

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M. ADEJE
DICIEMBRE -2025



SANCHEZ
BARRERA
JOSE
DAVID -
DNI
43778556B

Firmado digitalmente por SANCHEZ BARRERA JOSE DAVID - DNI 43778556B
Fecha: 2026.01.22 10:22:01 Z



PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.	
1.- INTRODUCCIÓN Y CONSIDERACIONES PREVIAS.	6
1.1.- Introducción.	6
1.1.1.- Parcela 7.	
1.1.2.- Parcela 38.	
1.1.3.- Parcela EL-26(Parte).	
1.1.4.- Viario (Parte).	
1.2.- Tramitación urbanística.	8
1.3.- Consideraciones previas.	8
2. PROMOTOR Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	9
2.1.- Promotor.	9
2.2.- Estructura de la Propiedad.	9
3. EQUIPO REDACTOR.	12
4. DELIMITACION DEL AMBITO Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO	13
4.1.- Delimitación del Ámbito.	13
4.2.-Características del Territorio.	13
4.2.1.- Situación.	
4.2.2.- Características Naturales del Territorio.	
4.2.3.- Accesibilidad.	
4.2.4.- Morfología y Topografía.	
4.2.5.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes en el Ámbito.	
4.3.- Diagnóstico Ambiental del Ámbito	18
5.- MARCO LEGAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN MENOR DE PLANEAMIENTO.	20
5.1.- Marco Legal	20
5.2.- Justificación de la Tramitación de carácter Sectorial	21
5.2.1 Cauces	
5.2.2 Carreteras	
5.2.3 Patrimonio Cultural	
5.2.4 Zonificación Acústica.	
5.2.5 Actividad Comercial de Canarias y Reguladora de la Licencia Comercial.	
5.2.6 Impacto empresarial.	
5.2.7 Consideraciones respecto a la Perspectiva de Género	
5.2.8 Consideraciones respecto a la Normativa en la Infancia y en la Adolescencia.	
5.2.9 Consideraciones Respecto a la Normativa en la Familia.	
5.2.10 Consideraciones sobre la Garantía de Accesibilidad.	
5.3.- Justificación de la Tramitación como Modificación Menor de Planeamiento.	26
6.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	28
6.1.- Objetivos Generales	28
6.2.- Objetivos Específicos y Justificación.	29
7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA Y RELACIÓN CON LOS DEMÁS PLANES.	31
7.1.- Antecedentes de la Ordenación Urbanística.	31
7.2.- Ordenación Pormenorizada del Área.	31
7.3.- El PGO de Adeje y su Relación con otros Planes Supramunicipales y Normativas:	32
7.3.1.- Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).	
7.3.2.- Ley 4/2017 del Suelo de Canarias.	
7.3.3.- Conclusión.	
8.- ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	33

8.1.- Componentes y Principales Valores del Paisaje	33
8.2.- Característica de la Propuesta.	34
8.3.- Criterios y Medidas de Integración Paisajística	35
9.- PLANOS DE INFORMACIÓN.	36
I01.- Situación y Emplazamiento.	36
I02.- Planeamiento General.	37
I03.- Reportaje fotográfico de Ámbito Modificación Menor.	38

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE.	40
1.1. Antecedentes	40
1.2. Justificación de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada.	45
2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.	46
2.1. Objetivos de la ordenación.	46
2.2. Criterios de la Ordenación Propuesta.	46
3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION.	47
3.1. Alternativa 0.	48
3.2. Alternativa 1.	49
3.3. Alternativa 2.	50
3.4.- Cuadro Comparativo de Alternativas y Justificación de la Elección de la Alternativa 2.	52
4.- VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMEORIZADA.	52
4.1. Valoración General de la Alternativa elegida.	52
4.2.- Justificación de las Determinaciones Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.	53
4.2.1.- Con Carácter General.	
4.2.2.- En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable.	
4.3.- Justificación de la Asignación de Usos y Tipologías.	54
5.- MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE.	55
6.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.	55
6.1.- Gestión.	55
6.2.- Ejecución.	55
6.3.- Coste Aproximado de las Obras de Urbanización	55
7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.	55
8.- PLANOS DE ORDENACIÓN.	56
O01.- Propuesta de Actuación en el Ámbito	57
O02.- Propuesta de Actuación en la Parcela EL-26(Parte)	58

RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETIVO	60
2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	60
3.- ORDENACIÓN	60

NORMATIVA

1.- JUSTIFICACION.	63
2.- FICHAS NORMATIVA.	
Anejos a la memoria justificativa del PGOU de Adeje, Sistemas Locales	64
Condiciones particulares del ámbito AU-12. San Eugenio. Zona U12-10. Equipamiento Recreativo	65
Condiciones particulares del ámbito AU-12. San Eugenio. Zona u12-14. Equipamiento Deportivo	66
3.- PLANOS DE NORMATIVA.	
Modificación Planeamiento PGOU Plano número 122.	67
Modificación Planeamiento PGOU Plano número 123.	68

TRAMITACION DOCUMENTO AMBIENTAL.

-Documento Ambiental Estratégico (DAE)	71
-Informe Ambiental Estratégico	197
-Publicación en el BOP	226

TRAMITACION APROBACION INICIAL

-Anuncio de la Corporación Municipal de Información Pública y Aprobación Inicial	229
-Publicación en el Boletín Oficial de Canarias Información Pública y Aprobación Inicial	230
-Publicación en periódicos de mayor difusión y tirada de la isla.	231
-Contestación a las Alegaciones durante la información pública.	232

ANEXOS

1.- PROPIEDAD Y REPRESENTACIÓN.	239
- Nota Simple Parcela 7 Propiedad de Loro Parque S.A.	242
- Nota Simple Parte Parcela 38 Propiedad de Loro Parque S.A.	246
- Nota Simple Parte Parcela 38 Propiedad Don Raúl B. Hernández Alonso	250
- Contrato de Borrador de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el Ámbito de las Parcelas 7, 38, El-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU12 San Eugenio.	254
2.- ESTUDIO DE TRÁFICO	
- Memoria	259
- Anexos	261
- Planos	271
Firmante digital:AC FNMT Usuarios	282
DN:CN=MOSQUERA PANIAGUA JORGE -	
43776608H, SN=MOSQUERA PANIAGUA,	
G=JORGE, SERIALNUMBER=IDCES-	
43776608H, C=ES	
Fecha:2025.12.04	
21:04:50 +00:00	

En Adeje Diciembre de 2025.

Fdo: Jorge Mosquera Paniagua
Arquitecto Redactor

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



MEMORIA INFORMATIVA

**PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

MEMORIA INFORMATIVA.

1. INTRODUCCIÓN Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.- INTRODUCCIÓN.

El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante, PGO) en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del área AU-12 San Eugenio, la cuales tienen la clasificación de Suelo Urbano. El uso de cada una de las parcelas es el siguiente:

Parcela número 7, con uso Comercial, Administrativo y Recreativo.

Parcela número 38, con uso Deportivo.

Parcela EL-26, con uso Espacio Libre y Zonas Verdes.

Viario con uso de tráfico rodado.

Todo lo anterior de acuerdo al vigente PGO, cuyo Acuerdo de Aprobación Definitiva por la COTMAC fue publicado el 28 de diciembre de 2007, en el Boletín Oficial de Canarias nº 258, y la Normativa Urbanística del Plan General fue publicada el 2 de septiembre de 2008 en el Boletín Oficial de la Provincia nº173.

La presente intervención consiste en la modificación de la ordenación pormenorizada de las parcelas antes mencionadas en el Ámbito del área AU-12 San Eugenio, donde se trata fundamentalmente en reconfigurar las parcelas privativas a fin de conseguir que las zonas verdes estén más integradas y unificadas.

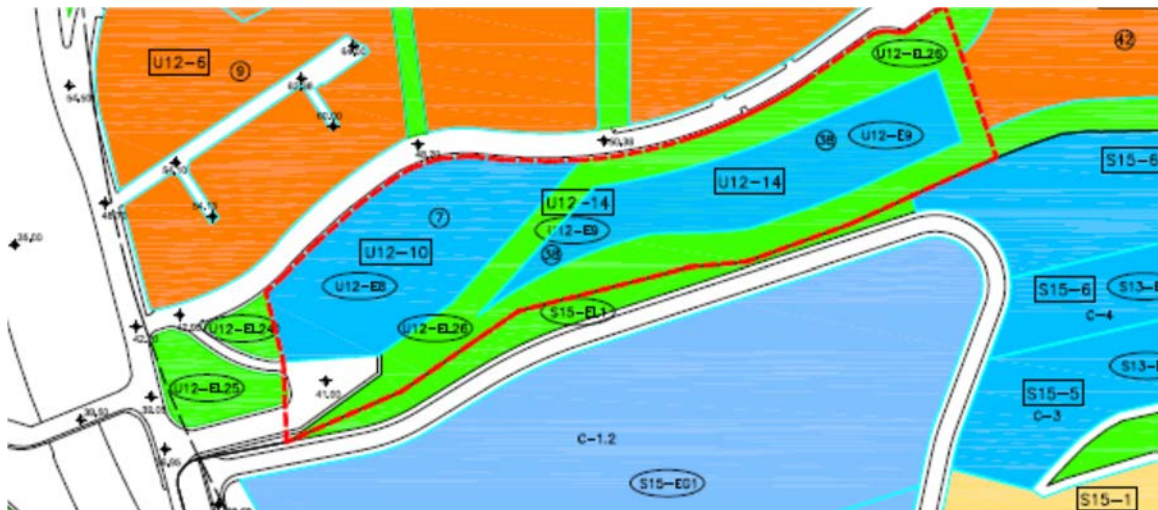
Con respecto a la parcela 7 se anexa y unifican con gran parte de la parcela 38, consiguiendo ordenar e integrar todas las zonas verdes del ámbito, las cuales en la actualidad tienen una estructura lineal, que hace difícil un aprovechamiento para la comunidad.

En la parcela 38, existe una edificación compuesta de planta semienterrada y dos plantas, la cual tiene licencia de edificación y primera ocupación, con esta modificación se pretende dar respuesta a las necesidades actuales.

La parcela EL-26 es un espacio libre público dentro del área AU-12 San Eugenio con una superficie total de 19.658,68 m², en el ámbito de la presente modificación menor la "parte" de esta parcela tiene una superficie de 8.182,82 m², la cual se ordena como un gran espacio público, para ser tratado como un importante parque urbano.

La zona de viario se deja en las mismas condiciones actuales adaptando su cota topográfica.

Además con esta modificación menor, se plantea un tratamiento integral de la nueva configuración de la parcela EL-26(Parte), además del entorno de la parcela EL-1 del Sector SO-15 y se deja la posibilidad de una conexión de túnel peatonal entre la parcela C-1 del sector anterior y parcela 7 del ámbito de la presente modificación menor.



Parcelas y tipologías del Sector en el vigente PGO de Adeje

La edificabilidad total de las parcelas asignadas por el PGO se mantiene. Asimismo, en las determinaciones urbanísticas de desarrollo del suelo conforme al PGO se establece como condición general que cualquier modificación o alteración de la distribución parcelaria del ámbito – el cual es vinculante- implica una necesaria modificación del PGO.

Al entrar de una forma más detallada en el PGO vigente en el municipio de Adeje, este determina:

1.1.1.- La Parcela 7, con uso Comercial, Administrativo y Recreativo, donde dado el escaso atractivo que tiene esta zona turística con un déficit importante de plazas de aparcamiento, así como espacios comerciales y de ocio, con esta modificación menor el promotor pretende ordenar y regularizar esta área de actuación y poder materializar la edificabilidad asignada al Plan.

Por un lado se necesita un espacio comercial unitario dado que prácticamente no existen en la zona, obligando a todos los vecinos, a coger el coche y trasladarse a grandes centros comerciales. Por otro lado existe un déficit importante de plazas de aparcamiento, donde con esta intervención se pretende dotarlo de aparcamientos subterráneos para dar espacios para el peatón al aire libre en detrimento del uso del aparcamiento al aire libre y que servirán para los residentes y usuarios de la mayor atracción del Tenerife “Siam Park”, lo que contribuirá a ordenar los vehículos mal estacionados en el viario y zonas verdes. El aparcamiento juega un papel vital en el apoyo del turismo y busca equilibrar las necesidades de residentes y visitantes de los centros de ocio.

