

<p>PROYECTO</p>	<p>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA CALETA</p>	
<p>DOCUMENTO</p>	<p>MEMORIAS <i>texto refundido</i></p>	
	<p>ARQUITECTO</p> <p>PEDRO-G. PALOMAR ELVIRA</p> <p>CALLE TIZON 3, 1º T. 63.22.37. LA LAGUNA. TENERIFE.</p>	<p>Nº</p> <p>OCT. 1990</p> <p>FDO. </p>

DOCUMENTO.

MEMORIA DE ORDENACION  
P.E.R.I. DE LA CALETA  
TERMINO MUNICIPAL DE ADEJE. TENERIFE.



MEMORIA DE ORDENACION.

DILIGENCIA: El Sr. Arquitecto Juan Carlos Rodríguez de la praxa nº 100/1993, en virtud de lo acordado en el Pleno de la Junta de Gobierno de la Villa de Santa Cruz de Tenerife habiendo sido aprobada por el Pleno de la Junta de Gobierno de la Villa de Santa Cruz de Tenerife el día 14 de Julio de 1993.

INDICE

PAGINA

CAPITULO. PRELIMINAR..... 4

0. Introducciòn. Antecedentes.

CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA..... 4

1.1. Encuadro geogràfico.

1.2. Características naturales de la zona de estudio.

- 1.2.1 Datos Generales.
- 1.2.2 Límites.
- 1.2.3 Extensiòn.
- 1.2.4 Topografía.
- 1.2.5 Características geològicas.
- 1.2.6 Clima.
- 1.2.7 Infraestructuras existentes.

1.3 Descripciòn del núcleo de edificaciòn existente.

1.4 Estado actual del Planeamiento.

1.5 Parcelaciòn catastral existente.

CAPITULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 20

2.1 Oportunidad y conveniencia de la actuaciòn.

2.2 Descripciòn de los objetivos.

2.3 Criterios de la ordenaciòn. Formas de intervenciòn.

2.4 Anàlisis de la ordenaciòn propuesta.

2.5 Cuadro de características.

2.6 Situaciòn actual de las propiedades y la edificaciòn en el ambito del Plan. Parcelas afectadas por el P.E.R.I.



DILIGENCIA: Para hacer constar que de la presente... ha tomado... concordancia... Ayuntamiento de la Villa... haber sido aproba-

*M. Pujol + N. N. N. 11/9.07/93*

- 2.7 Cumplimentación de la Ley de Costas.
- 2.8 Sistemas de actuación. Unidades de actuación.

CAPITULO III. DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN..... 34

- 3.1 Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- 3.2 Red de alcantarillado.
- 3.3 Red de distribución de energía eléctrica.
- 3.4 Red de alumbrado público.
- 3.5 Red de Telefonía.

PLAN DE ESTAPAS..... 37

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO..... 38

- 1. Determinaciones del presente estudio.
- 2. Estimación de los costes de urbanización.
  - 2.1.Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
    - 2.1.1 Explanación.
    - 2.1.2 Pavimentación.
    - 2.1.3 Señalización.
    - 2.1.4 Jardinería.
    - RESUMEN 2.1.
  - 2.2 Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
    - 2.2.1 Red de abastecimiento de agua.
    - 2.2.2 Red de riego.
    - 2.2.3 Red de hidrantes.
    - RESUMEN 2.2.
  - 2.3 Red de alcantarillado.



DILIGENCIA: Para hacer constar que de la presente documentación, ha tomado como base el Proyecto de A. Entomiento de la Villa de A. aprobado por el Ayuntamiento de A. el día 29.03.93

- 2.4 Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - 2.4.1. Red de distribución de energía eléctrica
  - 2.4.2. Red de alumbrado público.

RESUMEN 2.4

- 2.5 Otras redes y canalizaciones.  
Red de Telefonía.
- 2.6 Establecimientos de servicios públicos.  
de transporte y recogida de basuras.
- 2.7 Obras especiales.
- 2.8 Indemnizaciones procedentes por el derribo de las construcciones, plantaciones y otras instalaciones.
- 2.9 Resumen General.

ANEXO..... 44

- 1. Acuerdo Aprobación Definitiva de la C.U.M.A.C. de 29 de Marzo de 1993 ---- Informe de la Dirección General de Costas.
- 2. Procedimiento seguido de cumplimentación del acuerdo de la C.U.M.A.C. (29 de Marzo de 1993).



MEMORIA DE ORDENACION.

CAPITULO PRELIMINAR.



0. INTRODUCCION. ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Adeje en el año 1988 con el fin de resolver los problemas urbanísticos del núcleo de La Caleta, clasificado como Suelo Urbano por la Modificación de las Normas Subsidiarias en el tramo Las Américas-La Caleta y posterior redelimitación en la Modificación de Normas (Leira), encarga la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito fijado en la mencionada Modificación de Normas a la Arquitecta Dña. Candida Benítez Suarez.

El 5 de Mayo de 1988, con la idea de facilitar los estudios del P.E.R.I., el Ayuntamiento Pleno acuerda la suspensión de licencias durante un año en practicamente la totalidad del ámbito de Suelo Urbano.

El 28 de Marzo de 1989 el Ayuntamiento Pleno aprueba el Avance de Plan Especial de Reforma Interior de La Caleta.

El presente documento, que se tramita, recoge y se basa en los elementos de información y ordenación del Avance, sometiendolo a matizaciones y concreciones que en algunos casos son cambios importantes, motivados fundamentalmente por el cumplimiento de la vigente Ley de Costas y también por distintos conceptos de diseño.

CAPITULO I. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 ENCUADRE GEOGRAFICO

La zona de costa del Municipio de Adeje en el entorno inmediato del ámbito de Suelo Urbano, a desarrollar por el Plan Especial de Reforma -----



Interior, presenta las características que pasamos a describir.

La Costa en este entorno es relativamente acantilada, con pequeñas calas al Oeste y playas hacia el extremo Sureste, precisamente en la zona donde se ubica en la actualidad la urbanización turística de Playa de las Americas. Formándose detrás una ancha plataforma litoral en la que se ha registrado un importante desarrollo de los cultivos termófilos y de las actividades turísticas.

