículo 32 de las ordenanzas del año 1988 se justifica debido a la determinación quinta de las relacionadas.
 - j) Las modificaciones introducidas en el ámbito AU-13, Playa de las Américas, en las dos parcelas que lindan con la calle Bolivia y en el trazado de esta propia calle y en la calificación y grafiado del equipamiento deportivo se corresponden a la motivación cuarta de las relacionadas en el comienzo de este Anejo. La modificación introducida en la parcela situada al final de la calle Argentina que limita al este con la carretera C822, se produce por una adaptación a la realidad existente y en virtud de la determinación octava de las ya relacionadas en el presente anejo.
 - k) La modificación que se ha llevado a cabo en el vial al sur de la parcela B1 del AU-14, Miraverde se corresponde asimismo con la motivación cuarta que se ha descrito al comienzo de este anejo.
 - l) Las alteraciones en la descripción y grafiado de límite del ámbito AU-15, Sector 11, que se corresponde en la zona de las parcelas 8B y 9A, así como el trazado de la calle en este límite se justifica por la aplicación de la motivación cuarta de las citadas. La inclusión de la dimensión métrica de la altura en la ficha de la zona U15-9, Dotacional Deportivo es conforme a lo dispuesto en la motivación quinta de las que se han expuesto en el comienzo de este Anejo.
 - m) Las variaciones existentes en el ámbito AU-17, La Postura, en cuanto a las delimitación de su límite responden a la justificación segunda de las ya citadas. En cuanto a las calificaciones del área definida como VPO se corresponde a la aplicación de las motivaciones primera, cuarta y octava. De la misma manera, se recupera el planeamiento vigente con anterioridad con la introducción del Sector SO23. Las observaciones y determinaciones en las estipulaciones de ordenación y usos de las condiciones particulares de la zona U17-1y U17-2 se deben a las causas citadas en la justificación octava de las relacionadas.



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

- n) En el ámbito AU-18, Adeje Casco, y con referencia a la denominada UA2 Santa Úrsula, en el documento para la aprobación provisional, se ha suprimido el sistema de actuación puesto que la categorización es de suelo urbano consolidado, y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 73.4 LSCan, no procede ese sistema de ejecución. Con respecto al cambio de calificación de una parcela situada en la calle Príncipe Pelinor se debe a la coordinación de las ordenaciones colindantes en virtud de lo dispuesto en la motivación segunda y octava. Asimismo las variaciones surgidas en la ordenación, como son la surgida al final de la calle La Viña, (por aplicación de la motivación octava), la adaptación del límite del suelo urbano en la calle Los Molinos (por aplicación de la motivación octava), la concreción del límite con el SO-18, Los Olivos (debido a la motivación primera), la redefinición de la manzana entre las calles San José y La Cruz (motivación cuarta), la recalificación de la manzana entre las calles Príncipe Pelinor y Doctor de las Casas, (motivación cuarta), la redefinición de los límites del Colegio Público de Adeje y la calificación de las zonas colindantes (motivaciones cuarta y octava), la ordenación entre la calle Manuel Bello Ramos y la Plaza de Venezuela que responde a mantener las determinaciones iguales a las existentes y los límites del suelo urbano en la proximidad de las calles Tinerfe el Grande y El Valito (por aplicación de las motivaciones primera y cuarta de las expuestas) producen en su conjunto una ordenación de acuerdo a las justificaciones y motivaciones mencionadas en cada una de ellas. La modificación de la ordenación de la calle El Peligro responde a la motivación cuarta de las ya mencionadas y descritas al comienzo de este Anejo.
- o) Con respecto a las modificaciones introducidas en el ámbito AU-20, Armeñime se justifica la variación del límite entre la Modificación de las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial Jardines de Armeñime por aplicación de las motivaciones primera y segunda de las ya mencionadas. La continuidad de la Calle de Patrona de Canarias, el viario que se define en una manzana y el que se dispone al sudoeste de la zona verde V4 se justifican de acuerdo a la motivación cuarta. Los cambios en el contenido del articulado de las zonas U20.2; U20- y U20.4 se justifican debido a la aplicación de la motivación quinta.
- p) Dentro del ámbito AU-21, Los Menores las variaciones introducidas en la delimitación de su perímetro corresponden a las motivaciones primera y