1.1.2.- La Parcela 38, es destinada con uso Deportivo, donde dada la configuración de este espacio propuesto por el PGO resulta de difícil un desarrollo, por lo que se proponen usos complementarios como pueden ser administrativos y educativos.

1.1.3.-La Parcela EL-26(Parte), el PGO lo destina a uso Espacio Libre y Zonas Verdes, dada su configuración se convierte sobre todo en un espacio residual, al bordear el espacio destinado a canchas deportivas, donde no se puede desarrollar un parque o un espacio de esparcimiento unitario de dimensiones amplias y generosas. El contar con espacios públicos de calidad en el municipio es un derecho ciudadano, pues democratiza la vida urbana. Los espacios públicos estimulan el encuentro ciudadano, libre y espontáneo, permitiendo la interacción social.

1.1.4.- Viario (Parte) se destina como vía de acceso de tráfico rodado.

1.2.- TRAMITACIÓN URBANISTICA.

El Pleno del Ayuntamiento de Adeje, en su sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2024, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la solicitud de evaluación ambiental de la presente modificación menor.

Por parte del órgano sustantivo, con fecha 1 de julio de 2024, se da traslado dicha documentación debidamente diligenciada al Órgano de Evaluación Ambiental, para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental preceptivo, al cumplir la misma los requisitos del artículo 29.1 de la L21/2013.

La documentación fue sometida a consultas de las Administraciones públicas afectadas y a información pública por espacio de CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS HÁBILES, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de Canarias num. 214, de fecha 25 de DICIEMBRE de 2024, en el Diario El Día/La Opinión de Tenerife de fecha 19 de DICIEMBRE 2024 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la Villa de Adeje.

El Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Adeje, en su sesión celebrada el día 18 de marzo de 2025, adoptó acuerdo por el que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el cual en sus conclusiones indica que el documento resulta adecuado de acuerdo al cumplimiento del artículo 6.2 de la L21/2013 y el art. 165.3 L4/2017 y no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con fecha 21 de Abril de 2025, se publica el acuerdo en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Adeje y posteriormente con fecha 30 de Abril de 2025 con el número 52 se publica en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (página 9347). Por todo lo anterior se procede a redactar el presente documento de Modificación Menor en fase de APROBACIÓN INICIAL.

El Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Adeje, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de junio de 2025, adoptó el acuerdo relativo a aprobación inicial de la Modificación Menor y posteriormente se publica en el BOLETIN OFICIAL DE CANARIAS de fecha 30 de Junio de 2025, el anuncio por el que se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA la aprobación inicial del presente documento.-

Con fecha 23 de Septiembre de 2025, se concede trámite de audiencia tome vista de expediente y alegue y presente los documentos y justificaciones que estime convenientes en defensa de sus derechos sobre Acuerdo que se tomó en el Consejo de Gobierno del Cabildo de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día, 17 de septiembre de 2025.-

Posteriormente con fecha 02 de Diciembre de 2025, se recibe De conformidad con los artículos 12.6 y 144.3, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, EMITIR EL INFORME ÚNICO del expediente de Modificación Menor escrito para elevar a la consideración de la Comisión Autonómica de Informe Único.

1.3.- CONSIDERACIONES PREVIAS

El ámbito de la presente modificación está localizada en las coordenadas UTM X= 330.250,97 e Y= 3.106.709,93 de la calle Finlandia de la Urbanización San Eugenio en el término municipal de Adeje, al suroeste de la isla de Tenerife.

Sus límites geográficos son:

Norte: Calle Finlandia.

Sur: Parcela EI-1 del Sector SO-15 en Calle Bélgica.

Oeste: Acceso a las Parcelas desde Avenida Siam.

Este: Resto de Zona verde EL-26 del Sector AU-12.

El municipio de Adeje tiene una población de 49.270 habitantes a Enero de 2022 y una superficie de 106,11 Km2. Adeje es el quinto municipio más poblado de la isla de Tenerife, tras Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, Arona y Granadilla de Abona.

El acceso a la zona se realiza a través de la Avenida Siam la cual es una vía de servicio de la Autopista TF-1, por tanto la situación de la parcela está bien comunicada con todo el municipio y zonas limítrofes.

La evolución socioeconómica de la isla de Tenerife, y en particular la de la vertiente Sur, impulsa la emergencia de nuevos sectores de actividad empresarial asociados a la implantación y consolidación del sector turístico y de ocio, generándose una demanda de aparcamientos y zonas de equipamiento de calidad, lo que conlleva la revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento reguladores de los usos y desarrollos del suelo, para su adaptación a las nuevas demandas socioeconómicas.

El espacio turístico comprende a aquellas partes del territorio donde se desarrolla la práctica de actividades turísticas. Así, el espacio turístico supone un territorio concreto, en el que se localizan tres elementos básicos que facilitan un flujo más o menos constante de turistas: recursos atractivos, infraestructuras y productos-servicios.

Con esta modificación, se pretende conseguir y ordenar una zona degradada dentro de la ciudad turística en una gran zona verde que potenciara el destino y contribuirá a la reducción de la huella de carbono, una actuación de movilidad con la creación de un aparcamiento, que contribuirá a regularizar y gestionar los vehículos de visitantes y residentes.

La edificabilidad asignadas por el PGO se planificara, con una infraestructuras comercial y ocio con los criterios de calidad del entorno y de los servicios necesarios para asegurar la calidad de la experiencia turística y el bienestar de las sociedades receptoras.

2.- PROMOTOR Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.1.- Promotor.

Se redacta el presente Documento de la Modificación Menor del PGO de Adeje en fase de APROBACIÓN INICIAL , así como el Documento Ambiental Estratégico, a propuesta de la Entidad Mercantil LORO PARQUE S.A. CIF A38009023, representada por Don Christoph Jérôme Kiessling con N.I.E: X1938298L, el cual es propietario mayoritario.

La Sociedad LORO PARQUE, SA se constituyó el treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos como Sociedad Anónima, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas con residencia en Santa Cruz de Tenerife, D. José Manuel Gómez Pérez, con el número 903 de su protocolo. Su número de identificación fiscal es A-38009023. La sociedad se inscribe en el Registro Mercantil de la provincia, en el Libro 33 de la Sección 3ª, folio 84, Hoja 535, inscripción 1ª. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Avenida Loro Parque S/N 38400 Puerto de la Cruz (Tenerife).

Por otra parte, Don Raúl Benjamín Hernández Alonso con N.I.F 42927715D, con domicilio en Urbanización San Bartolomé, número 1 38314 de La Orotava propietario minoritario. A su vez mediante contrato privado autoriza expresamente a “LORO PARQUE, S.A.” para la realización de todos los trámites y procedimientos necesarios tendentes a la aprobación de la modificación menor del PGO de Adeje en el ámbito afectado por las parcelas titularidad de los comparecientes, otorgando amplias facultades, tendentes a que la tramitación urbanística se realice en el menor tiempo posible.

Dicha representación queda debidamente acreditada en la nota simples y documento de autorización que se anexa a la presente Memoria del Anexo I-; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio.

2.2 La estructura de la Propiedad.

El ámbito de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Adeje, está determinada por las siguientes propiedades:

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

PROPIEDADES	PARCELA URBANISTICA	SUPERFICIES REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	PARCELA URBANISTICA	PORCENTAJ S/ TOTAL
LORO PARQUE S.A.	7	6.696,00	6.694,00	6.064,17	100,00%
TOTAL P 7 Sector AU-12		6.696,00	6.694,00		100,00%
LORO PARQUE S.A.	38	4.145,00	4.145,00	5.354,56	66,38%
RAUL B HERNANDEZ A.	38	2.100,00	2.100,00		33,62%
TOTAL P38 Sector AU12		6.245,00	6.245,00		100,00%
TOTAL P7 + 38	7+38	12.941,00	12.939,00	11.418,73	100,00%
LORO PARQUE S.A.	7+38	10.841,00	10.839,00	9.618,53	84,23%
RAUL B HERNANDEZ A.	38	2.100,00	2.100,00	1.800,20	15,77%

Como se aprecia en la tabla anterior, las Superficies Registrales y Catastrales de las parcelas privadas son mayores a las Superficies contempladas en el planeamiento. Esto es debido

principalmente que son parcelas provenientes del Plan Parcial San Eugenio y al desarrollar el PGO vigente hubo una disminución de superficies privadas a favor de las públicas.

Con referencia a las Zonas Verdes, proviene su propiedad, los documentos de cesión de espacios públicos del Plan Especial San Eugenio, aprobado en 1973.

Realizada el replanteo topográfica de las delimitaciones de las parcelas del PGO se comprueba que las superficies reales coinciden con el planeamiento en vigor.



De acuerdo a estas estructuras de propiedad, las parcelas con aprovechamiento lucrativo, tendrían los siguientes porcentajes.

PROPIEDADES	PARCELA URBANISTICA	SUPERFICIES REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	PORCENTAJ S/ TOTAL	PARCELA URBANISTICA	M² PARCELA URBANISTICA	DIFERENCIA ESCRITURAS	M² EDIFICABLES
LORO PARQUE S.A.	7	6.696,00	6.694,00	100,00%	6.064,17	6.064,17	631,83	6.064,17
TOTAL P 7 Sector AU-12		6.696,00	6.694,00	100,00%		6.064,17	631,83	6.064,17
LORO PARQUE S.A.	38	4.145,00	4.145,00	66,38%	5.354,56	3.554,36	590,64	106,63
RAUL B HERNANDEZ A.	38	2.100,00	2.100,00	33,62%		1.800,20	299,80	54,01
TOTAL P38 Sector AU-12		6.245,00	6.245,00	100,00%		5.354,56	890,44	160,64
TOTAL P7 + 38	7+38	12.941,00	12.939,00	100,00%	11.418,73	11.418,73	1.522,27	6.224,81
LORO PARQUE S.A.	7+38	10.841,00	10.839,00	84,23%	9.618,53	9.618,53	1.222,47	6.170,80
RAUL B HERNANDEZ A.	38	2.100,00	2.100,00	15,77%	1.800,20	1.800,20	299,80	54,01

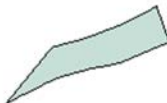
Se aporta ficha catastral de cada una de las parcelas privadas:

LORO PARQUE S.A. (CIF A38009023).

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0466002CS3006N0001BY  
Localización	CL FINLANDIA 4 38660 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Espectáculos
Superficie construida 	2.390 m ²
Año construcción	1994

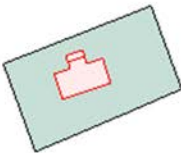
PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL FINLANDIA 4 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	6.694 m ²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0566002CS3006N0000AT  
Localización	CL BELGICA 1 Suelo 38660 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL BELGICA 1 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	4.145 m ²

Don Raúl Benjamín Hernández Alonso (NIF 42.927.715 D).