Las áreas no cultivadas de la zona costera geográficamente se caracterizan por la aridez y desertización del paisaje, su cobertura vegetal esta constituida por diferentes especies xerófilas, entre las que destaca el tabaibal cardonal.

En época prehispanica esta zona no presentaba asentamientos humanos estables por carecer de los elementos fundamentales que hiciesen posible la fijación de los poblados. Este espacio semidesértico se ha considerado como zona de repulsión por la falta de agua, escasez de pastos, etc.

Sin embargo historicamente esta zona adquiere relativa importancia en las practicas pastoriles. El ganado discurría en cortos periodos de tiempo, aprovechando el escaso pasto crecido tras la esporádica precipitación de la estación invernal, actividad que hoy ha desaparecido totalmente para ser sustituida primero por los cultivos estables a los que antes nos hemos referido y actualmente por el turismo.

Los núcleos costeros son en su gran mayoría ocupación turística, Torviscas, San Eugenio, Playa de las Americas, Callao Salvaje, Marazul del Sur y dos pequeños asentamientos que son El Puertito y La Caleta.

## 1.2 CARACTERISTICAS NATURALES DE LA ZONA DE ESTUDIO.

### 1.2.2 Datos Generales.

La zona de estudio objeto del presente P.E.R.I.

Página 5.



presenta la tipología lògica de los suelos del Sur de Tenerife.

En el terreno, de forma irregular, se alternan las zonas relativamente llanas, con las de ligeras pendientes y con las de fuertes pendientes.

La zona de estudio es una franja longitudinal con la direcciòn Noroeste - Sureste que facilita una buena orientaciòn a las futuras edificaciones que se pueden realizar en las areas no consolidadas.

Desde el punto de vista paisajistico la zona tiene indudable valor, tanto por las buenas vistas al mar desde algunos puntos de las edificaciones existentes y futuras, como por el hecho en si del recorrido costero peatonal (elemento a desarrollar y acondicionar) que va desde el Hocico del Perro hasta la playa de La Enramada, todo ello a lo largo de pequeños cantiles y zonas de callados, de indudable belleza.

#### 1.2.2 Limites.

Los limites quedan fijados por el ambito clasificado como suelo urbano en la Modificaciòn de las Normas Subsidiarias de La Caleta a Guia de Isora (Normas Leira) y quedan configurados de la siguiente forma:

- Al Oeste con el Plan Especial de Protecciòn de los Acantilados de Adeje (en tramitaciòn).
- Al Noroeste con el Plan Parcial Sector La Caleta (Aprobado Definitivamente).
- Al Este con el P.P. Sector La Caleta (Aprobado Definitivamente).
- Al Suroeste con la mar y màs concretamente con la linea de deslinde maritimo terrestre.

#### 1.2.3 Extensiòn.

La extensiòn de la zona de estudio, desde los limites con los Planes contiguos, mencionados anteriormente hasta la linea de deslinde maritimo - terrestre es de 102.750 M<sup>2</sup>. Esta superficie se

tomarà como base para la obtenciòn de la edificabilidad global de la zona.

Hay que señalar, por otra parte, que a nivel de definiciòn de viario peatonal y algunas manzanas ya existentes, que quedan fuera de ordenaciòn, en realidad la zona estudiada y tratada es mäs amplia que la definida por la linea de D.M.T. y de esta forma aumentaria la superficie en 4.038 M2.

#### 1.2.4 Topografía.

La topografía del terreno va desde una zona practicamente llana como es El Cabezo en un extremo, a otra parte de fuerte pendiente (28% aprox.), en el otro extremo, como es la zona que se encuentra contigua al espacio protegido de los Acantilados de Adeje.

A continuaciòn de este area, y con un punto de inflexiòn intermedio aparece una zona que tiene una pendiente en ascensiòn de aproximadamente, el 10% para descender despuès de forma mäs brusca y ponerse en contacto con la zona del Cabezo.

#### 1.2.5 Características geológicas.

Las características del terreno son las típicas de la estructura del suelo del Suroeste de la Isla a base de formaciones de tosca, con mayores o menores incrustaciones de pumitas que es lo que determinará su resistencia a efectos de cimentaciones y coherencia en los desmontes que se efectuen.

#### 1.2.6 Clima

El clima de la zona tiene mäs características excepcionales ya que la temperatura mäs maxima media mensual en el mes de Enero es de 21,10º C y en Agosto de 27,2º C y la minima media del mes de Enero es de 16,0º C y la de Agosto de 18,7º C.

Los meses de mäs maxima precipitaciòn son Diciembre con 30,0 mm. y Marzo con 28,9 mm; mientras que desde Abril hasta Septiembre no se producen practicamente precipitaciones.



La direcciòn de los vientos dominantes es:

- Noroeste	- 53%
- Norte y Noroeste	- 8%
- Sur	- 27%
- Sur y Suroeste	- 12%

#### 1.3.7 Infraestructuras existentes.

La zona queda atravesada por la Carretera del Cabildo TF - 6321 que enlaza con la Carretera Nacional 822.

Existen unas vias asfaltadas que junto con otras, que no lo estan, y una serie de peatonales sirven de acceso a las edificaciones existentes; pero en general toda esta estructura viaria se encuentra en malas condiciones.

En cuanto al tema de abastecimiento de agua existe una tuberìa de conexiòn y red de distribuciòn enterrada, pero en malas condiciones.

En cuanto a la red elèctrica existe un transformador y un tendido aereo que sirve a las edificaciones existentes.

Hay servicio de Telefonìa; existe una cabina pùblica.

En la zona de El Cabezo se estan realizando redes enterradas de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc.

(Ver plano I.4 Infraestructuras existentes.)