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

segunda de las ya mencionadas.. Asimismo las modificaciones introducidas en el viario respecto al planeamiento que se adapta y la incorporación de una calificación de equipamiento denominada U21-2, se deben a la aplicación de la justificación cuarta. La incorporación de un cuadro resumen en el que se recogen las condiciones particulares del ámbito se debe a la aplicación de la motivación quinta de las descritas en el comienzo del presente Anejo. Asimismo las modificaciones introducidas en las condiciones particulares de la Zona U21-1, Residencial Cerrada obedecen a la motivación octava de las relacionadas en el presente Anejo.

- q) En el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado Sector SO15, Campo de Golf Las Américas se ha producido la adaptación del borde en colindancia con el suelo rústico especialmente protegido para adaptar las determinaciones del citado Plan Parcial a los límites del espacio natural adyacente, en función de las determinaciones segunda y tercera anteriormente citadas.
- r) En el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado SO-23, que se incorpora a la ordenación que se establece en el presente Plan General en función del mandato de la aprobación de la Comisión, se producen ajustes y adecuaciones a la ordenación aprobada que se introducen en función de las justificaciones primera, segunda y octava de las ya citadas en el presente documento.



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



ANEJO 2

**CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DE LOS SUELOS URBANIZABLES
EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE LA LEY DE COSTAS**

COMPARACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 30.1.b) DE LA LEY DE COSTAS

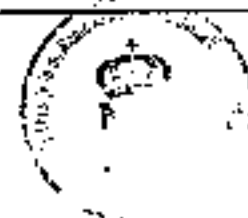
	SUPERFICIE ¹	EDIFICABILIDAD UNITARIA	EDIFICABILIDAD
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON SITUACIÓN EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE LA LEY DE COSTAS (500 M AL INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR)			
	m ² s	m ² /m ² s	m ² t
SO1 HOYA GRANDE III	136.830	0,32	43.786
SO2-HOYA GRANDE SAU2	246.927	0,32	79.017
SO3-ROCABELLA	177.912	0,43	76.502
SO6-PUERTITO DE ADEJE	196.867	0,32	62.997
SO7- LA CALETA	395.459	0,32	126.547
SO11- LA ENRAMADA	131.233	0,32	41.995
SO12- LA HERRADURA	130.991	0,32	41.917
SO13-SECTOR 8	96.510	0,32	31.523
SO14-SECTOR 0	41.775	0,40	16.710
SO15- CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS	14.896	0,20	2.979
TOTAL	1.571.400		523.973
EDIFICABILIDAD MEDIA		0,33	

¹ La superficie se computa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, al no formar parte de los sectores los sistemas generales o equipamientos estructurantes que estén adscritos a los mismos.

COMPARACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 30.1.b) DE LA LEY DE COSTAS

	SUPERFICIE ²	EDIFICABILIDAD UNITARIA	EDIFICABILIDAD
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL			
SO1 HOYA GRANDE III	146.742	0,32	46.957
SO2-HOYA GRANDE SAU2	253.867	0,32	81.237
SO3-ROCABELLA	189.385	0,43	81.436
SO4- SAU 1.8	73.376	0,20	14.675
SO5- SAU 3.2	26.934	0,20	5.367
SO6-PUERTITO DE ADEJE	448.638	0,32	143.564
SO7- LA CALETA	510.470	0,32	163.960
SO8- HOYA GRANDE	572.412	0,11	110.519
SO9-BARRANCO DE LAS TORRES	1.455.717	0,20	459.867
SO10-BARRANCO DE EL INGLES	460.483	0,108	56.512
SO11- LA ENRAMADA	131.233	0,32	41.995
SO12- LA HERRADURA	137.675	0,32	44.056
SO13-SECTOR8	300.404	0,32	115.067
SO14- SECTOR 0	104.753	0,40	53.778
SO15- CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS	275.387	0,20	96.777
SO16- SECTOR 4	81.743	0,32	26.158
SO17 EL MADROÑAL DE FAÑABÉ	324.415	0,32	103.813
SO18- LAS OLIVOS	170.890	0,50	85.445
SO19-ARMENIME	108.413	0,50	54.207
SO20-CHABÚ	67.478	0,50	33.739
SO21-COSTA ESMERALDA	76.183	0,20	15.237
SO22- EL GALEÓN	53.363	0,40	21.345
SO23-ENTORNO DE EL GALEÓN	140.294	0,25	35.073
SO24-MENCEY BENTOR	74.666	0,0043	321
SO25-LA MILAGROSA	18.806	0,50	9.403
SN1 ADEJE CASCO I	89.270	0,50	44.635
SN2-ADEJE ASCO II	33.560	0,50	16.780
SN3-LOS MENORES	66.155	0,50	33.078
SN4-TIJOCO BAJO	25.233	0,50	12.617
SN5 LA CONCEPCIÓN	120.069	0,50	60.035
SN6-TAUCHO	250.954	0,50	125.477
SN7-TIJOCO ALTO	63.952	0,50	31.976
TOTAL	6.874.647		2.235.021
EDIFICABILIDAD MEDIA		0,33	