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0566001CS3006N0001EY  
Localización	CL FINLANDIA 6 38660 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Oficinas
Superficie construida 	649 m ²
Año construcción	2002

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
	Localización CL FINLANDIA 6 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
	Superficie gráfica 2.100 m ²

3. EQUIPO REDACTOR.

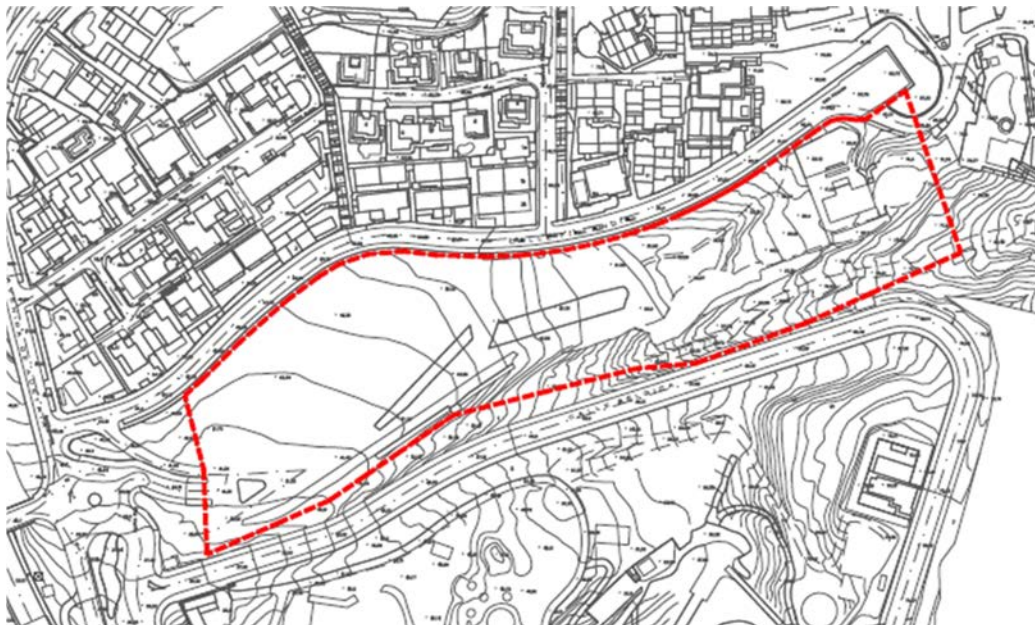
El Equipo Redactor de la presente Modificación Menor de Planeamiento se conforma por los profesionales que suscriben la documentación Técnico-Urbanística y que está compuesto por un grupo multidisciplinar siendo:

- El director técnico es el Arquitecto Don Jorge Mosquera Paniagua, colegiado en el Colegio Oficial de Tenerife, La Gomera y el Hierro, con el número 2.314 con Máster en Derecho Urbanístico y con domicilio en la Calle Candelaria Nº 28 Edificio Olimpo Piso 5-504. 38.003 Santa Cruz de Tenerife.
- La dirección legal será por cuenta del Abogado Don Jaime Rodríguez Cie colegiado en el colegio de Abogados de Tenerife y Director del Departamento Jurídico de la entidad Loro Parque S.A. con domicilio en Avenida Loro Parque, S/N, 38400 Puerto de La Cruz.
- El Documento Ambiental Estratégico ha sido elaborado por la entidad SOCIEDAD CANARIA DE ECOGESTIÓN S.L.U. representada por Don José Julián Naranjo Pérez consultor de Servicios Medioambientales con domicilio en Calle Julio Hardisson Pizarroso Número 9, Portal G 5 Derecha 38003 Santa Cruz de Tenerife.
- En relación a aspectos de Ingeniería corre a cargo por Doña Raquel García Padrón Ingeniera Industrial, colegiada en el Colegio Oficial de Ingenieros de Santa Cruz de Tenerife y Don Carlos Javier Lorenzo Rodríguez Arquitecto Técnico, colegiado en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio profesional en calle Atbitocazpe Nº 21CP-38670-Adeje.

4. DELIMITACION DEL AMBITO Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

4.1.- DELIMITACIÓN DEL AMBITO.

Esta modificación menor, está perfectamente delimitada por los linderos Norte y Sur que son las calles Finlandia y zona Verde de la calle Bélgica respectivamente y por zonas verdes Públicas por los linderos Este y Oeste.



Teniendo en cuenta el suelo objeto de la actuación la superficie real es 20.474,05 m² y coincide con la del Planeamiento Vigente, por todo, será la superficie de la presente modificación menor.

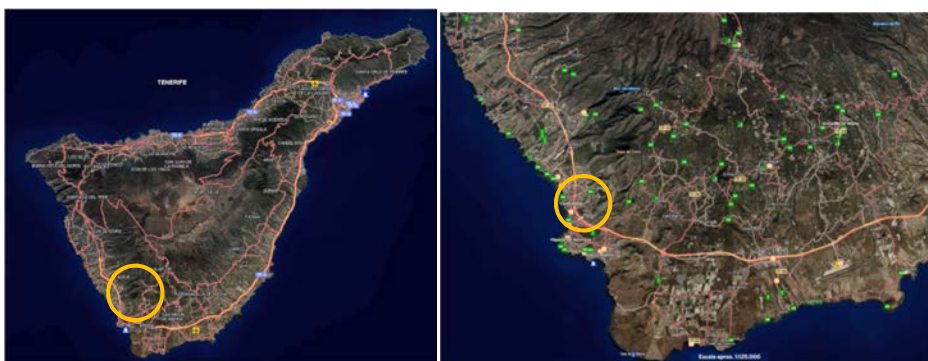
En el ámbito de la presente modificación hay que destacar que existen dos parcelas urbanísticas privadas del PGO, en las cuales una de ellas, pertenece a dos propietarios. Por todo ello existen tres escrituras de propiedad que a su vez, coincide con las parcelas catastrales.

4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

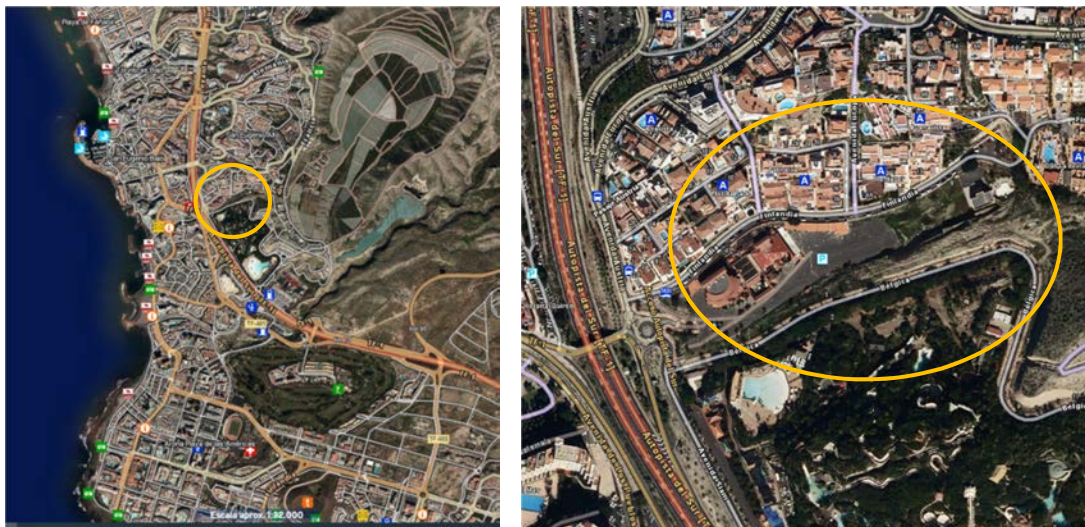
4.2.1.- Situación.

El Área del Ámbito se encuentra situadas al este del municipio de Adeje, en la calle Finlandia en las parcelas urbanísticas 7, 38, EL-26(Parte) y Viario(Parte) del Área AU-12 San Eugenio.

Esta actuación situada entre las cotas de altitud +41,00 a +72,00, está en el lateral de la Autopista TF-1, arteria principal del Sur de Tenerife, dando frente a una de las vía de servicio de la Avenida Siam y frente al acceso nº 74 de la TF-1 en sentido Norte.



La superficie ocupada por el ámbito objeto de la Modificación Menor está rodeada de una zona Urbana consolidada, predominantemente de servicios y para residentes de la zona turística de Costa Adeje.



Las parcelas objeto de este documento tienen forma irregular, con un estado actual de abandono, donde hay que tener en cuenta de que en estos momentos se está materializando la demolición de la antigua sala de fiestas. En la zona alta se encuentra una edificación de planta de sótano y dos sobre rasante, aparentemente sin uso específico.



4.2.2.- Características Naturales del Territorio

Adeje es un municipio situado al suroeste de la isla de Tenerife. Sus límites geográficos son: al Oeste con el Océano Atlántico, al noroeste con Guía de Isora, al norte con la Orotava, al noreste y al este con Vilaflor, al Sureste con Arona y al Sur con Arona y el océano Atlántico. El municipio tiene una población de 49.270 habitantes (datos del ISTAC 2022) y una superficie de 106,11 Km².

El clima en el municipio de Adeje adquiere las características propias de las laderas a sotavento de las Islas, lejos de la influencia de los vientos alisios. Por ello, la franja más próxima al mar se caracteriza por ser seca y cálida. Esta presenta temperaturas elevadas y la insolación típica de las vertientes orientadas al sur, que favorecen el rendimiento de algunos cultivos. Los episodios de lluvias se asocian a las borrascas del suroeste que en ocasiones pueden causar daños por

inundación. Los periodos más cálidos y secos se relacionan con el “tiempo sur”, aire cálido y seco procedente de África, que puede afectar a la salud, así como a los cultivos.

Costa Adeje por su localización en el litoral sur-suroeste de la isla, Costa Adeje posee unos de los mejores climas de la isla, con días soleados prácticamente todo el año, siendo éste un aspecto de crucial importancia, en la medida en que el clima es la motivación principal de los turistas para elegir este destino, favorables para la realización de actividades al aire libre, incluyendo las relacionadas con el mar. Destaca por el elevado número de horas de sol y una adecuada relación temperatura-humedad que propicia un óptimo confort térmico a lo largo de todo el año. Las precipitaciones se concentran en pocas jornadas en los meses de otoño e invierno.

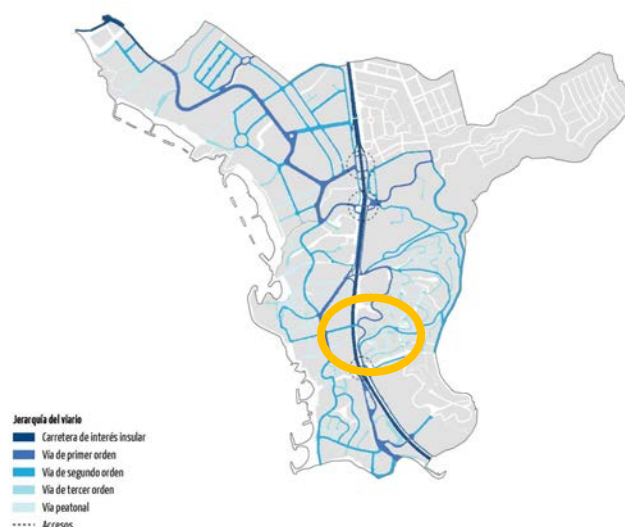
4.2.3.- Accesibilidad

La Ciudad Turística de Costa Adeje cuenta con siete puntos de entrada, a través de los cinco enlaces situados a lo largo de la autovía del Sur TF-1 –enlaces E72 Enlace Los Cristianos, E74 Enlace San Eugenio, Salida desde la Avenida de Los Pueblos hacia la TF-1 en el entorno del Siam Park, E76 Enlace Torviscas I y E78 Enlace Torviscas II - y otros dos de índole urbana que se realizan por el tramo costero desde la zona de la Caleta, al Noroeste; y desde Arona por Las Américas, al Sur. Desde estas vías de acceso se estructura la red viaria interna que se organiza en varios niveles.

El viario de primer orden del núcleo, encargado de vertebrar el tráfico rodado de la trama urbana, está conformado por tres anillos de circulación que parten de los enlaces de la TF-1 y sus vías de servicio, con una sección generalmente superior al resto de vías, que canaliza y sobre el que recae todo el flujo de tráfico de acceso hacia las cuatro áreas del núcleo turístico: Fañabé-El Duque, Playa de Las Américas, San Eugenio-Torviscas y Miraverde-Torviscas Alto.

El resto del viario interior se conforma por vías de segundo y tercer orden que se organizan de forma heterogénea, conformando retículas con trazados sinuosos que se adaptan a la topografía y a la línea de costa. Esto se traduce en unas vías con pendientes suaves en prácticamente la totalidad del ámbito de estudio, a excepción de determinadas vías transversales a la línea de costa en la zona de San Eugenio-Torviscas y Miraverde -Torviscas Alto. La mayor parte de las vías tienen una pendiente inferior al 5%, favorable para los modos no motorizados, y las que no, raramente superan el 10%.

La zona objeto de este documento se encuentra situada en el enlace San Eugenio E76, el cual se une perfectamente comunicado con las calles Finlandia y Bélgica, por todo ello, las actuaciones que se pretendan en esta modificación menor está perfectamente comunicada. Es de mencionar que a menos de 1.000 mts, se encuentra la estación de autobuses costa Adeje, lo cual garantiza la comunicación con el transporte público.



4.2.4.- Morfología Y Topografía.

De acuerdo al Mapa Geológico de Tenerife, el ámbito de la actuación, su litología es de Tobas traquíticas y fonolíticas (Caldera del Rey). La Caldera del Rey está situada en el sur de la isla, en el área de la localidad turística de playa de las Américas.