### 1.3 DESCRIPCION DEL NUCLEO DE EDIFICACION EXISTENTE.

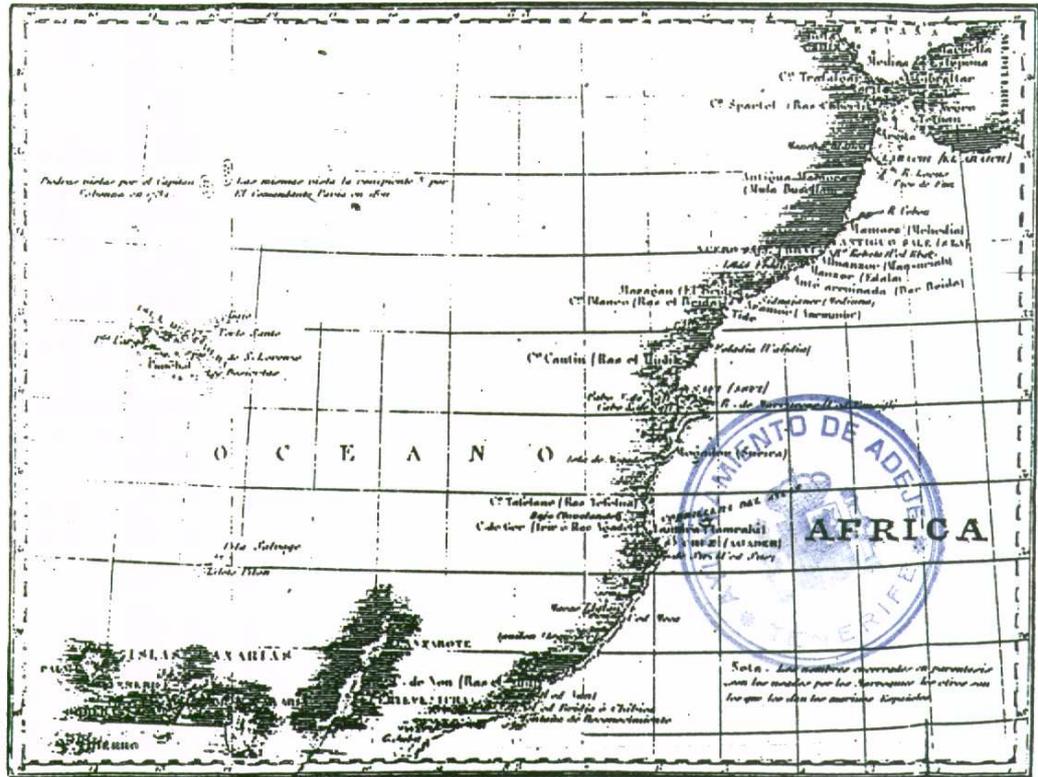
El caserìo de LA CALETA tiene su origen en la actividad portuaria, pesquera y agricola del Municipio de Adeje, al disponer de una pequeña cala que permitiò el que se convirtiese en el principal punto de embarque y desembarque del tèrmino; con el cese de la actividad portuaria las actividades de la localidad se han visto reducidas a las pesca y al turismo.

Debe destacarse la relevancia patrimonial de este núcleo. Su importancia histórica en el devenir del señorío de Adeje como punto histórico de interés patrimonial esta ampliamente documentada (como se desprende del texto incorporado en fotocopia anexa del libro "Diccionario Geográfico - Estadístico - Histórico de España y sus posesiones de Ultramar" de Pascual Madoz, 1845 - 1850) y es notoria en la forma del asentamiento y en la conservación de vestigios que revelan su carácter. El proceso de transformación acelerada de todo el literal del municipio, con contadas excepciones, aumenta la relevancia de este enclave y fuerza a considerar su ordenación de detalle con la idea de evitar su despersonalización y la pérdida de sus valores patrimoniales. Remarcado es el carácter estratégico de esta pieza de suelo del que se deriva su valía como enclave, acentuado por la existencia de factores externos que han revalorizado notablemente su relevancia urbanística.

La ausencia de tratamiento urbanístico para el ámbito considerado le deja en situación de total heterogeneidad respecto de las áreas que le rodean, lo que unido a la necesidad de prestar especial atención a la conformidad de la fachada litoral, de indudable valor paisajístico, pero que actualmente no está en buenas condiciones de conservación.

El núcleo de La Caleta no ha tenido vitalidad urbanística en los últimos años, al menos en dimensiones significativas, lo que le confiere evidentes características de suelo expectante.

La población ha pasado de 57 habitantes en 1.950 a 105 en 1981. De aquí se deduce que el crecimiento demográfico que cabría esperar por ser zona baja se ha visto en cierto modo frenado. Ello se debe a que La Caleta sigue manteniendo su carácter de puerto pesquero y a que el régimen de propiedad del entorno dificulta la urbanización de la misma.



ADEJE: v. con ayunt. en la isla y dióc. de Tenerife (15 1/2 leg.). prov., aud. terr. y c. g. de Canarias (15 1/4), part. jud. de Orotava (6 1/2); sit. al SO de la espresada isla en el delicioso valle de su nombre, dominado por las rocas de Carasco y de Hio, las cuales contribuyen á dar mayor altura á otro ramal que se une á la cañada por las bocas del Tanco; bátenle los fuertes vientos de la brisa, mas á pesar de esto su clima es cálido, y las enfermedades biliosas se experimentan con mas frecuencia y gravedad que en otros puntos de la isla: forman la pobl. 239 CASAS, entre las cuales se distingue por su grandiosidad y buena fab. el palacio de los ant. señores; hay 1 escuela de instruccion primaria elemental pagada por los propios de la v., 1 igl. parr. de buena fab. y muy aseada, servida por 1 cura beneficiado de provision real. Antes de la esclaustracion hubo 1 conv. de franciscos: fuera del pueblo se ve en un punto elevado 1 cast. ant., fuerte en otro tiempo, pero que en el dia aparece de poca importancia. Confina el TIERR. por el N. con las montañas centrales, por el E. con las de Chasna y Arona, por el S. con el mar, y por el O. con el de Guia; dentro de sus lim. y dependientes de su jurisd. se encuentran los pagos de Tijoca, Tanche, Infonchi, Benite, La Concepcion, en el cual hay 1 ermita dedicada á Maria Sma. y el de Serraderna, la ermita de San Sebastian, la caleta llamada puerto de Adeje, y la caleta denominada la Ramada. El terreno presenta un aspecto triste y monótono en la parte ocupada por los cerros que limitan el valle; en lo demas es delicioso, y comprende las tierras mas pingües que por todo este lado de la isla se hallan; le proporciona las aguas suficientes para el riego, la rambra llamada del Inferno, la cual descende desde lo mas elevado de las montañas centrales por el canal que en su fondo forma el barranco de las Aguas. Los caminos se conservan en buen estado: trigo, cebada, maiz, higos, cochinilla, ganado lanar, cabrio, cerniellos, ganado mular y caballar de la casta de cordobeses: COMERCIO de cabotaje: POBL. 239 vec., 1,058 alm.: CAP. PROD. 2.323,266 rs.: CAP. IMP.: 83,028: CONTR. 3,420 rs. Esta v. fué la corte del reino de Tenerife durante los siglos que estuvo sujeta la isla á 1 solo monarca. Recibió el nombre Adeje del mismo Tenerife el Grande, y cuando se sublevaron sus nuevo hijos, se alzaron con el Estado que dividieron en otros tantos reinos. Abitocazpe, se sentó en el trono de su padre, que despues ocupó Pelinor. Invasida por los españoles durante su reinado, el mencey de Tahoro lo convidó para su defensa, pero creyendo que él solo podría resistirle en caso de que penetrasen hasta Adeje, se halló por último en la dura necesidad de rendirse sin que los enemigos se tomasen el trabajo de ir á buscarlo. (Clavijo, Noticias de la historia de Canarias).