² La superficie se computa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, al no formar parte de los sectores los sistemas generales o equipamientos estructurantes que estén adscritos a los mismos.



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



ANEJO 3

**SUPERFICIES DEL TERMINO MUNICIPAL EN FUNCIÓN DE SU CLASE Y
CATEGORÍA DE SUELO**

SUPERFICIES DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO DEL PLAN GENERAL DE ADEJE													
CLASE DE SUELO													
	URBANO			URBANIZABLE				RÚSTICO					
CATEGORÍA DE SUELO													
	SU	SUIC	SUNC	SUBLESO	SUBLESN0		SRPH	SRPT1	SRPT2	SRPN	SRPC	SRPI	SRPA
	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
1	67.013,81	10.382,06	13.132,70	146.742,02	89.270,09	A	914.800,96	72.661,62	590.319,61	1.700.940,03	47.928,78	234.408,80	22.738,62
2	130.383,00	12.005,16	34.497,20	253.887,34	33.560,45	B	22.708,90	1.021.010,21	412.026,81	888.024,54	269.572,99	30.762,10	202.119,19
3	657.447,04	76.300,01	1.388,58	180.385,02	66.164,86	C	516.206,38	89.433,66	141.268,72	1.406.285,41		37.849,72	160.170,42
4	898.973,21		73.668,61	73.979,40	25.232,85	D	6.814,82	85.004,51	50.737,28	50.127.787,30		6.698,02	110.078,05
5	120.250,48			25.934,37	120.069,17	E	305.531,23	25.723,23	68.618,22	953.114,05		79.089,25	52.015,78
6	206.096,86			448.537,64	290.963,80	F	44.425,06	199.948,65	343.145,61	339.437,01		301.520,35	96.874,83
7	46.284,84			510.527,69	63.851,99	G	259.505,31	7.191,31	900.000,17	115.690,51		12.237,39	84.654,31
8	410.883,50			1.004.721,20		H	59.244,75	540.409,14	48.897,54	1.540,84		13.433,79	147.215,63
9	443.373,54			2.239.394,55		I	20.100,91	48.872,10	44.017,36	184.678,30		190.000,30	427.061,60
10	631.116,89			523.265,61		J	745.257,93	109.482,43	19.549,89	179.501,84		85.874,09	389.355,04
11	1.738.889,25			131.232,83		K	248.690,15	40.324,22	27.256,36	216.112,09		185.167,85	
12	1.370.611,56			137.675,15		L	46.447,19	264.112,45	441.400,35	294.390,01		173.904,17	
13	390.800,30			389.983,50		M	952.806,16	105.400,62	112.626,81	291.012,73		68.848,49	
14	117.211,00			194.445,93		N	208.408,98	962.166,80	719.067,80	248.741,19		119.721,07	
15	228.835,83			483.983,15		O	49.234,70	88.672,44	69.334,48	909.031,09		709.365,35	
16	25.710,08			61.742,80		P	308.780,78	228.018,90	36.748,36	9.597,62		10.850,30	
17	184.345,03			324.415,53		Q	23.783,37	29.136,79	971.632,79	175.390,56			
18	620.143,65			170.880,49		R	786.084,77	239.721,74	10.150,34	260.500,69			
19	9.458,53			108.413,95		S	56.721,51	41.307,56		178.813,39			
20	85.789,20			67.477,68		T	43.380,78	128.108,89		52.404,67			
21	101.725,29			79.189,01		U	998.426,42	24.875,39		138.856,38			
22	380.047,80			63.909,26		V	2.285,29	133.818,56		472.493,96			
23	90.518,89			140.283,63		W	119.791,90	28.838,47		237.194,74			
24	196.472,57			74.606,56		X	11.366,96	112.009,35		47.025,51			
25	44.171,43			18.806,17		Y	22.323,10	205.037,39		60.861,25			
						Z	10.040,10			236.486,96			
						A.A	90.304,59	45.399,17		300.750,57			
						A.B	257.495,44	95.796,36		51.375,25			
						A.C	29.567,01	90.438,90		71.829,26			
						A.D	24.283,83	17.469,24					
						A.E	21.045,21	243.718,80					
						A.F	37.525,60	55.152,26					
						A.G	13.774,83	137.146,34					
						A.H	10.945,80	211.837,58					
						A.I	112.484,23	30.360,16					
						A.J	30.409,38	570.538,34					
						A.K	170.980,79	25.293,97					
						A.L	3.629,70	11.264,31					
						A.M	25.169,84	1.302.000,75					
						A.N	49.267,85	108.228,15					
						A.O	78.905,68	34.934,92					

