



ESTUDIO DE DETALLE
EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS
37-38-39-40-41-42 DEL AU-11, TORVISCAS
(T.M. ADEJE)

Entidad Promotora: BHC IMMOBILIEN GMBH
Equipo de Redacción: SEBASTIAN ESTRELLA MALATESTA
MARTA M. MARTÍN SAÁ
Fecha: 12 – Junio - 2025

Índice:

Contenido:	Pág.
1. Datos Generales	3
1.1. Objeto	3
1.2. Agentes Intervinientes.....	4
1.2.1. Entidad Promotora.....	4
1.2.2. Equipo de Redacción.....	4
1.3. Parcelas objeto del encargo.....	5
2. Datos de Emplazamiento y estado actual	5
3. Desarrollo de la Propuesta.....	8
4. Conformidad de la Propuesta.....	10
5. Justificación de la Propuesta.....	12
6. Propietarios Afectados.....	13
7. Firma.....	15

Documentos Anexos:

Planos.

MEMORIA



1. DATOS GENERALES.

- 1.1. **OBJETO.-** Constituye el objeto del presente **ESTUDIO DE DETALLE** **modificar o completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en cuanto volúmenes edificables, mediante la liberalización del área de movimiento máxima, en el Ámbito de las Parcelas identificadas con los números 37, 38, 39, 40, 41 y 42,** del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante también llamado PGO), del Ámbito AU-11, Torviscas, cuyo documento de aprobación definitiva fue publicado el día 2 de septiembre de 2008 (BOP 173/08).

Estas parcelas, las identificadas con los números 37, 38, 39, 40, 41 y 42, del Ámbito AU-11, del Área D-14, en Torviscas, término municipal de Adeje, constituyen una “*unidad*” a los efectos del presente ESTUDIO DE DETALLE y de conformidad y al amparo de las determinaciones del artículo 150.1, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1.2 AGENTES INTERVINIENTES.- Participan en la condición que a continuación se señala los siguientes Agentes:

1.2.1. ENTIDAD PROMOTORA.- Es la Compañía Mercantil “**BHC IMMOBILIEN GMBH**”, con **N.I.F.: N0382324B**, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle C/ La Zahorra, N°11, Residencial Altoviso I, Local N°1, Callao Salvaje, término municipal de Adeje, provincia de Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido en virtud de Acta Notarial otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Linz, Austria, Don Rolan Langoth, el día 17 de marzo de 2008, número de referencia 4881 e inscrita en el Registro Mercantil dependiente del Tribunal y del Distrito de la ciudad de Linz, de la República de Austria, en acto administrativo número 27 de fecha 21 de marzo de 2008.

Esta Entidad resulta ser propietaria, solamente, de la parcelas identificadas con los números 37 y 38.

No obstante, es menester hacer constar que afecta igualmente a quienes resultan ser titulares de las parcelas 39, 40, 41 y 42. Resultando la presente en interés mas no en perjuicio suyo, toda vez que, de aprobarse, no les obligaría de manera diferente a como lo están a día de hoy. Sin embargo, sí que podrían acogerse a las nuevas determinaciones resultantes, siempre de ser su voluntad hacerlo.

1.2.2. EQUIPO DE REDACCIÓN.- - Está compuesto por quienes suscriben la presente iniciativa, quienes son:

- **Equipo Técnico (Arquitecto Redactor):** Sebastián Estrella Malatesta, Arquitecto Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, con el número 1.696.
- **Equipo Jurídico (Letrada Redactora):** Marta M. Martín Saá, Colegiada en el Colegio Oficial de Abogados de Tenerife, con el número 4.003.

- 1.3 PARCELAS OBJETO DEL ENCARGO.-** La parcelas objeto del presente documento resultan ser las Parcelas 37 y 38, 39, 40, 41 y 42, del Ámbito AU-11, Zona U11-8, UD-14, del PGO Adeje, de este término municipal de Adeje.