La declaración como Paraje Natural de los Acantilados de Adeje en una zona costera tan singular, y con tanta presión recreativo - turística provoca una súbita revalorización del suelo colindante no solo en términos económicos e inmobiliario - turísticos, sino en términos propiamente urbanísticos y territoriales.

Se localizan ya en esta costa, como hemos expresado anteriormente, desarrollados asentamientos de tipo turístico y la tendencia es la de colmar la ocupación en toda una franja costera que tiene de no lejana aprobación dos instrumentos normativos urbanísticos, Modificación Puntual de Normas Subsidiarias "Costa Noroeste" y Modificación de Normas Subsidiarias en el ámbito comprendido entre Torviscas y Caleta.

Del primer documento se desprende una especial valoración del paisaje natural -que en esta zona es altísimo- y la toma de medidas proteccionistas por parte de la Administración para la preservación del Paraje Natural "Los Acantilados de Adeje" en la costa, a salvo de la masiva y extensiva ocupación

turística. Esta zona esta bordeada por dos núcleos tradicionales de pescadores y veraneo, que aunque de reciente implantación son los accesos naturales del antiguo señorío de "Adexe" desde hace siglos; a través del mar, tuvo siempre comunicación, ya que tan alejado estuvo, de los centros de decisión insulares que no se le había dotado de una adecuada infraestructura de acceso.

Este es elemento más singular que presenta el Planeamiento de La Caleta, o sea, su contacto con esta zona que se mantendrá "natural" siendo una pieza fundamental, como barrera entre ella y la ocupación turística.

En la época del primer boom turístico de los años sesenta, el Municipio de Adeje fue de interés turístico especial y testimonio de ello es el Plan Especial de La Caleta, que no llegó a ejecutarse, siendo su situación la que se describe en el estudio sobre el estado actual del planeamiento en esta pieza de suelo. Después se ha iniciado la tramitación de otros planes (Especiales de Reforma Interior, Parcial, etc.), pero su estado actual es de suelo urbano por consolidación.

Lo cierto es que La Caleta es una pieza preciada, donde el valor del suelo se ha disparado y la construcción esta a la orden del día, incluso invadiendo terrenos del deslinde marítimo terrestre.

#### 1.4 ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.

La Caleta obtuvo su primera clasificación urbanística, cuando el 3 de Abril de 1.970 por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente el Plan Especial de Interés Turístico de La Caleta, entrando en vigor con su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 15 de Abril de 1.970.

Posteriormente, se redactó y tramitó el correspondiente Proyecto de Urbanización, que introdujo algunas modificaciones de la red viaria, aprobado definitivamente el 18 de Septiembre de 1.974 por la misma Corporación Provincial y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 4 de Octubre de 1.974. Esta situación perduró hasta la

Reforma de la Ley del Suelo aprobada por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, en cuyo r egimen transitorio se establecía:

"Los Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley n  19/1975 de 12 de Mayo, que no estuviesen en curso de ejecución con arreglo a la disposición transitoria y siguientes, se ejecutarán con arreglo a la presente Ley...."

Tambi n se establecía en la Disposición Transitoria Quinta:

"Los Planes Parciales relativos a zonas o centros de interés turístico, que se tramitan al amparo de su legislación específica deberán ajustarse a las determinaciones de los planes previstas en la presente Ley, sin perjuicio de las especialidades que hayan de contener con arreglo a su finalidad."

Esta circunstancia unida a la Derogación del Decreto 4297/1964 de 23 de Diciembre en lo que se oponga a la Ley de Reforma, pusieron de manifiesto que estos planes, tanto su modificación como revisión, deberían de seguir los tramites establecidos en la Ley del Suelo de 1975, colocó a este planeamiento especial en una equiparación con el resto del planeamiento establecido en la Ley del Suelo.

Puede decirse que desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización el grado de ejecución del mencionado plan fue escaso, habiéndose realizado solamente apertura de calles y una parte no representativa de las infraestructuras.

Por otra parte, se ha dado un proceso anárquico de asentamiento edificatorio mediante el que se ha ido consolidando una estructura urbana que no se corresponde con el plan, de tal suerte, que en una aproximación numérica se ha estudiado el grado de consolidación dandose tres situaciones diferenciadas de la edificaci n:

1. Edificaciones, fuera de ordenaci n unas y con licencia otras, de la zona y tipología- "adosadas" establecida por el Plan con un

Pagina 13.



volumen aproximado de 27.000 M3.

2. Edificaciones adosadas ejecutadas en la zona de Ciudad Jardín, unas sin licencias anteriores al Plan y otras más recientes, ocupando una superficie del orden de 1.000 M2 de parcelas del Plan con un volumen estimado de 2.400 M3.
3. Edificación de tipología "Ciudad Jardín" con licencia y en obra, del orden de 1.800 M3; ejecutadas del orden de 4.000 M3 parte de las mismas invadiendo el litoral

Del siguiente cuadro se desprenden los volúmenes asignados por el Plan Especial para estas tipologías, existiendo aún un elevado porcentaje de suelo por edificar, así como sucede que el grado de consolidación de cada una de las tipologías no agota el volumen asignado.