SUPERFICIES DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO DEL PLAN GENERAL DE ADEJE													
CLASE DE SUELO													
URBANO				URBANIZABLE		RÚSTICO							
CATEGORÍA DE SUELO													
SU	SUIC	SUNC	SUBLESO	SUBLESNO		SRPH	SRPT1	SRPT2	SRPN	SRPC	SRPI	SRPA	
						A-F	25.405,84	46.179,84					
						A-G	53.181,43	95.775,21					
						A-H	43.781,09	5.913,27					
						A-S	38.823,19	180.257,90					
						A-T	1.850,29	42.234,90					
						A-U	51.778,17	240.449,00					
						A-V	38.031,05	120.894,25					
						A-X	32.824,07	31.425,05					
						A-Y	19.820,21	194.812,90					
						A-Z	73.531,68	47.080,27					
						B-A	69.658,67	41.193,02					
						B-B	9.595,94	30.708,03					
						B-C	58.032,18	186.329,85					
						B-D	64.825,93	1.820.280,98					
						B-E	8.649,17	458,86					
						B-F	14.854,58	21.900,04					
						B-G	65.469,98						
						B-H	7.091,58						
						B-I	3.182,87						
						B-J	57.443,18						
						B-K	262.050,68						
TOTAL	9.143.150,33	103.567,23	119.565,17	7.839.854,45	649.193,31		8.105.943,19	11.311.307,12	5.353.020,44	59.326.668,45	337.499,75	2.288.889,05	1.625.511,49
	9.262.715,50		8.499.047,76				88.348.839,49						
TOTAL	108.100.602,75												
SU	SUIC	SUNC	SUBLESO	SUBLESNO		SRPH	SRPT	SRPT	SRPN	SRPC	SRPI	SRPA	
Has	Has	Has	Has	Has		Has	Has	Has	Has	Has	Has	Has	Has
914,32	10,37	11,96	783,99	64,92		810,59	1.131,13	535,30	5932,67	33,75	228,89	162,55	
	926,28 ³		848,91			8.834,88							
TOTAL	10610,07												

SU: Suelo Urbano Consolidado; SUIC: Suelo de Interés Cultural; SUNC: Suelo Urbano No Consolidado; SUBLESO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado; SUBLESNO: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado; SRPH: Suelo Rústico de Protección Hidrológica; SRPT: Suelo Rústico de Protección Territorial; SRPN: Suelo Rústico de Protección Natural; SRPC: Suelo Rústico de Protección Costera; SRPI: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras; SRPA: Suelo Rústico de Protección Agraria;