Es un edificio volcánico de composición sálica, que fue clasificado hace años como un mar, aunque en detalle, y según un estudio de los depósitos piroclásticos, parece más un anillo de tobas. Es uno de los escasos ejemplos de edificio hidroneumáticos de composición traquítica –fonolítica en el archipiélago. La erupción se inició con brechas de explosión que arrastraron muchos fragmentos de los basaltos inferiores que se encuentran englobados en los depósitos.

Con referencia a la ocupación del suelo en el ámbito de la actuación es un área urbana, ocupada mediante edificaciones y pavimentos de aglomerado asfáltico, por tanto son zonas plenamente antropizadas.

Con respecto a la topografía de la zona, es de pendientes suaves, estando la calle Finlandia con una pendiente de 4,5% y el ámbito en transversal una media del 10%. Siendo la pendiente de Oeste a Este. En los planos informativo, se encuentran los perfiles de viarios y ámbito de la actuación, así como el correspondiente topográfico.

4.2.5.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes en el Ámbito.

4.2.5.1.- Utilización y uso actual del suelo

El área de actuación por un lado se encuentra totalmente antropizada con dos edificaciones y sin ningún tipo de vegetación a conservar, encontrándose la zona degradada dentro del espacio turístico urbano. Por otro lado parte del espacio libre se está utilizando de aparcamiento al aire libre, desordenado en la distribución de plazas de aparcamiento y no debidamente señalizado.



4.2.5.2.- Edificaciones en el Área del Ámbito.

En el ámbito de la actuación existe una edificación en la zona este, con una ocupación de 227,00 m² en planta semienterrada y dos plantas, dicha edificación obtuvo licencia municipal de primera ocupación en la comisión municipal de gobierno en su sesión ordinaria celebrada el día 10 de Julio de 2003 y sin uso determinado.

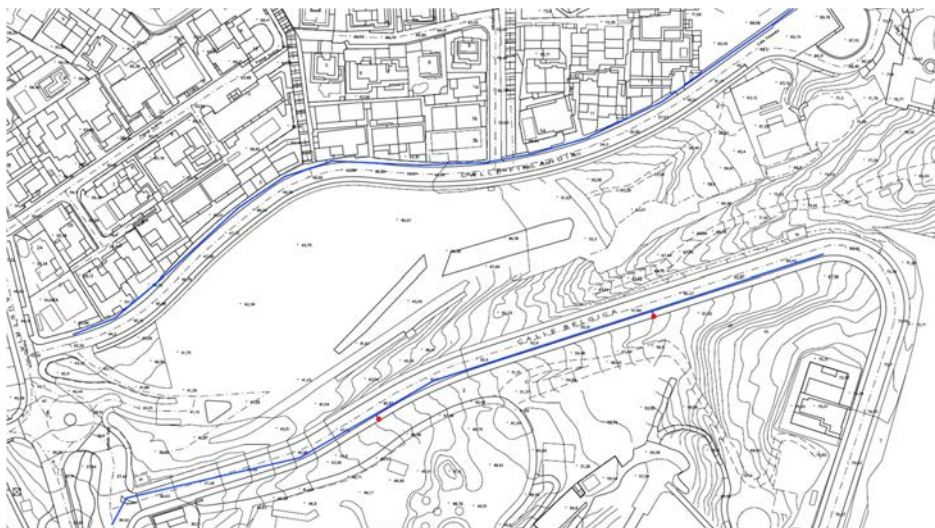
En la zona Oeste de la intervención existía otra edificación de 2.390,00 m² dedicada a sala de fiesta, que está en proceso de demolición de acuerdo a una licencia municipal de este mismo año. Se comprueba que existe una zona explanada de aglomerado asfáltico de 3500 m² en dos puntos del ámbito.

4.2.5.3.- Infraestructuras existentes en el Área del Ámbito.

El área al estar dentro del núcleo urbano de Costa Adeje, cuenta con todos los servicios de infraestructura, por tanto cualquier actuación se puede desarrollar con total garantías de los suministros urbanos.

4.2.5.3.1- Red de abastecimiento.

Tanto la calle Finlandia como Bélgica dispone de red de abastecimiento. Por la Avenida Siam, se encuentra la red principal de transporte del municipio, que proviene de la desaladora situada en el barranco del rey.



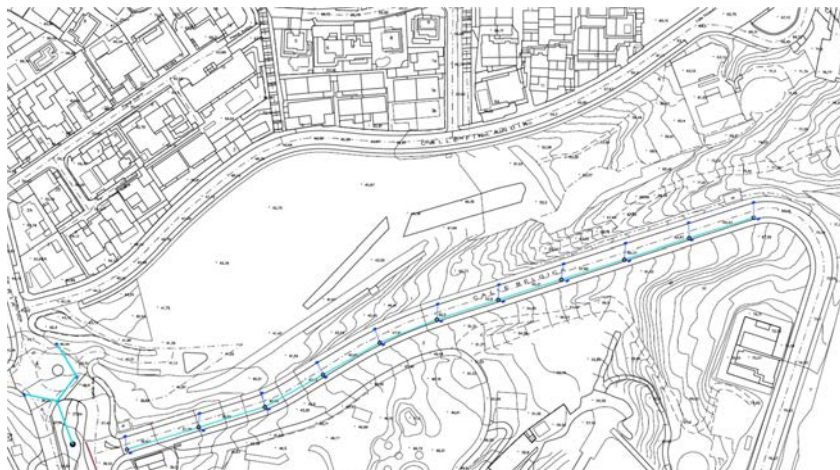
4.2.5.3.2. - Red de Riego.

Aunque pasa una red principal de agua reutilizada por la zona, en este municipio se utilizan para el riego agua de abastecimiento.

4.2.5.3.3.- Red de Saneamiento.

Existe red de saneamiento por ambas calles, con la particularidad, que por la Calle Bélgica existe separativa.





4.2.5.3.4.- Redes de Eléctricas.

La red de Electricidad existe tanto en la calle Finlandia como Bélgica. Es una línea de media tensión que permite llevar a cabo las conexiones necesarias para llevar las acometidas en media tensión, existiendo dos estaciones de transformadores en la zona. No obstante por la Avenida Siam pasa la línea de Alta Tensión que garantiza el suministro de cualquier tipo de actuación.-

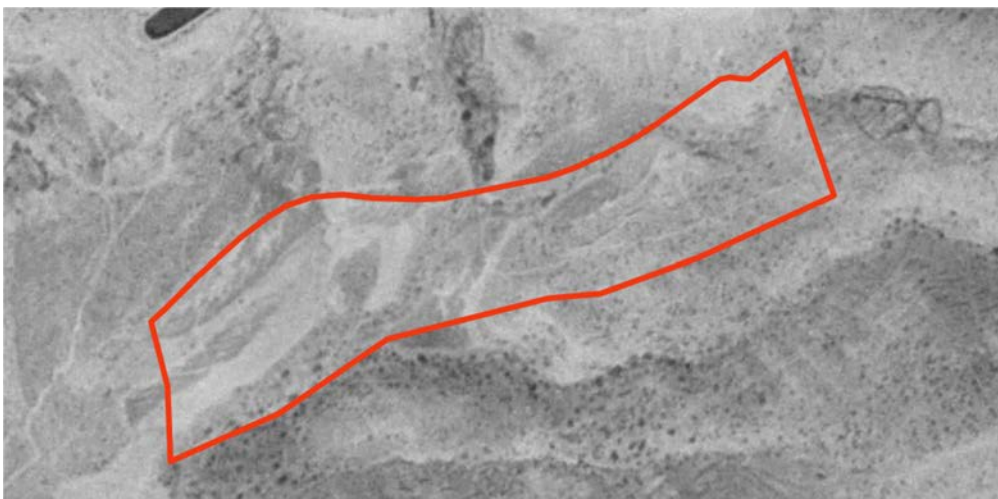


4.2.5.3.5.- Redes de Telecomunicaciones.

La red de Telecomunicaciones existe tanto en la calle Finlandia como Bélgica.

4.3.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL AREA DEL AMBITO

El Ámbito, como se ha analizado en este documento y en el Documento Ambiental Estratégico, se ordena sobre una plataforma de ligera pendiente, que se encuentran totalmente urbanizados con una primera edificación que se remonta a los años 1.994 y posteriores ampliaciones de oficinas en los años 2002. Estos terrenos por su tipología han sido terrenos áridos y sin ningún tipo de cultivo. La siguiente ortofoto corresponde a los años 1.964, 1.987 y 1.998, en la cual se aprecia el estado de la parcela.



Año 1.964 fuente Grafcan



Año 1.987 fuente Grafcan



Año 1.998 fuente Grafcan

5. MARCO LEGAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN MENOR.

5.1.- MARCO LEGAL

El marco legal aplicable para abordar la redacción de este documento, Modificación menor del Ámbito, se encuentra principalmente en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto nº 181/2018, de 26 de diciembre. Sin perjuicio de esta legislación citada, también es de aplicación, tanto de carácter sustantivo como Sectorial, la siguiente normativa:

ESTATAL.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de DICIEMBRE, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Ley 26/2007, de 23 de DICIEMBRE, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Grandes Ciudades o Ley de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
- Ley 7/1985, de 2 de MAYO, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

AUTONÓMICO

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Natural Protegidos de Canarias.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 9/2015, de 27 de MAYO, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.
- LEY 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- 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.
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para la ejecución de la Ley 9/1991, de 8 de mayo.
- Decreto 21 de MAYO de 2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

SUPRAMUNICIPAL

- Decreto 372/2023, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, tercer ciclo (2021-2027) (BOC de 27 de septiembre de 2023).
- Decreto nº 56/2011, de 4 de marzo, de aprobación de la Revisión Parcial del PIOT para su adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.
- Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT), aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 6 de MAYO de 2005 (BOC nº 168/2005, de 26 de agosto).

MUNICIPAL

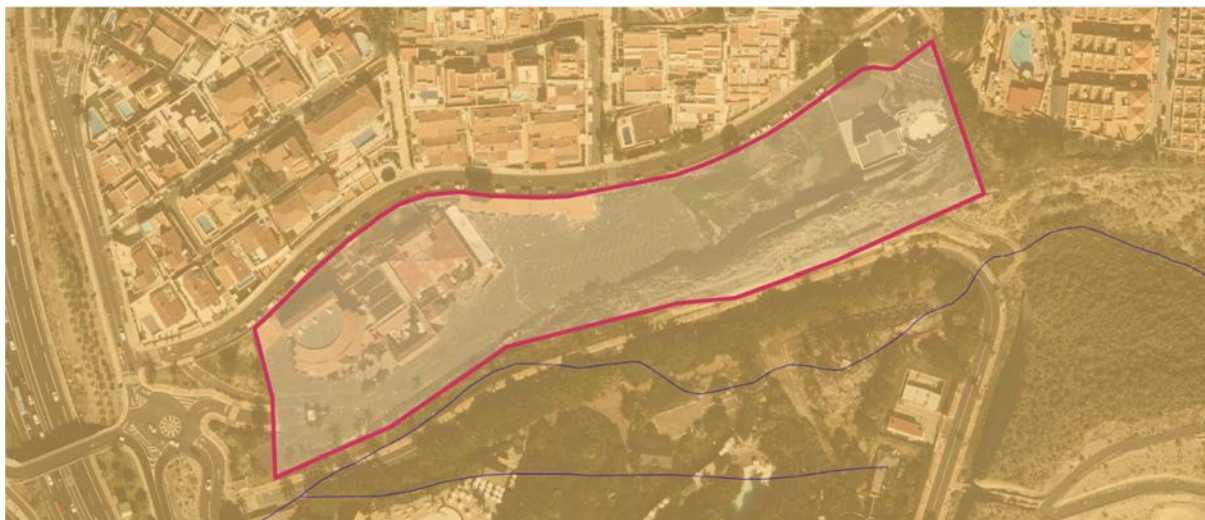
- Plan General de Ordenación de Adeje, Documento de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TRLOTENC, cuyo Acuerdo de Aprobación Definitiva por la COTMAC fue publicado el 28 de diciembre de 2007, en el Boletín Oficial de Canarias nº 258, y la Normativa Urbanística del Plan General fue publicada el 2 de septiembre de 2008 en el Boletín Oficial de la Provincia nº173.
- Reglamento Orgánico de Regulación del Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Adeje cuya Aprobación Definitiva fue publicada en el BOP nº 150 de 27 de julio de 2020.