		TIPOLOGIA			
		C JARDIN	ADOSADA	APARTAMENTOS	
VOLUMEN M <sup>3</sup>	EJEC.	CONFORME A PLAN	5.800	27.000	33.085
		FUERA DE ORDENAC.		2.400	
		SEGUN PLAN	21.309	38.560	61.985
SUP. DE PARC.	EJEC. O EN VIAS DE EJEC.		3.200	9.000	
	SIN EJECUTAR		23.337	2.835	
	SEGUN PLAN		26.637	9.640	17.710
		TIPOLOGIA INADECUADA	3.300		

Descrito el grado de ejecución y consolidación del Plan que prácticamente es el existente, puede decirse que las Normas Subsidiarias de Adeje aprobadas en 1982 confirmaron esta situación al clasificar este suelo como urbano, pero dentro de la categoría de suelo sin urbanizar.

Fue en Mayo de 1986 cuando por parte del promotor KURT KONRAD y CIA. S.A. se intento tramitar un Plan Especial de Reforma Interior de La Caleta que no llegò a aprobarse, y cuyo planteamiento era el de reordenar el suelo consolidado y mantener el resto del suelo igual.

Tambièn aparece recogida esta bolsa de suelo urbano en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje en el tramo Las Amèricas - La Caleta de 1.986, donde si bien aparece su suelo clasificado como suelo urbano, así como el respeto a las determinaciones y delimitación, no entrò en matizaciones; ello fue lògico debido a que dicha modificación solo actuò sobre suelo urbanizable (apto para urbanizar) respetando al menos en lo que al tràmite municipal se refiere el resto del suelo urbano.

Un año despues, en 1987 se aprobò por el tràmite de urgencia la Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes en el àmbito La Caleta - Guña de Isora que si bien no entro en consideraciones sobre el suelo urbano de La Caleta, si redelimitò su perimetro manteniendo aproximadamente igual su superficie.

Asì pues, y dado que el plan primeramente aprobado se halla caducado, estando afectado ademàs por las Disposiciones Transitorias del Texto Refundido de la Ley del Suelo que apuntan a su adaptación, parece claro que no existe otra salida que la revisión de dicho planeamiento a través de la figura adecuada, es decir un Plan Especial de Reforma Interior, y ello debido a las razones fundamentales siguientes:

- a) La revisión debe abordarse desde el reconocimiento existente en las Normas Subsidiarias vigentes de dicho sector como -suelo urbano.
- b) La premisa que debe imperar en dicho proceso debe de ser la consideración de que el apro-

vechamiento de cada finca ha de distribuirse desde el equilibrio de un reparto equitativo de los beneficios y cargas generados por la ordenación que se establezca en esta pieza de suelo por el correspondiente instrumento de planeamiento.

1.5 PARCELACION CATASTRAL EXISTENTE.

De los datos obtenidos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria tenemos la siguiente relación de propietarios y la superficie de parcela así como la superficie construida en la misma. Se adjunta plano de referencia.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)	SUP.CONSTRUIDA. (m2)
74060 04	Traut, Paul.....	31.341.....	0
05	Carrancio Bello, Mariano.....	111.....	0
06	Graffigna Rivero, Juan J.....	112.....	0
07	García Hernández, Tomàs.....	157.....	311
08	García Alvarez, Josè.....	157.....	146
09	González González, Mª Jesús.....	131.....	48
10	Guirola Blàs.....	74.....	70
11	Toledo Esquivel, Eustaquia... ..	89.....	38
12	Trujillo Diaz, Carmen M.....	75.....	76
13	Toledo Avila, Elvira Isabel..	78.....	64
14	García Almeida, Josè Carlos..	109.....	66
15	Antòn Rodríguez, Jesús.....	115.....	151
16	Hernández García, Jose.....	110.....	254
17	Bello García, Gaspar.....	107.....	51
18	Carballo García, Luciano.....	86.....	86
19	González Clemente Lucia y l..	167.....	268
20	Compte Bernabè, Carlos.....	148.....	91
21	Acosta Martìn, Antonio.....	189.....	134
22	Coello Cabrera, Manuel.....	212.....	305
23	Graffigna Rivero, Agustìn.....	18.....	32
24	Graffigna Rivero, Josè.....	24.....	51
25	Linares Rodríguez, Teresa.....	264.....	357
27	Linares Rguez., Sixto Miguel..	101.....	26
28	Borges Toledo, Concepción.....	154.....	29
29	Paz Linares Inmaculada.....	77.....	35
30	Acosta Linares, Raimundo.....	84.....	84



Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M2)	SUP. CONS. (M2)
76950	01 Trujillo Clemente, Jose.....	302.....	188
76952	01 Del Toro Ramirez, Elvira....	45.....	34
	02 Acosta González, Jose.....	63.....	44
	03 Hachristi Sazio, M.....	46.....	27
76953	01 Clemente Clemente, Josefa...	139.....	33
	02 Clemente González, Carmen...	67.....	67
	03 Bello Alayon, Dolores.....	56.....	98
	04 Zaragoza G <sup>ra</sup> , Fdo. y 2 más...	48.....	46
	05 Lima Trujillo, Josefa.....	32.....	78
	06 Garcia Alayon, Leticia.....	90.....	0
	07 Rodríguez Bello, Manuel.....	125.....	161
	08 Rivero Alayón, M. Nelly.....	85.....	134
	09 Clemente González, María.....	106.....	73
	10 Clemente Clemente, María.....	155.....	89
76965	01 Martinez Martín, Francisca..	164.....	145
76966	01 Esquivel Rodríguez, José....	140.....	0
76967	01 Clemente Correa, Emelina....	168.....	85
	02 Melo Toledo, Teresa.....	92.....	0 (150)*
	03 Garcia Bello, Francisco.....	93.....	181
	04 Melo Toledo, Josefa.....	41.....	21
	05 Garcia Garcia, Juan.....	115.....	37
	06 Clemente Trujillo, Sebastián	53.....	58
	07 Lorenzo Garcia, José.....	173.....	448
	08 Bello Bello, Guadalupe.....	179.....	81
	09 Diaz Rodríguez, Conrado.....	120.....	160
	10 Jorge Galindo, Francisco....	105.....	25 (95)*
	11 Martin, Manuel.....	28.....	59
	12 Bencomo Betancourt, Orange..	21.....	42
	13 Brito Rodríguez, Román.....	30.....	30
	14 Casañas Marrero.....	65.....	82
77933	01 Walker, Barbara.....	284.....	140
	02 Kurt Konrad y Cia. S.A.....	284.....	145
	03 " " " ".....	207.....	0 (72)*
	04 Arromax Engeneering LTD.....	210.....	0 (72)*
	05 " " " ".....	196.....	0
	06 " " " ".....	199.....	0
	07 Kurt Konrad y Cia.S.A.....	199.....	0
	08 " " " ".....	199.....	0
	09 " " " ".....	364.....	0