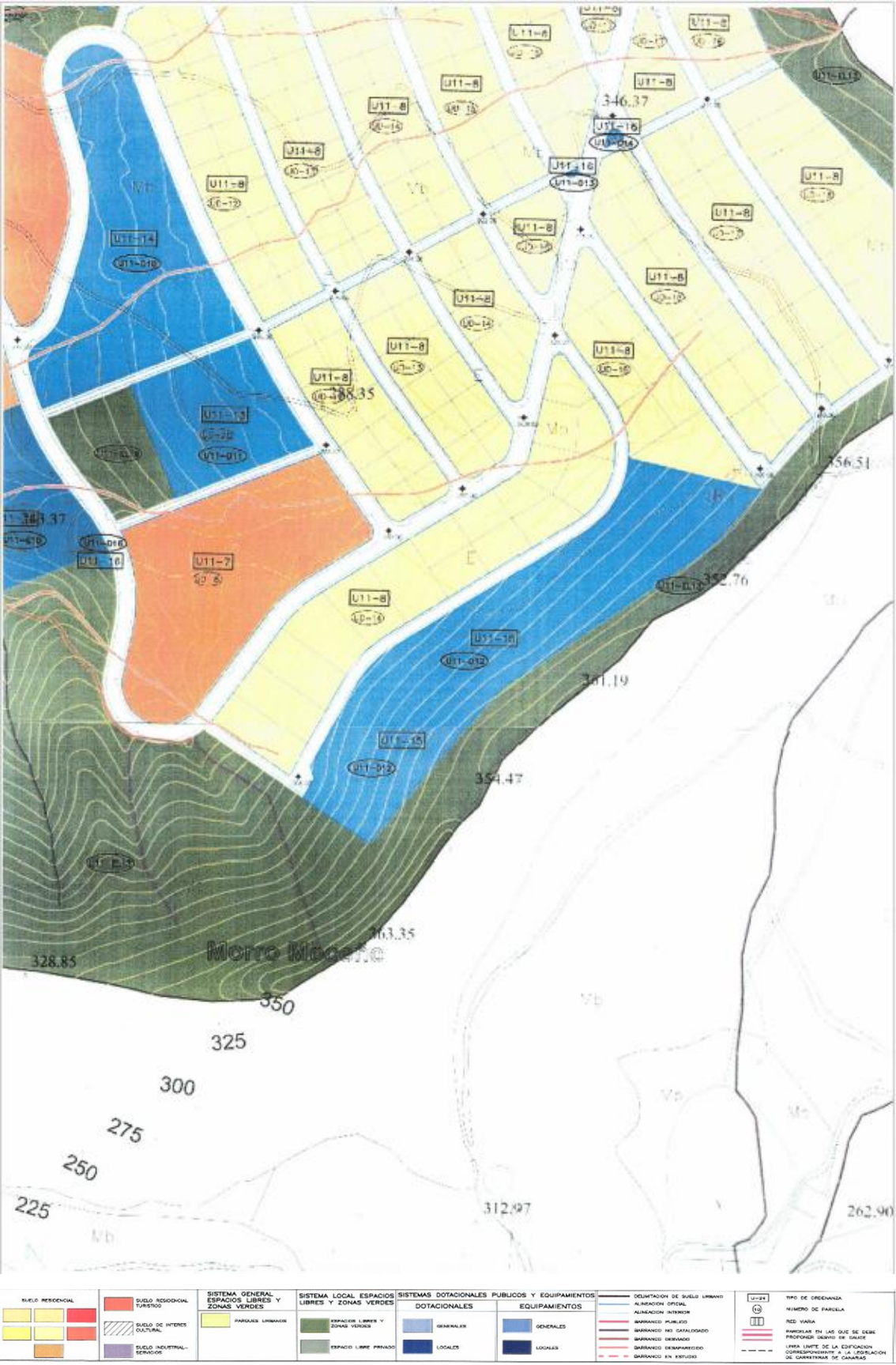
2.- DATOS DE EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL

Como se ha comentado en apartados anteriores, la parcelas objeto del presente expediente se identifican como Parcelas 37, 38, 39, 40, 41 y 42, actualmente AU-11, del Área Torviscas U11-8, PGO Adeje, en Torviscas, de este término municipal de Adeje.

A mayor abundamiento, se hace constar que las parcelas objeto del presente “**ESTUDIO DE DETALLE**” tienen las siguientes **Referencias Catastrales**:

REF. CATASTRAL	PARCELA
2285001CS3028S0001EP	42
2285002CS3028S0001SP	41
2285003CS3028S0001ZP	40
2285004CS3028S0001UP	39
2285005CS3028S0001HP	38
2285006CS3028N0001WW	37

Representación Gráfica, según PGO Adeje. Planos 110 y 113 (junto con leyenda común).



Junto con leyenda común.