Sin menoscabo de cualquier otra normativa en vigor y de obligado cumplimiento que sea requerido en el momento de su implantación.

5.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACION DE CARÁCTER SECTORIAL.

5.2.1. Afecciones a Cauces.

El ámbito objeto de la presente modificación se encuentra próximo al tramo inicial del cauce del Barranco de la Tagora (IC 3.175) con una pendiente media de 9.9%, el riesgo hidrológico se analiza a través del estudio de Registro de Riesgo. Se concluye que el potencial riesgo de inundación en la zona está fuera del ámbito de la modificación.



5.2.2. Carreteras

El límite Oeste del ámbito se encuentra a una distancia inferior a 85 metros de la raya blanca de carreteras de la vía TF-1 (carretera de interés regional), y dentro del suelo urbano, por lo no queda afectada por la misma.

En el Reglamento de Carreteras de Canarias, en las disposiciones transitorias apartado segundo:

Segunda. En tanto se lleven a efecto por el Gobierno de Canarias las determinaciones contempladas en el artículo 58 del presente Reglamento, se establecen como anchos, en metros, de franjas de servidumbre y afección y distancia de la línea límite de edificación a la arista exterior de la calzada, los que se indican a continuación:

CLASE DE CARRETERA	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
Autopistas	17	5	35
Autovías	15	7	30
Vías rápidas	10	7	30
Carreteras convencionales de interés regional	10	7	25
Resto de la red	5	3	12

Las distancias indicadas serán aplicables sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56.3 del presente Reglamento.

5.2.3 Patrimonio Cultural.

En el ámbito de la modificación no se localizan elementos incluidos en el Catálogo de Protección incorporado en el documento del PGO, ni en los inventarios de patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife.

Tal como se expone en el Documento Ambiental Estratégico, no se prevén afecciones sobre el patrimonio cultural al no localizarse elementos patrimoniales.

5.2.4 Zonificación Acústica.

Tal como se establece en el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de DICIEMBRE, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante, RD 1367/2007): “A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada ley”.

El término municipal de Adeje carece de zonificación acústica y será por tanto de aplicación el artículo 5.5 del RD 1367/2007 que establece lo siguiente:

5. “Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona”.

El vigente PGO del término municipal de Adeje establece para el ámbito de la modificación dentro del uso característico Residencial – Turístico. Siendo el uso predominante del ámbito el Turístico y en base a lo establecido en el Anexo V sobre Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica del RD 1367/2007 se identifica la siguiente área acústica:

Áreas acústicas de tipo c). Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c): Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.



Mapa Estratégico de Ruidos 2012, fuente GRAFCAN

La nueva configuración de las parcelas, no modificara la actual zonificación acústica

5.2.5. Actividad Comercial de Canarias y Reguladora de la Licencia Comercial.

Con fecha 21 de MAYO de 2012 se promulga el Decreto por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, en la que se establecen una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial. En cuanto a los principios rectores, en el artículo 2 de dicho cuerpo legal, se relacionan entre otros, los siguientes:

- 1. La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.*
- 2. La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.*
- 3. La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia*
- 4. El acceso en condiciones de igualdad a las diferentes fórmulas de implantación comercial.*
- 5. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.*
- 6. La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el sector del comercio sometido a esta ley.*

A su vez, en el Art.43 se establecen los Criterios y Requisitos para la concesión de licencia comercial en los siguientes términos:

- 1. La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.*
- 2. El consejero competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.*

3. Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:

1º La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.

2º El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.

3º Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibilite su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad de la zona.

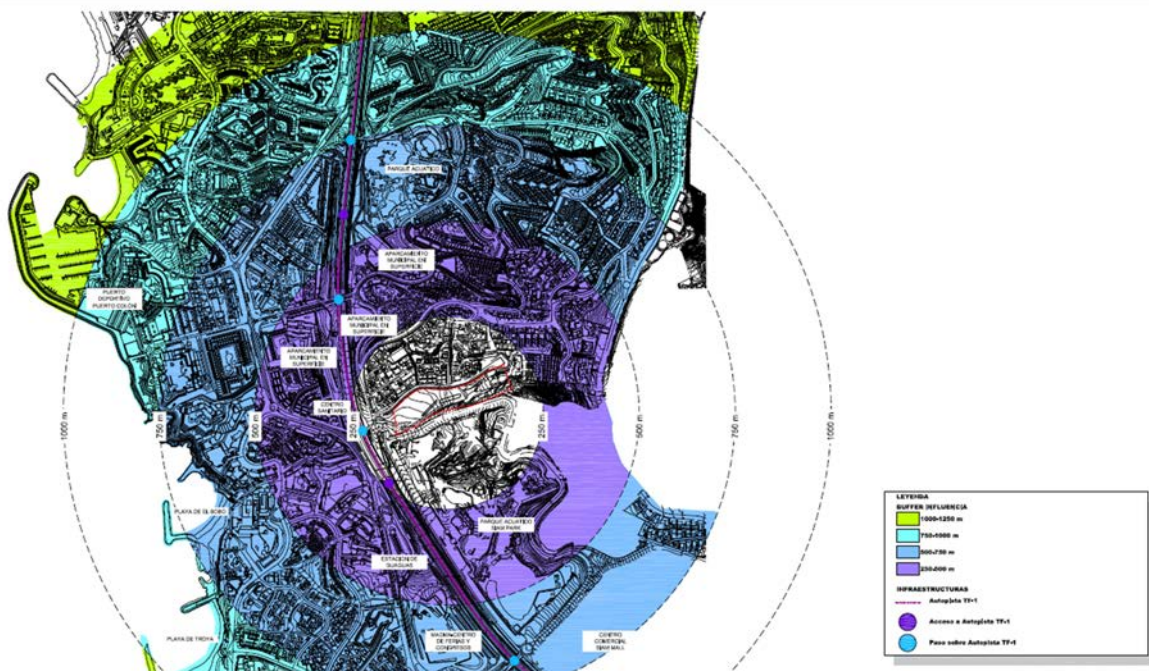
4º La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminallas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

5º Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.

6º La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.

7º La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.

8º La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores.



5.2.6 Impacto Empresarial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen comportan un impacto más que positivo en el tejido empresarial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no se producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, se propicia e incrementa la posibilidad de implantación de usos terciarios. Los objetivos y criterios que se persiguen con la presente Modificación favorecen la inversión privada al establecer varias “áreas de oportunidad” para la implantación de equipamientos terciarios: comerciales, oficinas, turístico ocio.

Además, no se establecen ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso, puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

5.2.7 Consideraciones Respecto a la Perspectiva de Género

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivaron en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel local, el Ayuntamiento de Adeje, ha aprobado el I Plan Estratégico de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres, Teniendo como objetivo el promover las condiciones que hagan real y efectiva la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, se elabora en el año 2009 tras un largo proceso participativo, el primer Plan de Igualdad de Oportunidades del municipio del Adeje, donde se destaca los siguientes ámbitos estratégicos de actuación:

- 1.-Formación, empleo y economía.
- 2.-Conciliación de la vida laboral, personal y familiar.
- 3.- Salud y calidad de vida.
4. Empoderamiento y participación pública
5. Prevención y eliminación de la violencia contra las mujeres
6. Educación para promover actitudes y valores igualitarios
7. Inclusión social.

5.2.8 Consideraciones Respecto a la Normativa en la Infancia y en la Adolescencia

Es de aplicación lo establecido en la Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Se estima que la propuesta normativa, de la presente “Modificación Menor”, no se derivan impactos en la infancia y en la adolescencia.

5.2.9 Consideraciones respecto a la Normativa en la Familia.

Es de aplicación lo establecido en la Ley 40/2003 de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas; en particular en lo que se establece en el Capítulo II, beneficios en materia de actividades y servicios públicos o de interés general.

Se estima que de la propuesta normativa, de la presente “Modificación Menor”, derivan impactos favorables a la familia, ya que establecen la posibilidad de acceso cercanos a los bienes y servicios, educativo, deportivos y de ocio.

5.2.10 Consideraciones sobre la Garantía de Accesibilidad.

Es de aplicación lo establecido en la Ley 8/1995 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, BOC núm. 50, de 24/04/1995, BOE núm. 122, de 23/05/1995. Es de obligado cumplimiento lo establecido en artículo 6, de accesibilidad de los espacios de concurrencia o de uso público,

Se aplicara la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La planificación y la urbanización de los espacios libres de edificación, se efectuara de forma que resulten accesibles para las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

En concreto la nueva ubicación del parque público, con relación a la ubicación que establece el PGO garantiza y mejora la seguridad de uso, su iluminación, y su accesibilidad, al situarse unificado y no en un espacio lineal y confinado por las parcelas privativas.

Por tanto la presente Modificación Menor, cumple y garantiza dicha accesibilidad.

5.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN COMO MODIFICACIÓN MENOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la LSENPC y el artículo 106 del RPC, la alteración de los parámetros de la AD 16 se enmarcan dentro del procedimiento de Modificación Menor, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 del mismo texto legal, a saber:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico”.

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164:

“1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.

No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

“1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos”.

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

“2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado”.

Y por último, el apartado tercero recoge que:

“Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
Solicitud de inicio	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Adeje junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
Consulta a las AAPP y personas interesadas	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
Elaboración informe ambiental estratégico	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013. Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este	

	procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
Publicación del IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC.	15 días hábiles
Publicación de la adopción o aprobación de la modificación menor del plan	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

A estos efectos este documento acompaña al Documento Ambiental Estratégico obligatorio sobre el que gira toda la ordenación propuesta, y que legalmente deberá informar toda la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva, incluyendo los informes solicitados y el cumplimiento de la legislación sectorial de observancia en este ámbito.

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Adeje.

6. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La presente Memoria tiene por objeto exponer la conveniencia y justificar la Modificación Menor del PGO, aprobado definitivamente en la COTMAC celebrada el 17 de diciembre de 2007, publicado el Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias nº 258 el 28 de diciembre de 2007 y cuya Normativa Urbanística del Plan General fue publicada el 2 de septiembre de 2008 en el BOP nº173.

La zona de Suelo Urbano a que pertenece, son las parcelas 7, 38, EL-26(Parte) y Viario(Parte) del Área AU-12 del PGO de la urbanización San Eugenio.

6.1.- OBJETIVOS GENERALES

El problema principal del municipio de Adeje, como el de otros muchos municipios españoles, es el de mantener y aumentar el desarrollo económico, por lo que uno de los objetivos básicos es posibilitar una mejora en la dotación de aparcamientos y realizar equipamientos de calidad en la zona turística.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, se propicia e incrementa la posibilidad de implantación de usos terciarios. Los objetivos y criterios que se persiguen con la presente Modificación favorecen la inversión privada al establecer varias “áreas de oportunidad” para la implantación de equipamientos terciarios: comerciales, ocio, así como principalmente dotar de un aparcamientos de la zona, contribuyendo a aliviar la presión de los vehículos en este entorno.

Además, no se establecen ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso, puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre

circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

Con esta esta modificación, se consigue que una zona degradada dentro del espacio turístico de primer nivel en Canarias, se quede acorde con los criterios de calidad del entorno, revalorizando la zona, con la mejora de un parque urbano público, que se materializara con esta Modificación Menor del PGO, pretendiendo consolidar el modelo para la mejora del espacio turístico en los siguientes aspectos:

1. Cualificar la oferta a implantar en el municipio basada en:
 - a) Aplicación de variables ambientales
 - b) Sostenimiento de los recursos naturales y respeto al medio
 - c) Creación de equipamientos de ocio
2. Aplicación de criterios de desarrollo sostenible:
 - a) Tratamiento y diseños de los espacios libres públicos.
 - b) Ahorro energético: autosuficiencia energética factible y uso de energías renovables.

6.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y JUSTIFICACIÓN

Tal y como se ha descrito en apartados anteriores, el objetivo principal de la Modificación Menor del PGO es unificar las parcelas, donde EL-26(Parte) con uso de zona verde pública, se quiere concentrarla en espacio único y así mismo las parcelas 7 y 38 se configuran dentro de los aprovechamientos del PGO como equipamiento privado para dar respuesta a las necesidades vigentes de esta zona.