³ El suelo de interés cultural no se suma al total del suelo urbano por estar incluido en el suelo urbano de otra categoría de suelo

**COMPARACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE LOS SUELOS URBANIZABLES
EN LA ORDENACIÓN ANTERIOR CON LOS ACTUALES
DEL PLAN GENERAL DE ADEJE**

CLASE DE SUELO				
SECTOR	Superficies anteriores ⁴		Superficies actuales	
	SAU m ² s	SAU m ² s	SUBLESO m ² s	SUBLESNO m ² s
1	137.000	88.100	140.742,02	89.270,09
2	263.884	82.800	253.987,34	39.580,45
3	189.385	68.226	189.385,02	68.154,80
4	73.285	45.245	73.378,48	25.232,56
5	26.934	119.202	26.934,37	120.009,17
6	449.701	255.000	448.637,64	250.853,90
7	482.540	87.489	512.470,33	83.951,98
8	1.004.000		1.004.721,20	
9	2.298.334		2.299.334,53	
10	524.959		523.256,91	
11	131.238		131.232,83	
12	137.676		137.676,15	
13	359.853		359.853,50	
14	134.445		134.445,93	
15	483.900		483.853,15	
16	82.606		81.742,88	
17	319.600		324.410,59	
18	175.755		170.890,49	
19	108.413		108.413,55	
20	87.477		87.477,88	
21	74.588		76.183,01	
22	53.356		53.383,26	
23	141.259		140.293,69	
24	74.695		74.585,56	
25	18.625		18.505,17	

⁴ Las superficies anteriores son las que se deducían de la documentación anterior y las diferencias, a excepción del SUBLESNO SN4. Los Menores, en el que se ha segregado parte de él para constituir el SUBLESO25 La Milagrosa, son debidas a la base cartográfica y a la precisión de las mediciones.



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



ANEJO 4

**SUPERFICIES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS
ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL DE ADEJE**

SISTEMAS GENERALES						SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE
						m ² s	m ² s
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	VIARIO RODADO	SGC1	661.098	SGC9	32.753	1.703.534	1.795.410
		SGC2	50.339	SGC10	62.694		
		SGC3	5.237	SGC11	58.582		
		SGC4	77.776	SGC12	34.286		
		SGC5	135.449	SGC13	19.284		
		SGC6	22.720	SGC14	79.668		
		SGC7	352.076	SGC15	59.422		
		SGC8	14.312	SGC16	37.838		
	FERROCARRIL					91.876	
ESPACIOS LIBRES	PARQUES URBANOS	SGV01	82.450	SGV07	742	372.020	372.020
		SGV02	137.713	SGV08	732		
		SGV03	26.616	SGV09	16.575		
		SGV04	30.066	SGV010	10.404		
		SGV05	29.368	SGV011	7.963		
		SGV06	22.763	SGV012	6.628		
DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y ESTRUCTURANTES	ADMINISTRATIVAS	SGD01 AD	3.513	SGD05 AD	1.000	28.803	2.049.080
		SGD02 AD	11.684	SGD06 AD	2.203		
		SGD03 AD	3.761	SGD07 AD	976		
		SGD04 AD	997	SGD08 AD	4.669		
	COMERCIALES	SGE09 CO	6.262	SGD09 CO	4.208	14.943	
		SGE10 CO	4.473				
	CULTURALES Y DOCENTES	SGD10 CUL-DO		23.025		38.666	
		SGD11 CUL-DO		9.597			
		SGD12 CUL		6.064			
	SOCIALES, DEPORTIVAS E INFRAESTRUCTURALES	SGD13 DEP	80.669	SGE02 SO	143.146	1.966.648	
		SGD14 INF	234.909	SGE03 SO	48.609		
		SGD15 INF	1.076	SGE04 DEP	351.273		
		SGD16 INF	4.129	SGE05 DEP	474.575		
		SGD17 DEP	20.841	SGE06 DEP	62.728		
SGD18 SOC		5.011	SGE07 DEP	42.892			
SGE01 SO	65.351	SGE08 DEP	431.439				
TOTAL						4.216.510	