3.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

Actualmente, los parámetros urbanísticos que les son de aplicación son los establecidos en la ficha que para tal objeto se encuentra en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Adeje. Ésta es la FICHA DE PLANEAMIENTO (actual). CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-1A. TORVISCAS. ZONA U11-8 (Pág. Núm. 124, del documento):

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-11. TORVISCAS. ZONA U11-8. RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN									
Ámbito y uso característico		La zona U11-8, Residencial Ciudad Jardin, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U11-8.							
Parcela	Superficie	UD 9, UD 10 y UD 11: 400 m ² s; UD 12 UD 13, UD 14: 500 m ² s; UD 15, UD 16, UD 17, 750 m ² s y UD 18, 1.000 m ² s							
	Longitud mínima de linderos	30 m							
	Frontal Laterales Testero								
Circulo inscribible									
Edificabilidad		Para la UD 9: 3.400 m ² t; para la UD 10: 2.900 m ² t; para la UD 11: 2.300 m ² t; para la UD 12: 6.310 m ² t; para la UD 13: 6.130 m ² t; para la UD 14: 11.700 m ² t; para la UD 15: 7.080 m ² t; para la UD 16: 6.970 m ² t; para la UD 17: 6.660 m ² t; para la UD 18: 7.200 m ² t							
Tipología		Asiada, sin retranqueo a vial							
Ocupación máxima		25% de la parcela. Se computará incluyendo sótanos y se excluirán los cuerpos volados							
Altura de edificación	Número de plantas	2.							
	Metros								
	Vía pública	0m							
Separación a linderos	Laterales	4 m							
	Testeros	4 m							
Separación de edificios									
Condiciones de ordenación		Se podrá redactar un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, antes de su edificación, para las Unidades de Desarrollo UD 9, UD 12, UD 13, UD 14, UD 15, UD 16, UD 17 y UD 18 (cuando se pretendan acometer la edificación de más de 10 parcelas unifamiliares) y para la UD 10 y UD 11 (cuando se pretendan acometer la edificación de más de 6 parcelas unifamiliares). El fondo máximo para el aterramiento de las parcelas no será superior a 25 m. El fondo mínimo de cualquier terraza será de 4 m. El volumen de desmonte no superará el doble del de relleno. La altura máxima de los muros de contención será de 4 m, para muros vistos y de 7 m para muros ocultos. La proyección horizontal de un talud no será inferior a 3 m. En cada parcela no se dispondrán más de 2 edificios y en tal caso, uno de ellos debe concentrar como mínimo el 75 % de la superficie total de ambos. Se debe realizar un Estudio de Detalle si se pretende instalar el uso turístico en una Unidad de Desarrollo. El área de movimiento máxima de cualquier parcela situada en la UD 14, al sur de la prolongación del límite de la UD 21 y de la UD 15 I quedará limitada a una banda de 25 m de fondo medidos desde la calle 3 hacia el interior de la parcela.							
Densidad		UD 9: 20 viviendas; UD 10: 13 viviendas; UD 11: 9 viviendas; UD 12: 34 viviendas; UD 13: 32 viviendas; UD 14: 45 viviendas; UD 15: 23 viviendas; UD 16: 25 viviendas; UD 17: 23 viviendas; UD 18: 16 viviendas. En el caso de uso turístico la población es el resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas.							
Aparcamiento	Longitud máxima de fachada	1 plaza cada vivienda o por cada 100 m ² t y en el uso turístico el de su reglamentación específica.							
	Usos	16 m continuos. La profundidad máxima continua de todo edificio será de 12 m							
	Predominante	Vivienda unifamiliar							
	Complementario	Turístico, de bungalows y villas, sin coexistencia con el residencial en la misma Unidad de Desarrollo. Se autorizan los usos de talleres domésticos, artesanía y despachos profesionales							
Prohibidos		Los no autorizados							

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.T. 28 DEL D.L. 1/2000. DOCUMENTO REFUNDIDO

Mientras que los parámetros urbanísticos que les serían de aplicación se aprobarse la propuesta contenida en el presente **ESTUDIO DE DETALLE**, serían los que se recogen en PROPUESTA de FICHA DE PLANEAMIENTO , CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-1A. TORVISCAS. ZONA U11-8 (Pág. Núm. 124, del documento) que se recoge a continuación:

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-11. TORVISCAS. ZONA U11-8. RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN									
Ámbito y uso característico			La zona U11-8, Residencial Ciudad Jardín, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U11-8.						
Parcela mínima	Superficie		UD 9, UD 10 y UD 11: 400 m ² ; UD 12 UD 13, UD 14: 500 m ² ; UD 15, UD 16, UD 17, 750 m ² y UD 18, 1.000 m ² s						
	Longitud mínima de linderos	Frontal	20 m						
		Laterales							
		Testero							
		Círculo inscribible							
Edificabilidad			Para la UD 9: 3.400 m ² ; para la UD 10: 2.900 m ² ; para la UD 11: 2.300 m ² ; para la UD 12: 6.310 m ² ; para la UD 13: 6.130 m ² ; para la UD 14: 11.700 m ² ; para la UD 15: 7.080 m ² ; para la UD 16: 6.970 m ² ; para la UD 17: 6.660 m ² ; para la UD 18: 7.200 m ²						
Tipología			Aislada, sin retranqueo a vial						
Ocupación máxima			25% de la parcela. Se computará incluyendo sótanos y se excluirán los cuerpos volados						
Altura de edificación	Número de plantas		2.						
	Metros								
Separación a linderos	Vía pública		0m						
	Laterales		4 m						
	Testeros		4 m						
Separación de edificios									
Condiciones de ordenación			Se podrá redactar un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, antes de su edificación, para las Unidades de Desarrollo UD 9, UD 12, UD 13, UD 14, UD 15, UD 16, UD 17 y UD 18 (cuando se pretendan acometer la edificación de más de 10 parcelas unifamiliares) y para la UD 10 y UD 11 (cuando se pretendan acometer la edificación de más de 6 parcelas unifamiliares). El fondo máximo para el aterrazamiento de las parcelas no será superior a 25 m. El fondo mínimo de cualquier terraza será de 4 m. El volumen de desmonte no superará el doble del de relleno. La altura máxima de los muros de contención será de 4 m, para muros vistos y de 7 m para muros ocultos. La proyección horizontal de un talud no será inferior a 3 m. En cada parcela no se dispondrán más de 2 edificios y en tal caso, uno de ellos debe concentrar como mínimo el 75 % de la superficie total de ambos.						
Densidad			Se debe realizar un Estudio de Detalle si se pretende instalar el uso turístico en una Unidad de Desarrollo.						
Aparcamiento			UD 9: 20 viviendas; UD 10: 13 viviendas; UD 11: 9 viviendas; UD 12: 34 viviendas; UD 13: 32 viviendas; UD 14: 45 viviendas; UD 15: 23 viviendas; UD 16: 25 viviendas; UD 17: 23 viviendas; UD 18: 16 viviendas. En el caso de uso turístico la población es el resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas.						
Usos			1 plaza cada vivienda o por cada 100 m ² y en el uso turístico el de su reglamentación específica.						
Longitud máxima de fachada			16 m continuos. La profundidad máxima continua de todo edificio será de 12 m						
Predominante			Vivienda unifamiliar						
Complementario			Turístico, de bungalows y villas, sin coexistencia con el residencial en la misma Unidad de Desarrollo. Se autorizan los usos de talleres domésticos, artesanía y despachos profesionales						
Prohibidos			Los no autorizados						

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.T. 28 DEL D.L. 1/2000. DOCUMENTO REFUNDIDO

4.- CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA.

Ciertamente, la propuesta contenida en el presente ESTUDIO DE DETALLE, se ajusta a la normativa urbanística, en lo referente a:

- SUPERFICIE EDIFICABLE: No se modifica. No se amplía. **No hay incremento de aprovechamiento.**
- OCUPACIÓN: No se modifica. No se amplía. **No hay incremento de aprovechamiento.** Tan sólo se propone mejores condiciones de disposición dentro de la parcela.
- ALTURAS: Nuevamente, no se modifica. **No se incrementa altura.** Las viviendas resultantes tendrán en todo caso dos plantas.

Asimismo,

De conformidad con las determinaciones del **artículo 150.3** de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, es menester hacer constar que el presente **ESTUDIO DE DETALLE** no incurre en ninguno de los supuestos siguientes:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Y, también,

De conformidad con las determinaciones del **artículo 150.4** de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, es menester hacer constar que el presente **ESTUDIO DE DETALLE** queda excluido, conforme a las mismas, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

De manera que la propuesta contenida en el presente ESTUDIO DE DETALLE -tal y como se ha adelantado- se limita a modificar o completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en cuanto a **condiciones de disposición de volúmenes edificables, mediante la liberación del área de movimiento**, de las Ámbito de las Parcelas identificadas con los números 37, 38, 39, 40, 41 y 42, del AU-11, en Torviscas, de este término municipal, del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante también llamado PGO), cuyo documento de aprobación definitiva fue publicado el día 2 de septiembre de 2008 (BOP 173/08), **de conformidad y al amparo de las determinaciones legales y reglamentarias vigentes, y, sin alterar el resto de parámetros urbanísticos de las parcelas, contando para ello con la debida motivación, la cual no se reproduce en mérito de la brevedad documental.**