En este misma modificación se crea la posibilidad que el desarrollo del espacio comercial tenga la posibilidad de comunicación peatonal con la parcela del Siam Park con para dar seguridad a los usuarios del futuro aparcamiento subterráneo

En los siguientes esquemas se plantea la propuesta, donde se intenta unificar los usos, concentrándolos, por un lado en la zona oeste se concentra como equipamiento privado, y en la zona este se concentra la zona verde pública. Esto produce que se tenga un desarrollo mas claro, diferenciando los usos y resolver las necesidades de la zona.





La estructura de propiedad, que se pretende dejar con esta modificación menor propuesta es:

PROPIEDADES	PARCELA URBANISTICA	PORCENTAJ S/PARCELA	PARCELA URBANISTICA	M² PARCELA	M² EDIFICABLES
LORO PARQUE S.A.	7	100,00%	6.064,17	6.064,17	6.064,17
LORO PARQUE S.A.	38	74,79%	4.004,56	4.004,56	
TOTAL Parcela 7M				10.068,73	6.064,17
RAUL B HERNANDEZ A.	38	25,21%	1.350,00	1.350,00	160,64
TOTAL Parcela 38M				1.350,00	160,64

Asimismo, se pretende responder en el municipio de Adeje a la realidad de la demanda de aparcamiento en el entorno tanto para residentes como visitantes, consiguiendo con esta actuación de aparcamientos subterráneos y una zona de ocio de primera calidad con el sello de LORO PARQUE en esta parcela comercial. Este futuro desarrollo será siempre con el máximo respeto hacia el entorno y los recursos naturales existentes, todo ello respetando los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente PGO.

Con la dotación del aparcamiento contribuirá a liberar la presión existente del vehículo sobre los espacios públicos, contribuyendo a la mejora considerable de residentes y usuarios de los distintos equipamientos privados del entorno, especialmente el hospital cercano, centro comercial y parque de atracciones. Con referente a este último, para evitar el paso de peatones por la calle Bélgica, se ordenara un túnel bajo el viario que conecte el aparcamiento con el Siam Park, de esta forma evitamos el peligro del paso de viandantes por la calle a un hora punta.

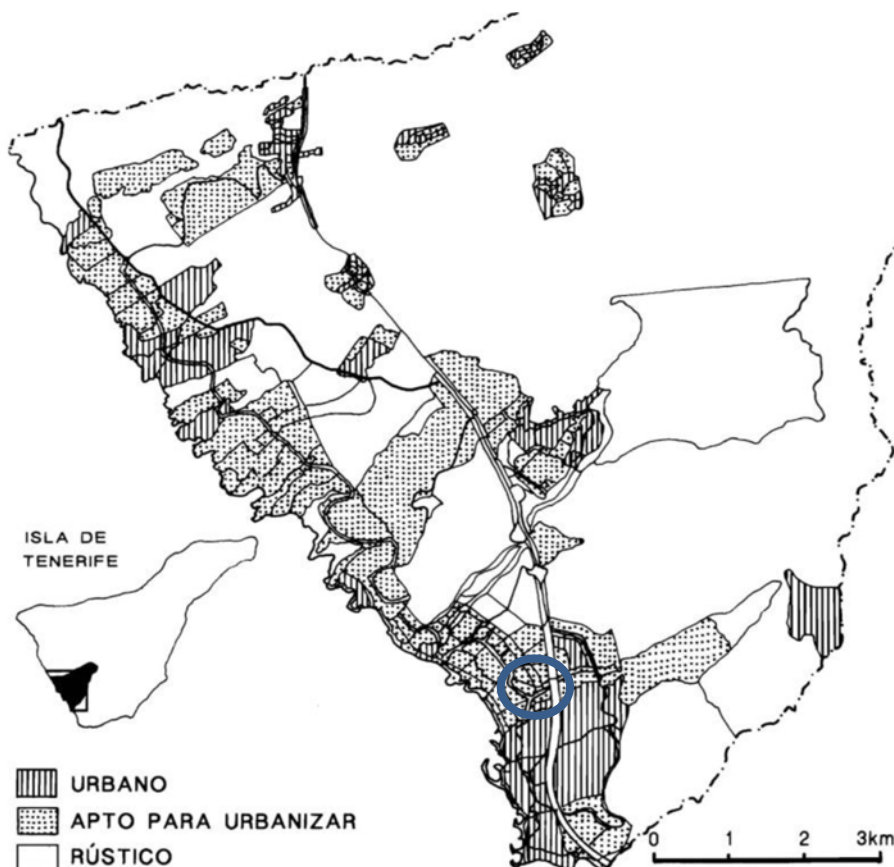
Con respecto a la parcela 38 se disminuye de superficie manteniendo dentro de su ámbito la edificación existente y con uso predominante Deportivos y permitiendo como complementario Administrativo y Educativo.

Por todo ello, entendemos se justifica la redacción y tramitación del documento de Modificación Menor del PGO de Adeje hasta su aprobación definitiva.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y RELACIÓN CON LOS DEMÁS PLANES

7.1. ANTECEDENTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La parcela 7 y 38 tiene establecido su clasificación y calificación en el Plan Especial San Eugenio, aprobado en 1973 y posterior en el documento de “Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje”, que fue aprobado mediante acuerdo de la CUMAC con fecha de 10 de DICIEMBRE de 1990. Más tarde, el texto refundido de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje con Aprobación Definitiva de fecha 5 de noviembre de 1.992, lo sigue recogiendo y contempla la Parcela 7, 38 y EL-26 como uno de los ámbitos más consolidado de la zona turística de Costa Adeje dentro del municipio de Adeje.



Clasificación del suelo en el municipio de Adeje en 1995

7.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AREA

La ordenación de las parcelas 7, 38, El-26(Parte) y viario del Área AU-12 responde básicamente a los siguientes criterios de ordenación:

7.2.1.- Ordenación de las parcelas y volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes, ocupaciones y retranqueos, completando las determinaciones contenidas en la Modificación. Así mismo se consiguen la mejora de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.

7.2.2.-Reajuste del suelo de la zona de actuación para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación, incorporando las tres fincas de propiedad privada, y separando las zonas verdes en una gran parcela.

7.2.3.-Adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.

7.2.4.-Adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.

7.2.5.-Por tanto, tal y como se ha descrito en apartados anteriores, esta modificación menor del planeamiento responde desde el momento en que se pretenda UNIFICAR parcelas para dar respuestas a las nuevas necesidades que existen actualmente.

7.3.- EL PGO DE ADEJE Y SU RELACIÓN CON OTROS PLANES SUPRAMUNICIPALES Y NORMATIVA.

7.3.1.- Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprobó definitivamente por Decreto 56/2011, de 4 de marzo (BOC nº 58, de 21 de marzo de 2011), en su Revisión Parcial para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

La finalidad básica del PIOT es configurar un marco territorial apropiado para el desarrollo socioeconómico de la población insular, sin mermar la potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras, siguiendo los principios del desarrollo sostenible.

Hay que destacar que los **planes generales** se conforman, desde la perspectiva del PIOT, como los instrumentos específicos que desarrollan el Modelo Insular sobre cada uno de los municipios tinerfeños. A través de las determinaciones urbanísticas del planeamiento municipal se ha de lograr dar alcance operativo concreto a dicho modelo de ordenación (con alto grado de "abstracción"), posibilitando que se lleven a cabo actuaciones de transformación tendentes a su consolidación. Esta función "desarrolladora" del Plan General se realiza estableciendo sus determinaciones urbanísticas en aplicación, entre otros, de los criterios y directrices que señalan las Normas del PIOT.

El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar.

El objetivo fundamental de la delimitación de estas áreas es la preservación del paisaje y la creación de **un modelo turístico singular e integrado en el entorno** en que se implanta, **restringiendo el PIOT otros usos e intervenciones (residenciales, industriales, etc.) que pudieran comprometer el destino.**

7.3.2.- Ley 4/2017 del Suelo de Canarias.

Como se puede comprobar toda la documentación técnica- urbanística, así como la documentación ambiental, relacionada en la calle Finlandia y Bélgica (Ámbito U-12) parcela 7 y 38, por tanto, con la Modificación Menor del Planeamiento que ahora se pretende realizar, está plenamente adaptada a las determinaciones, tanto de carácter sustancial como formal, de la Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias.

7.3.3.- Conclusión

Como consecuencia de todo lo aquí expuesto, entendemos que la Modificación Menor del PGO de Adeje que aquí se propone es coherente y está alineado con las determinaciones del planeamiento insular y la propia Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias.

Por tanto, modificando la ordenación pormenorizada del PGO en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26(Parte) y Viario(Parte) del Sector Ordenado AU-12 San Eugenio, se adopta una nueva disposición de volúmenes edificatorios y más armónica con el entorno, y se creará nueva espacios libres, que den respuesta certera a las nuevas necesidades de esta zona. Además, se garantizará

una imagen global de conjunto que responderá a unos criterios de diseño abiertos, de manera que la propuesta de desarrollo de las edificaciones se interprete desde un concepto de integración visual, todo ello alineado con la legislación y planeamiento supramunicipal analizado.

8 ANALISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJISTICA.

De acuerdo a Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias art 140.3 Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

8.1.- COMPONENTES Y PRINCIPALES VALORES DEL PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico el ámbito de estudio forma parte de la unidad denominada Sur Turístico, que comprende parte de los municipios de Arona y Adeje. Tiene como límites la urbanización que rodea los núcleos turísticos de: Los Cristianos y Las Américas (San Eugenio, Torviscas, Miraverde y Playa de Fañabé), hasta la zona de La Caleta. Esta una unidad está confinada territorialmente entre la urbanización de tipo turístico al Norte; la línea de costa al Sur y Oeste; y el Espacio Natural Protegido de Montaña de Guaza al Este.

Respecto al análisis de las componentes y principales valores del paisaje, en primer lugar, hay que señalar que nos encontramos ante un paisaje netamente urbano y totalmente deteriorado en primera línea de vía de acceso a la zona turística, lo que nos proporciona un paisaje de mucha visibilidad, formando por construcciones dispersos sin importancia y formando un vertedero de gran visibilidad.

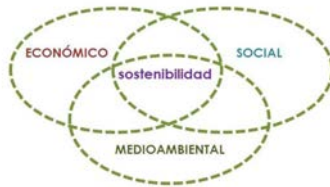
El ámbito no posee ningún hito paisajístico que merezca ser destacado, y su accesibilidad visual se limita a las vías urbanas y edificaciones residenciales y turísticas que lo rodean. Desde ellas, el ámbito se observa “desde arriba” pues éste se sitúa a una cota inferior, al pie de la ladera de La Caldera del Rey sobre la que ha ido creciendo la urbanización turística. El área objeto del presente estudio se encuentra en la actualidad con algún tipo de vegetación invasora, sin ningún tipo de arbolado o fauna.

La fragilidad del paisaje, hay que decir que es muy frágil, tal como se encuentra en estos momentos y que este tipo de actuación en la zona asume de forma intrínseca frente a cualquier tipo de cambio que se pueda introducir en el mismo. La fragilidad es la capacidad de un paisaje para adaptarse a los cambios producidos por una actuación y mejorando considerablemente su valor paisajístico y posibles impactos potenciales y percepción visual.



8.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA.-

El uso del suelo es un factor determinante de la eficiencia medioambiental y de la calidad de vida que proporciona a los ciudadanos. Las decisiones en materia de urbanismo deben dirigirse, en cualquier caso, a proteger la identidad de la ciudad, su funcionamiento y organización espacial, su patrimonio cultural, los espacios públicos y zonas verdes y la biodiversidad y relaciones con su territorio. La presente Modificación Menor propicia el desarrollo de la calidad ambiental, paisajística de esta zona, potenciando la calidad visual del ámbito urbano, repercutiendo positivamente en la imagen turística.



Tal como se pretende configurar la parcela zona verde EL-26(Parte), influyen poderosamente en la calidad de vida de sus ciudadanos. Esta zona les da la posibilidad de hacer ejercicio, relacionarse, relajarse y obtener ciertas condiciones de paz y tranquilidad en un entorno cada vez más condicionado por el tráfico viario, el estrés y la falta de espacios de relación social. Este espacio de parque urbano se convertirá en un rasgo distintivo y muy apreciado de una zona de San Eugenio, dando una mejora paisajística a un entorno muy deteriorado.



Esta nueva posición de la zona verde (parque urbano), lindando con la calle Finlandia, facilita su uso, accesibilidad y funcionalidad; mejora la calidad paisajística y visual de dicha vía: permitiendo una mayor seguridad y facilidad de protección para su uso.