\* ACTUALIZADO.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)	SUP. CONST. (m2)
77933	10 Kurt Konrad y Cía. S.A.....	758.....	0
	11 " " " " .....	282.....	0
	12 " " " " .....	350.....	0
	13 " " " " .....	203.....	0
	14 " " " " .....	202.....	0
	15 Hopkins, Alan.....	202.....	0
	16 " " .....	202.....	0
	17 Dodotegwen, Amelia.....	261.....	143
	18 James, John.....	257.....	146
	19 Happer Donald, Brian.....	542.....	201
	20 Dakley Joyce, Mary.....	583.....	185
77940	01 Rodríguez Rguez.Consolaciòn...	134.....	57
77951	01 Desconocido.....	135.....	359
	02 Melo, Manuel y Juan.....	119.....	99
	03 Clemente Ramos, Margarita y C..	49.....	49
	04 Marcelino Ledesma, Francisco..	160.....	95
77954	01 Lorenzo Garcia, Josè.....	58.....	110
	02 Garcia Garcia, Josefa Hdos....	93.....	182
	03 Bello Bello, Sebastian y 2 màs	118.....	52
	04 Trujillo Eduvigis, Felisa N...	20.....	20
	05 Garcia Alayòn, Nicolàs.....	135.....	108
	06 Gonzàlez Rodrìguez, María.....	51.....	113
	07 Cabrera Mesa, Eusebio.....	1.452.....	926
	08 Traut Paul.....	4.719.....	0
	09 Trujillo Rivero, Antonia.....	118.....	81
	10 Traut Paul.....	210.....	0
	11 Hernández Aleman, Rosina.....	112.....	112
	12 Trujillo de la Paz, Josè.....	104.....	87
	13 De la Paz Gonzàlez, Manuel....	47.....	38
	14 Lima Carballo, Adela.....	65.....	56
	15 Bello Trujillo, Julio S. Hdos.	54.....	0(54)*
	16 Bello Trujillo, Petra.....	57.....	48
	17 Melo Alonso, Gustavo.....	83.....	69
	18 Melo Alonso, Regina.....	117.....	97
	19 Carrancio Bello, Mariano.....	287.....	0
	20 Trujillo Clemente, Celso.....	208.....	208
	21 Trujillo Rivero, Concepciòn....	85.....	128
	22 Garcia Garcia, Delia Pilar.....	289.....	311
	23 Garcia Rodrìguez, Josè Hdos....	211.....	0
	24 Garcia Garcia, Petra.....	77.....	118
	25 Garcia Garcia, Manuel.....	80.....	130

\*ACTUALIZADO.