Así mismo, debemos mencionar en interés de la presente, que la aprobación de este ESTUDIO DE DETALLE respetaría su entorno inmediato, sin modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, sin incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito y sin suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

En CONCLUSIÓN:

El presente ESTUDIO DE DETALLE sólo pretende modificar o completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en cuanto a volúmenes edificables, mediante la liberación del área de movimiento máxima, del Ámbito de las Parcelas identificadas con los números 37, 38, 39, 40, 41 y 42, del AU-11, en Torviscas, de este término municipal, del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante también llamado PGO), cuyo documento de aprobación definitiva fue publicado el día 2 de septiembre de 2008 (BOP 173/08).

Para ello, ni tan siquiera es necesario el incremento en el porcentaje de la ocupación de las parcelas, ni tampoco incrementar el porcentaje de edificación. Pues esta nueva ordenación no incrementará el aprovechamiento de las parcelas, dado que se mantiene tanto el coeficiente de edificabilidad, como el de ocupación, así como el uso al que se destinan las parcelas.

Ciertamente, y, tal y como se ha adelantado, la presente propuesta se ha de realizar sin modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, sin incrementar el aprovechamiento

urbanístico del ámbito y sin suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. Y, ni que decir tiene, sin perjudicar derechos de terceros.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Esto se consigue modificando los parámetros dichos acorde a las determinaciones urbanísticas existentes y a la realidad física actual, en los términos recogidos anteriormente.

Dado que la limitación del área de movimiento máxima no sólo carece de justificación, sino que de mantenerse, restringiría sin debida y suficiente justificación el emplazamiento o disposición de las edificaciones sobre dichas parcelas, toda vez que cualquiera de ellas tiene acceso por ambas vías: delantera y trasera.

Es por ello por lo que, tal y como se ha adelantado, a través del presente **ESTUDIO DE DETALLE** tan sólo se pretende la liberación del área del movimiento máxima, al objeto de que se pueda emplazar o disponer una edificación o unas edificaciones sobre cualesquiera de las parcelas afectadas como se tenga a bien, toda vez que aquella limitación carece de la más mínima justificación a día de hoy, pero siempre, claro está, de conformidad con las restantes determinaciones urbanísticas.

Al respecto, se hace constar, igualmente, lo siguiente:

1. No modifica el uso ni/o destino urbanístico del suelo, que sigue siendo el mismo residencial unifamiliar.
2. No modifica el aprovechamiento urbanístico del suelo, que sigue siendo el establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Adeje.
3. No modifica la intensidad de uso, pues no se altera la edificación asignada a las parcelas por el Plan General de Ordenación Urbana de Adeje.
4. No aumenta la ocupación del suelo, que sigue siendo en conformidad con la ordenación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Adeje. Simplemente, se reorganiza.
5. No modifica las alturas máximas edificables, que se mantienen conforme a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Adeje.

6. No reduce las superficies destinadas a viales o espacios libres. Ni tampoco supone la apertura de nuevos viales ni/o modificación de espacios libres.
7. No modifica la densidad de población, por cuanto se limita al número de viviendas previstas en planeamiento para la zona AU-11, UD-14.

6.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

PARCELA 37: BHC IMMOBILIEN GMBH

Referencia catastral: 2285006CS3028N0001WW

Domicilio: Avda. Pescadores, Número 6, Bl. 1, Pl. 01, Puerta 9, CP 38686, Alcalá, término municipal de Guía de Isora.

PARCELA 38.: BHC IMMOBILIEN GMBH

Referencia catastral: 2285005CS3028S0001HP

Domicilio: Avda. Pescadores, Número 6, Bl. 1, Pl. 01, Puerta 9, CP 38686, Alcalá, término municipal de Guía de Isora.

PARCELA 39: Fischer Islas Canarias, S.L.

Referencia catastral: 2285004CS3028S0001UP

Domicilio: Ps. Teleguía, C.C. Arcade, Local 8-B, CP 38640, término municipal de Arona.

PARCELA 40: Juan Diego Martín Calvente.

Referencia catastral: 2285003CS3028S0001ZP

Domicilio: C/ Ceuta, Número 6, Costa Adeje, término municipal de Adeje.

PARCELA 41: Cecile Weyden y Roberto Lecis.

Referencia catastral: 2285002CS3028S0001SP

Domicilio: Avda. Adeje 300, Edificio Paraíso Sur, Callao Salvaje, término municipal de Adeje.

PARCELA 42: Marina Shendrik y Olga Volovikova.