Con la nueva configuración de la parcela comercial 7M permite disponer de uso comercial mejor configurado, más adecuados a sus características, para permitir una zona comercial, deportiva y de ocio de máxima calidad, con mejores vistas. La edificación que se proyectara será un centro comercial y ocio, el cual se convertirá en un emblema de sostenibilidad y con un sello de arquitectura de referencia, el cual mejorara considerablemente el paisaje y contribuyendo a la mejora general del entorno. Su máxima contribución paisajística, se puede considerar con la disminución de la presión de los vehículos en el espacio público, ya que se contempla un aparcamiento subterráneo en un entorno de alta presión y demanda de aparcamientos.

8.3.- CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El proyecto no se localiza en el campo visual de ningún recurso paisajístico relevante. Por tanto, no se prevén cambios significativos en la funcionalidad ecológico ambiental del paisaje en el ámbito de análisis, es decir, en los valores ecológicos, naturales, ambientales, así como tampoco en los productivos del paisaje, en relación a la distribución de usos del suelo y su productividad.

No se prevé una pérdida del significado histórico- cultural e identitario del paisaje derivada del proyecto, pues no existe afección sobre ningún lugar de interés histórico, ni otros elementos que aporten identidad.

Una vez valorados los diferentes elementos del medio según su fragilidad visual, se puede concluir que en relación a la actuaciones que se pretende realizar con la presente MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO la fragilidad visual de la zona es alta siendo capaz de integrar y mejorar el impacto visual generado por el proyecto.

El proyecto tendrá un impacto visual máximo, pero mejorando sin duda el existente tanto desde la calles Finlandia y Bélgica, como la desde la TF-1. Por tal motivo se añadirán vegetación autóctona en el perímetro de las parcelas, que mejoraran en todo caso el paisaje existente, así como en las de nueva construcción, se pueda adoptar en el diseño de las fachadas medidas de integración paisajística.

9 PLANOS DE INFORMACIÓN.

I01.- Situación y Emplazamiento.

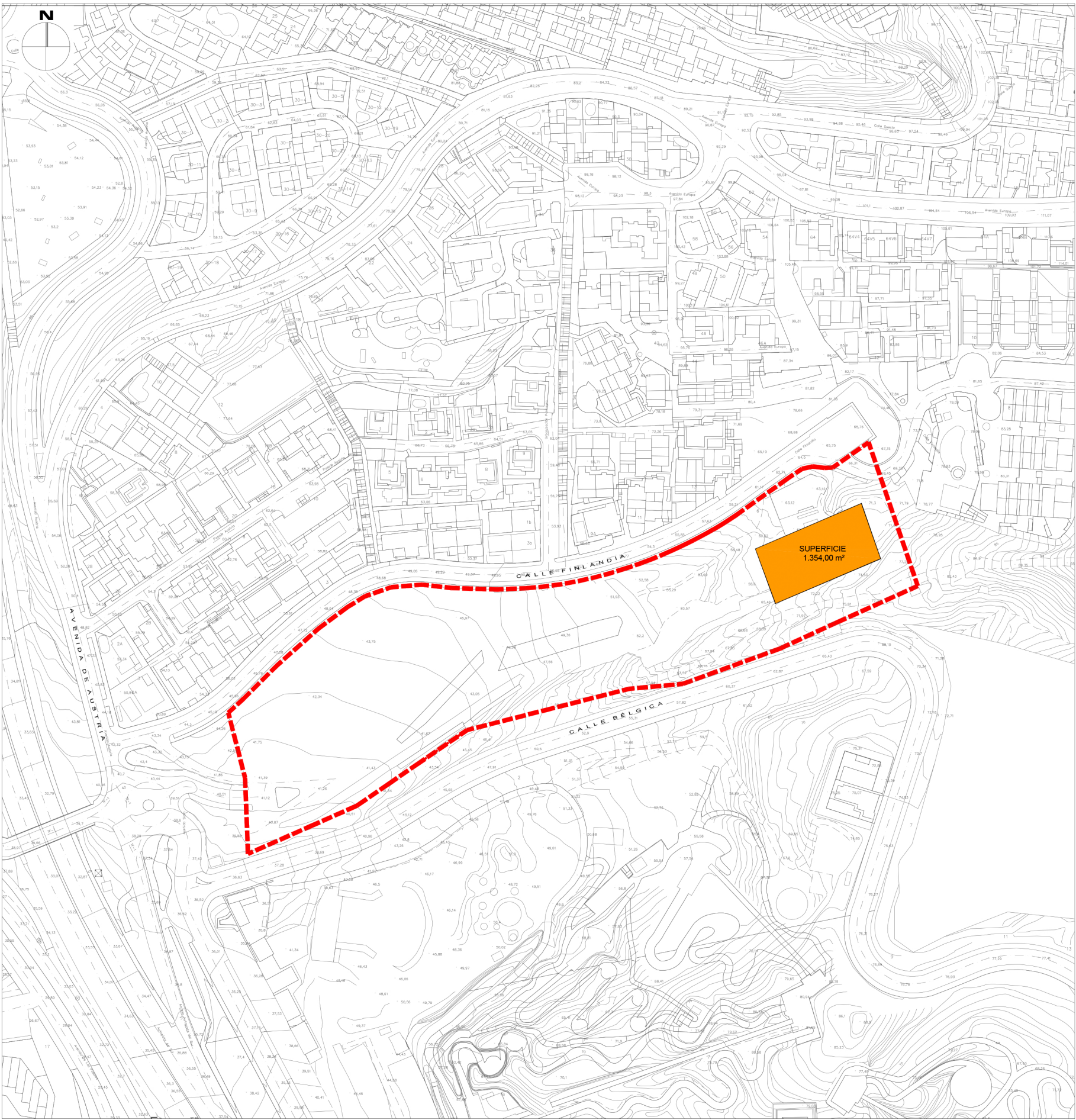
I02.- Planeamiento General.

I03.- Reportaje fotográfico de Ámbito Modificación Menor.

En Adeje Diciembre de 2025.

Firmante digital: AC FNMT Usuarios
DN: CN=MOSQUERA PANIAGUA JORGE - 43776608H,
SN=MOSQUERA PANIAGUA, G=JORGE,
SERIALNUMBER=IDCES-43776608H, C=ES
Fecha: 2025.12.04
21:07:52 +00:00

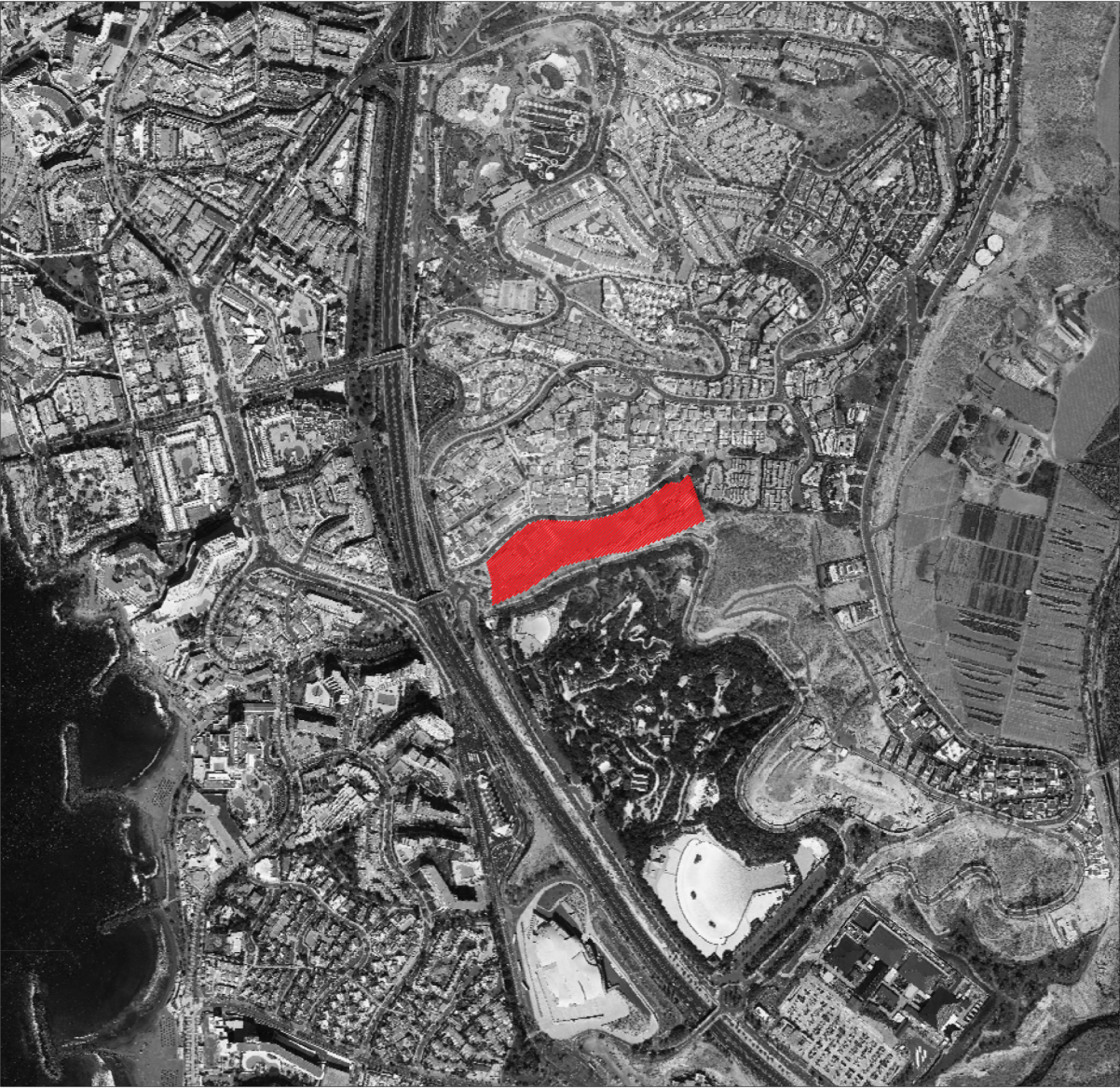
Fdo: Jorge Mosquera Paniagua
Arquitecto Redactor



PLANO DE SITUACION

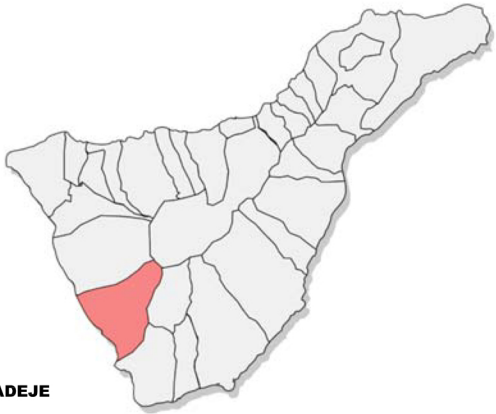
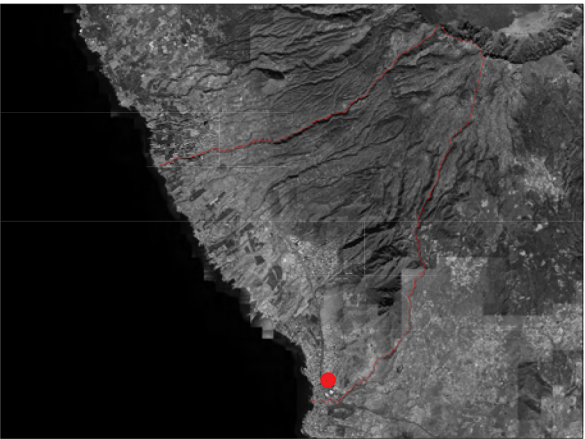
Escala 1:2000

--- DELIMITACION DE SECTORES
--- AMBITO MODIFICACION



ORTOFOTO

Escala 1:10000



ADEJE

MODIFICACION MENOR DE P.G.O. ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