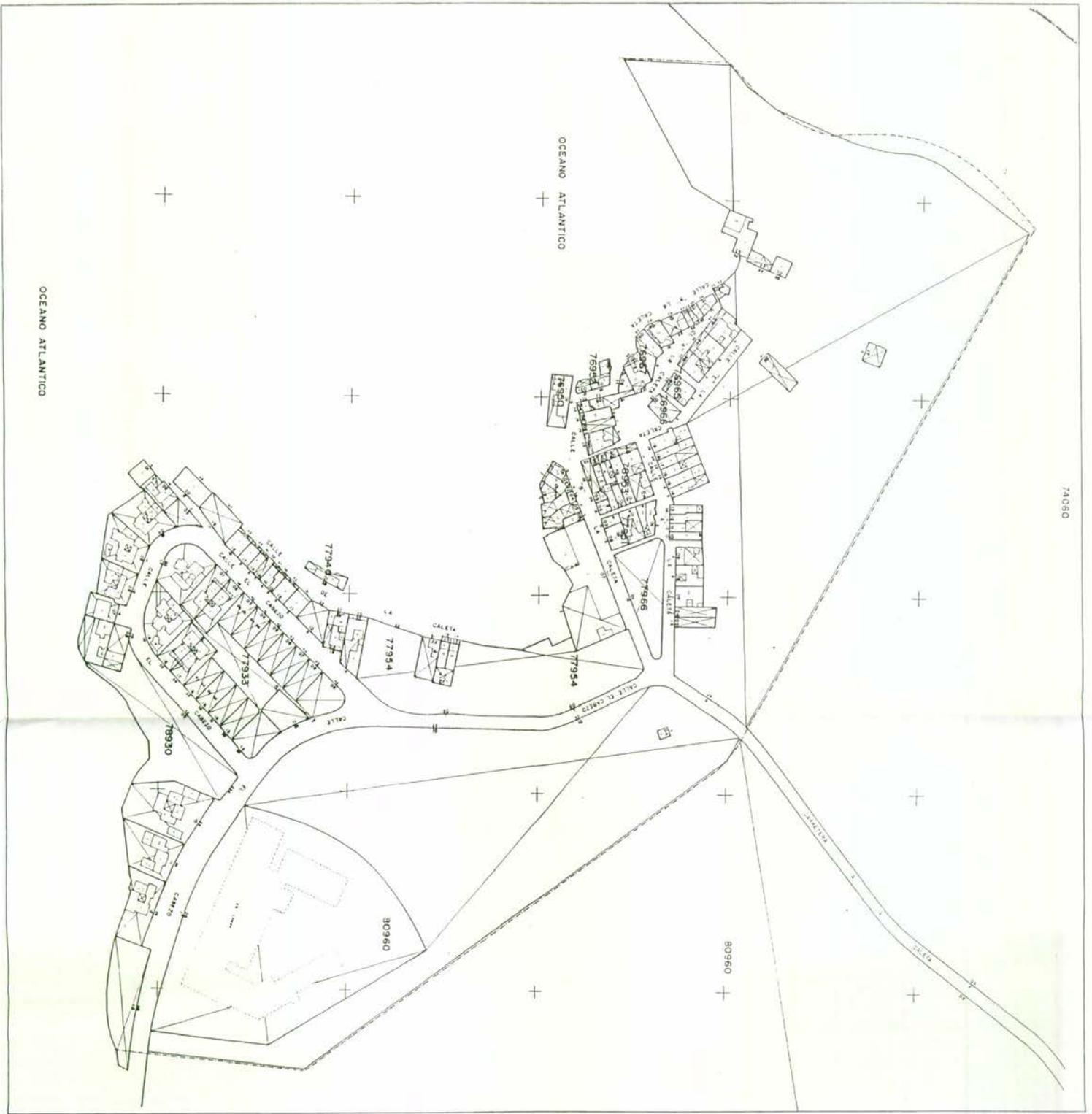


Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)	SUP. CONST. (m2)
77954	26 Clemente Hernández, Jesús....	69.....	90
	27 García García, Dolores.....	84.....	0(80)*
77966	01 Gomez Garcia, Leticia.....	881.....	0
78930	01 Trujillo Trujillo, Manuel....	104.....	104
	02 Lima Trujillo, Concepción....	180.....	117
	03 Traut, Paul.....	149.....	0
	04 Crewdson, Roy.....	426.....	164
	05 Dodd Tegween, Amelia.....	458.....	164
	06 " " " ".....	329.....	127
	07 Bello García, Manuel.....	195.....	81
	08 Weber - Trener, Petra.....	231.....	46
	09 Traut, Paul.....	2.249.....	0
	10 Fickentscher, Christian.....	1.030.....	325
	11 Traut, Paul.....	605.....	263
	12 Juns Herbert, Karl Manfred...	572.....	201
	13 Excmo. Ayuntamiento de Adeje.	946.....	0
	14 Esquivel Ramos, Clara.....	345.....	321
80960	01 Traut, Paul.....	20.071.....	
	03 Kurt Konrad y Cia. S.A.....	11.157.....	0(11.028)*
	04 UNELCO.....	27.....	27



\* ACTUALIZADO.





7A050

LEYENDA:

--- AMBITO DEL PERI



	PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA CALETA
	PLANO	ILUSTRACION AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ADEJE
	PAQUETARIO CASUAL	ADJUDICACION OFICIAL DE ADEJE
	ESCALA	1:200
	DELIMITADO	OCT 1980
	ARQUITECTO	FEDERICO D. MORALES RIVERO, A.D.C. DE ADEJE
	DATE TIRON	3.10.82 22.37 FAX LA GIGONA TENERIFE

## CAPITULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA ACTUACION.

El objetivo que se persigue a través de una actuación municipal es el de proteger La Caleta, mantener ese sabor tradicional que hoy tiene, la pequeña escala y sus valores tipológicos autóctonos, en suma el modo tradicional de vivir y ocupar las costas.

Tipología de asentamiento que, si bien recientemente se ha visto fuertemente afectada, por la introducción de la actuación edificatoria de gran volumen del bloque de apartamentos situado en la parcela 29 del P.E.O.T., se mantiene aun hoy como una compacta zona de ámbito, comprendida entre el Barranco de las Torres y la Loma del Hocico de Perro.

Pero si bien es necesario rescatar La Caleta para el futuro y preservarla de la destrucción y contaminación edificatoria, también es imprescindible que esto sea compatible con el uso turístico controlado para que ello resulte viable mínimamente en la práctica.

Además de la estructura anárquica del núcleo se hace difícil el encuentro con estructuras de ocupación turísticas, basadas en macromanzanas y agrupaciones de cientos de viviendas en cada promoción. Por lo que se hace necesario resolver ese encuentro enfrentando las penetraciones peatonales y viarias de tal manera que se garantice la continuidad del tejido urbano.

La ordenación habrá de actuar sobre dos zonas o piezas, básicamente distintas por sus características urbanísticas:

#### 1. SUELO CONSOLIDADO.

1.1. Suelo altamente consolidado, por edificación en manzana cerrada de forma bastante anárquica y frecuentemente ejecutada sin licencia.

1.2 Suelo consolidado mínimamente urbanizado, acorde con la tipología establecida por el P.E.O.T.

## 2. SUELO VIRGEN.

2.1 Ordenado por el P.E.O.T. y sin ejecutar.

2.2 Ladera sin tratar urbanísticamente.

### 2.2. DESCRIPCION DE LOS OBJETIVOS.

Como consecuencia de lo expuesto en el apartado anterior, los objetivos perseguidos son:

- Delimitar una zona homogénea para consolidar como "núcleo tradicional", que mantenga una unidad formal y estructural, de pueblo de pescadores y casas de veraneo - fin de semana.
- Reforzar una estructura viaria que posibilite la peatonalización de la zona tradicional mediante la periférica localización de viario rodado y aparcamientos.
- Establecer un abanico tipológico para la edificación acorde con la imagen formal que se pretende obtener.
- Localizar una franja de transición o colchón que amortigüe el impacto de la estructura turística "contra" La Caleta y que a la vez preserve de la "contaminación" edificatoria ya mencionada.
- Resolver los encuentros de trama entre tejido urbano objeto de este P.E.R.I. y los sectores colindantes.
- Mantener la edificabilidad media asignada por el primitivo Plan Especial de Interés Turístico.
- Localizar un uso turístico preferentemente orientado hacia el turismo interior, compatible con el residencial.

Página 21.