Referencia catastral: 2285001CS3028S0001EP

Domicilio:

Marina Shendrik: C/ Minerva, Número 14, CP 38630, Costa del Silencio, término municipal de Arona.

Olga Volovikova: C/ Extremadura, Número 2, Esc. 14, Pl. 0, Puerta 09, CP 38660, término municipal de Adeje.

En suma, la modificación de la ordenación pormenorizada vigente, establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Adeje, que pretende modificar el presente **ESTUDIO DE DETALLE** se ciñe, exclusivamente, a la liberación del área de movimiento, conforme se ha recogido en propuesta.

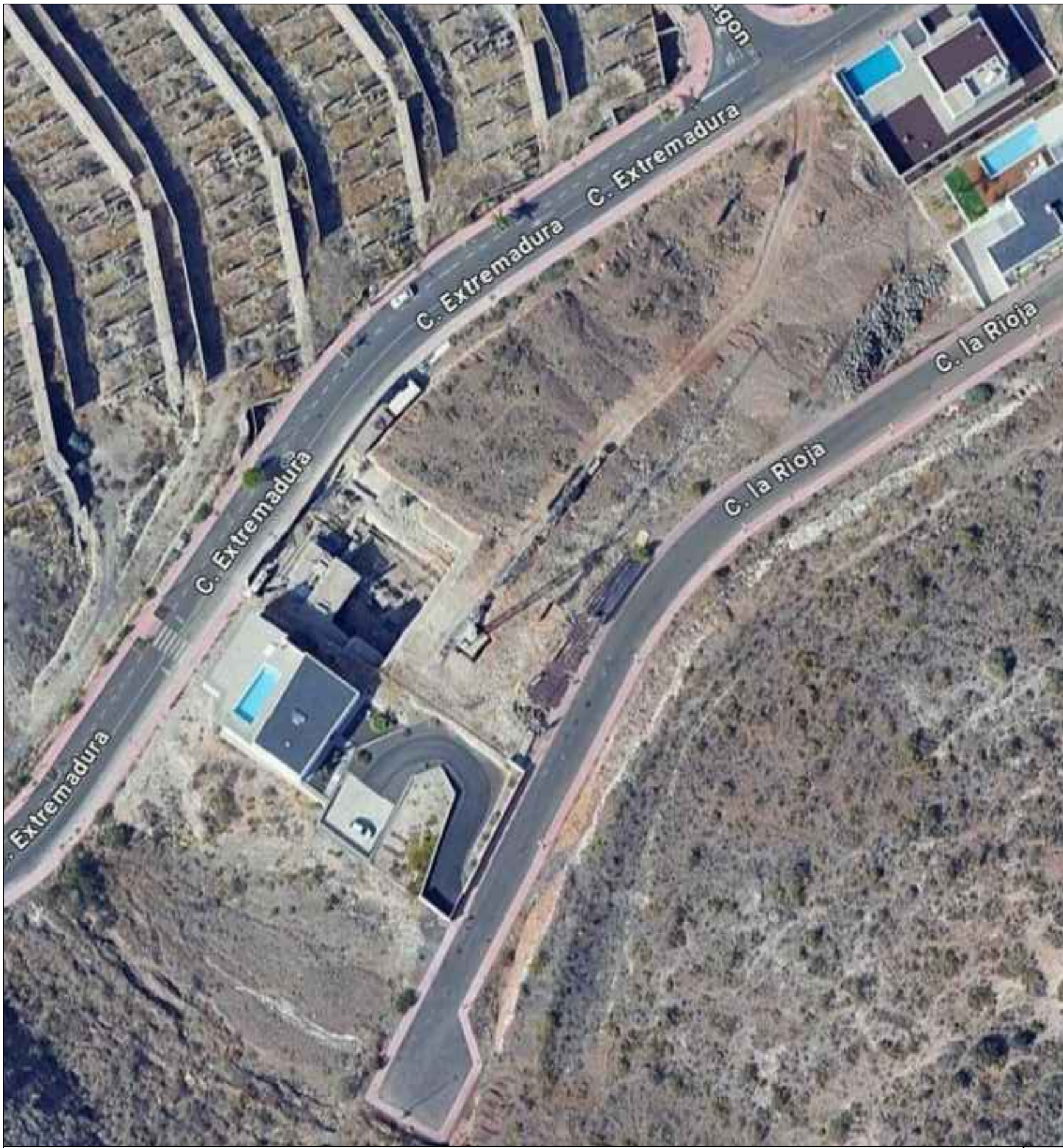
La causa por la que se realiza la siguiente propuesta no sólo trata de racionalizar el aprovechamiento existente sino de mejorar las condiciones de disposición de las edificaciones dentro de las propias parcelas, siempre de conformidad con las determinaciones urbanísticas vigentes y normativa que resulte de aplicación. Los cuales resultan ser conformes o equiparables a parcelas contiguas.

En Adeje, a 12 de junio de 2025

Firma.

ANEXOS:

Planos.



PLAN GENERAL DE ORDENACION: USOS PORMENORIZADOS



AMBITO TOTAL

PARCELA 37

PARCELA 40

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 39

PARCELA 42



Parcelas 37, 38, 39, 40, 41, 42

PROMOTOR:

SITUACIÓN: CL LA RIOJA - ROQUE DEL CONDE - ADEJE

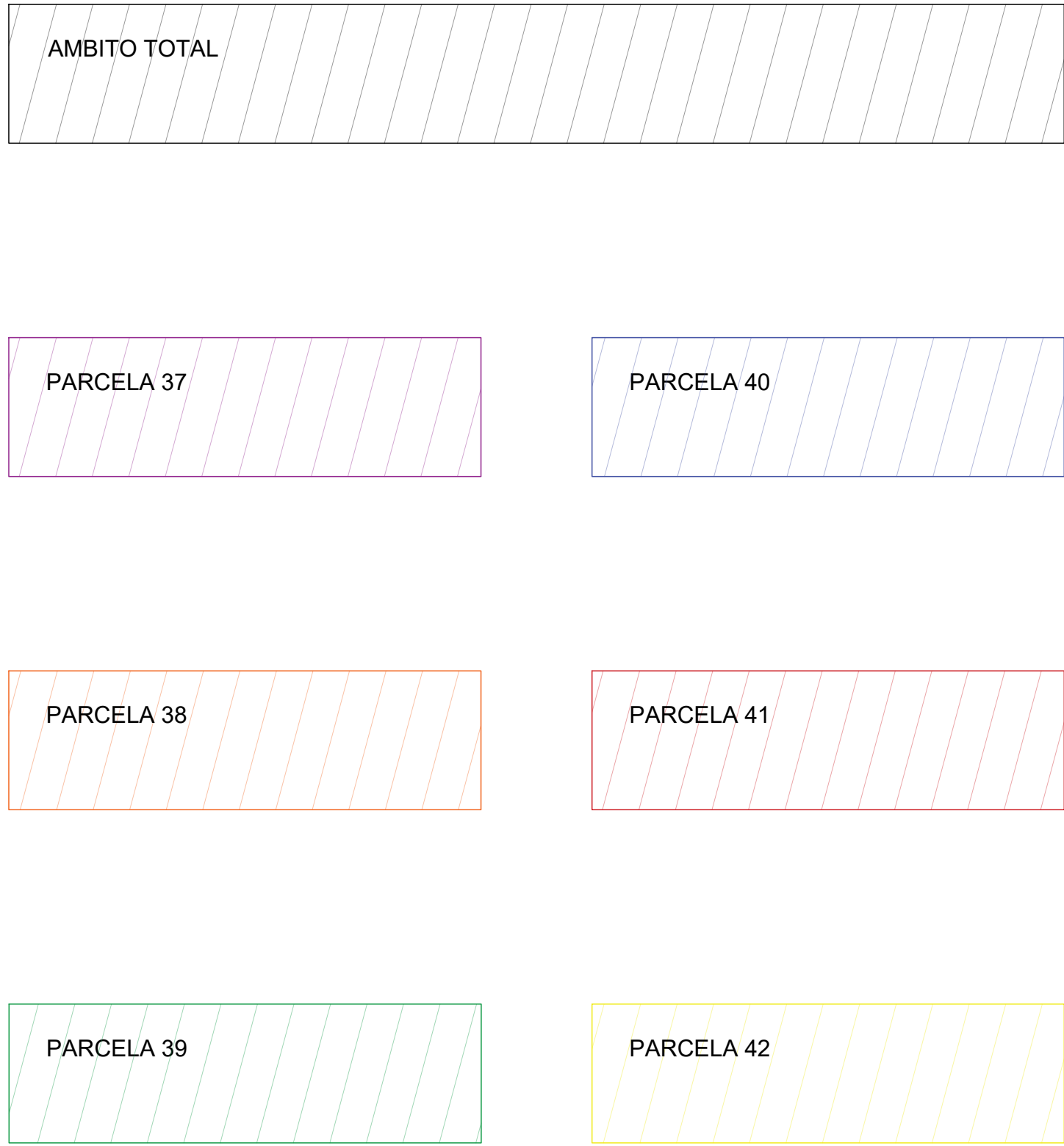