- Establecer en el núcleo dotaciones propias (Centro social, Zonas libres de paseo marítimo, tratamiento de peatonales equipo escolar, equipo deportivo, etc.).
- Buscar una conexión con el otro núcleo tradicional del Puertito, a través del peatonal que cruza todo el Paraje Natural y conecte en la Loma del Hocico de Perro.
- Regenerar la playa de La Caleta. Creación de una especie de trampolín, que servirá al mismo tiempo de solarium dadas sus dimensiones.
- Introducir un tratamiento de peatonalización en determinadas zonas de la red viaria actual soporte del casco.
- Introducir un viario peatonal de borde litoral que permeabilice el acceso a la costa y permita el recorrido del frente litoral.
- Texturar el paseo marítimo mediante la creación de pequeñas plazas, miradores, etc. con objeto de conseguir integrarlo en un auténtico sistema de espacios libres articulado y continuo, fuertemente integrado en la trama edificatoria.
- Articular el sistema de parques y jardines reforzando los elementos naturales (barrancos y entorno de playas) relacionándolos a través de una trama peatonal conexas.

## 2.3 CRITERIOS DE LA ORDENACION.

### 2.3.1. Criterios generales.

El criterio seguido para la ordenación obedece a los objetivos descritos, adoptándose diferentes formas de intervención.

De esta manera, tenemos el caso de aquellas manzanas consolidadas (gran parte del núcleo) que se encuentran dentro de la zona de protección de los 20 M. desde la línea de D.M.T., y que quedan como fuera de ordenación y

por lo tanto no susceptibles de aumento de volumen, pero que es necesario conseguir el revoco y pintura de las fachadas con el fin de lograr una imagen estètica de la zona.

En las manzanas que quedan fuera de la franja de los 20 M. de protecciòn se analizaran con detalle en la normativa particular los posibles aumentos de volumen y aquellos elementos arquitectònicos susceptibles de conservaciòn y protecciòn.

En la zona virgen se ordena, contempladose la integraciòn y continuidad de la trama de los Planes Parciales contiguos, localizando una pieza dotacional (principalmente) en la linea de Conexiòn con el P.P. Sector La Caleta. Esta pieza dotacional esta compuesta por una zona deportiva y zona escolar que estan fisicamente conectadas, y por un elemento de uniòn entre las anteriores zonas formado por el equipo religioso y una plaza con graderios entorno al mismo.

Se zonifican tres areas características homogeneas: zona residencial con edificaciòn tradicional en mazana cerrada, zona residencial apartamentos en ladera y existentes y zona residencial ciudad jardìn.

En cuanto a la trama viaria se mantiene la existente, peatonalizando algunas calles a fin de evitar los conflictos que pueda generar un tràfico rodado intenso para el uso turistico que se pretende implantar si bien estas vias tendràn un eventual uso de servicios (ambulancias, abastecimientos, etc).

Para ello se crea, a fin de permitir la funcionalidad del tejido, circulaciones peatonales y viarias separadas, pero con gran nùmero de plazas de aparcamiento a la largo del viario rodado, segùn se observa en el plano de zonificaciòn que se adjunta.

En cuanto al volumen medio del Plan se mantiene el del P.E.O.T., creandose otro tipo de dotaciones màs acorde con el uso que se



pretende implantar. Por esto, se introducen los usos de dotaciones que aparecen reflejados en el plano de zonificación.

Basándose en la idea de espigón propuesto por el P.E.O.T. en la punta de El Cabezo se realizará en esta zona una especie de trampolín, sobre una estructura que permita la permeabilidad, y que puede servir a la vez de solarium.

### 2.3.2. Formas de intervención.

Para acometer los objetivos expuestos anteriormente según las características globales del suelo a ordenar se proponen diferentes niveles de intervención:

#### Intervención en suelo consolidado.

Se actuará en tres grandes bloques.

##### a) Grados de intervención edificatoria.

- Mejora estética (revoco-pintura). Conservación sin aumento de volumen. (Áreas fuera de Ordenación de cumplimiento de la Ley de Costas.
- Rehabilitación. Aumento de volumen según los casos. Ver fichas urbanísticas para cada manzana.

##### b) Actuaciones en espacios exteriores.

- Peatonalización de vías existentes.
- Creación de paseo marítimo y tratamiento del frente marítimo litoral.
- Secuencia de espacios libres interrelacionados.

##### c) Interrelación entre los dos bloques --- anteriores.

- Recuperación de recorridos peatonales e interconexión con el litoral.

### Intervención en el suelo virgen.

Se crearàn nuevas parcelas para tipologías - tradicionales (mayores de 75 M2), tipologías de Ciudad Jardín (mayores de 250 M2) y parcelas de mayor dimensión para apartamentos escalonados de uso residencial turístico en actuaciones de mayor escala en ladera, pero intentando que queden texturadas según una trama tradicional, sobre todo a nivel volumetrico.

En el suelo virgen se localizan las áreas de equipamiento, y se repercutiràn las dotaciones de espacios libres y edificaciones.

### 2.4. ANALISIS DE LA ORDENACION

El esquema de ordenación propuesto consiste básicamente por un lado, en la conservación de las edificaciones existentes articuladas mediante la creación de viario peatonal y zonas libres de forma que queden perfectamente configurados los espacios, y por otro lado, apoyándose en la carretera insular existente parten dos ramales de viario, uno hacia el área de los Acantilados de Adeje, sobre el que se desarrollan las zonas de equipamiento y unas manzanas de edificación cerrada, así como las zonas de apartamentos en ladera, y el otro ramal junto con el viario existente en la zona del Cabezo sirven de acceso a la zona de Ciudad Jardín.

Hay que señalar que a lo largo de todo el viario rodado se sitúan plazas de aparcamiento en línea.

El equipo deportivo y el escolar quedan conectados y se articulan mediante una zona libre, plaza con graderío, situada en torno a una zona de equipo religioso. El Equipo social se sitúa en el remate de la vía de penetración a La Caleta.

En cuanto a las áreas libres se componen, por una parte, de una gran zona verde en la Loma Hocico de Perro y por otra parte de una serie de plazas y zona de Juego de Niños articulados mediante los peatonales correspondientes.