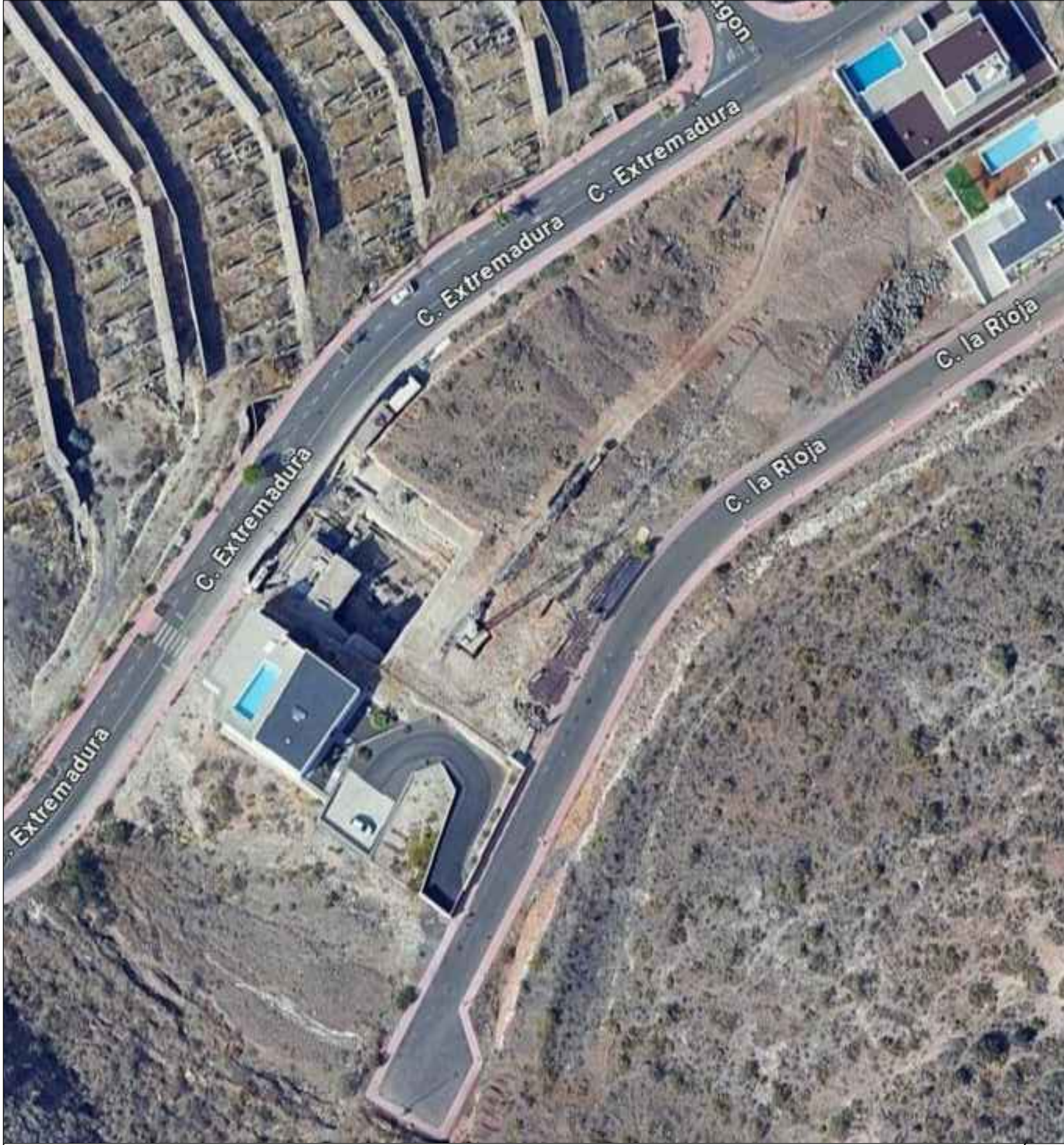
PLANO: AMBITO

N. Plano: A01

Escala: 1/200

Formato: A0

Fecha de Impresión 12 junio 2025



Parcelas 37, 38, 39, 40, 41, 42			
PROMOTOR:			
SITUACIÓN: CL LA RIOJA - ROQUE DEL CONDE - ADEJE			
PLANO:		N. Plano:	Escala:
PARCELAS		A01	1/200
			AD
		Fecha de Impresión 12 junio 2025	