ARCHIVO

2025/01

FECHA

MAYO-25

ESCALA

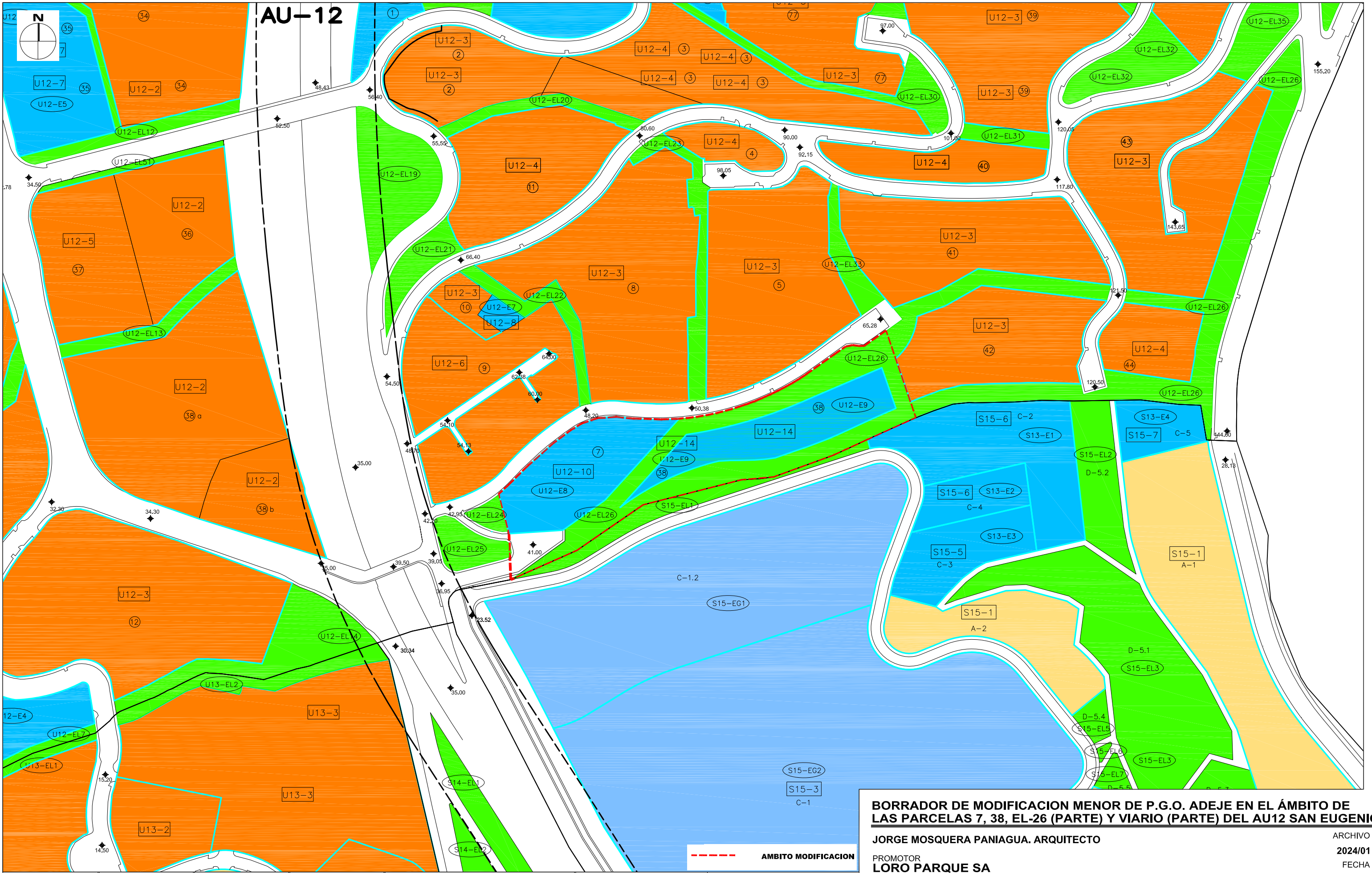
VARIAS

Nº PLANO

PROMOTOR
LORO PARQUE SA

SITUACIÓN
C/ FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE
PLANO DE INFORMACION

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



SUELO RESIDENCIAL		SUELO RESIDENCIAL TURISTICO		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		SISTEMAS DOTACIONALES PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	
SUELO DE INTERES CULTURAL		SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		PARQUES URBANOS		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		DOTACIONALES	
SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		ESPACIO LIBRE PRIVADO		GENERALES		EQUIPAMIENTOS	
SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		ESPACIO LIBRE PRIVADO		LOCALES		GENERALES	
SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS		ESPACIO LIBRE PRIVADO		LOCALES		LOCALES	

BORRADOR DE MODIFICACION MENOR DE P.G.O. ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR
LORO PARQUE SA

SITUACIÓN
C/ FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE

PLANO DE INFORMACION

PLANEAMIENTO GENERAL

ARCHIVO

2024/01

FECHA

DIC-25

ESCALA

1/2500

Nº PLANO

I-02



Foto 1



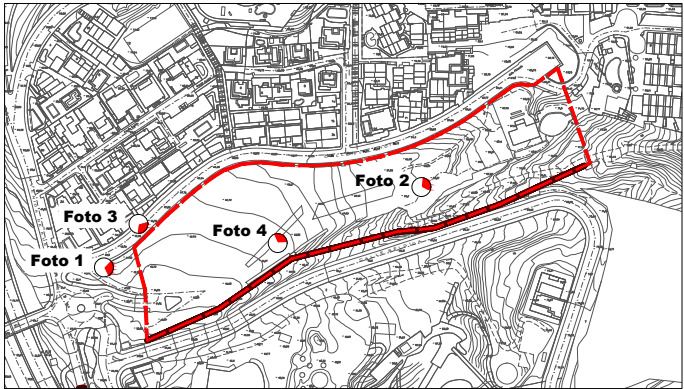
Foto 2



Foto 3



Foto 4



MODIFICACION MENOR DE P.G.O. ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR
LORO PARQUE SA

SITUACIÓN
C/ FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE
PLANO DE INFORMACION

REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

ARCHIVO

2025/01

FECHA

DIC-25

ESCALA

SE

Nº PLANO

I-03

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



MEMORIA DE ORDENACIÓN

**PROMOTOR
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

MEMORIA DE ORDENACION.

1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE.

1.1 ANTECEDENTES.

Esta Modificación Menor está acreditado su interés público, donde tiene por objeto y así se orienta, a mejorar la ordenación del Ámbito para minimizar que su desarrollo altere las características, valores ambientales y paisajísticos del área.

El presente conjunto de modificaciones es coherente con la aplicación de los principios constitucionales, desarrollados en la legislación urbanística del Estado y en la legislación urbanística de Canarias, especialmente en los siguientes criterios que deben inspirar la planificación urbanística:

1. Orientar hacia el desarrollo sostenible, para lo cual preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute.
2. Velar por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.
3. Establecer unas mejoras en la ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible, ya que favorece, en concreto, la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales

Tal y como se analizó en Memoria de Información-Tomo I el presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 y viario del AU-12 en el entorno de la calles Finlandia en el T.M. de Adeje.

La Ordenación Urbanística del Municipio de Adeje está regulada por el PGO Adaptación Básica que fue aprobada definitivamente por la COTMAC el 5 de MAYO de 2004, con aprobación de subsanación de deficiencias por la propia COTMAC a través de Acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2007, y publicado el 28 de diciembre de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias nº 258. Las Normas Urbanísticas del Plan General fueron publicadas el 2 de septiembre de 2008 en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº173.

El Ámbito se localiza en el Término Municipal de Adeje, al suroeste de la isla de Tenerife. Sus límites geográficos y municipales son:

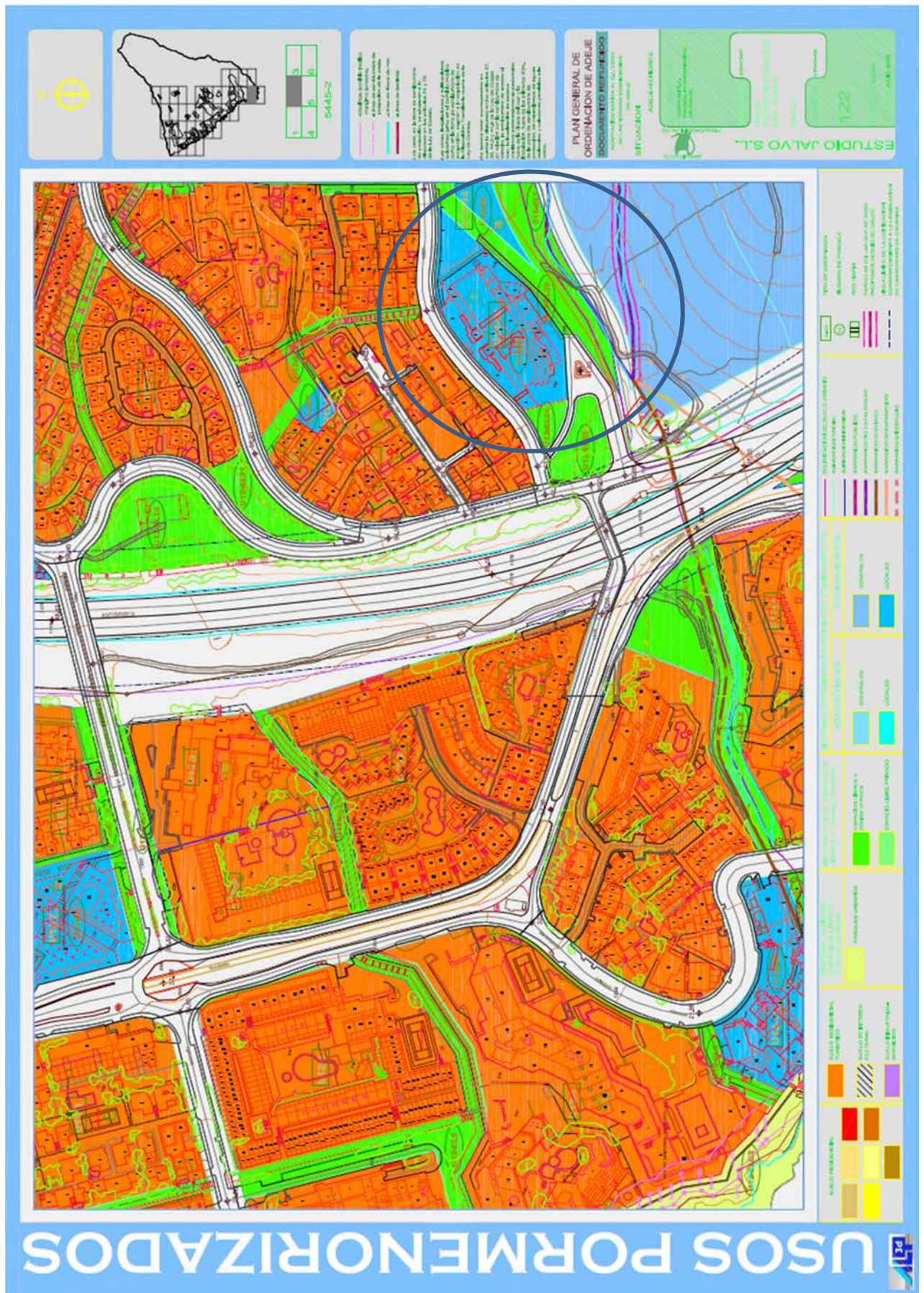
- Oeste con el Océano Atlántico.
- Noroeste con municipio de Guía de Isora.
- Norte con el municipio de la Orotava.
- Noreste y este con municipio de Vilaflor.
- Sureste con municipio de Arona.
- Sur con Arona y el océano Atlántico.

El Ámbito de la Área AU-12 en el entorno de la urbanización de San Eugenio en el Plan General de Ordenación de Adeje está clasificado como Suelo Urbano la parcela número 7, la cual tiene la calificación de Comercial, Administrativo y Recreativo, la parcela numero 38 su calificación es de Deportivo, EL-26(Parte) es Zona Verde pública y Viario de tráfico rodado. El desarrollo de la zona viene establecido en las determinaciones del Título VI- Normas urbanísticas, así como en la ficha y los cuadros con las condiciones generales particulares del Ámbito.

En el Artículo 6.2.4 Condiciones particulares a las zonas (P) del PGO, contempla las determinaciones particulares para cada una de las zonas y en los Planos de Ordenación:

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-10. EQUIPAMIENTO RECREATIVO									
Ámbito y uso característico				La zona U12-10, Equipamiento Recreativo, 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 U12-10.					
Parcela mínima	Superficie								
	Longitud mínima de linderos	Frontal							
		Laterales							
Parcela mínima	Círculo inscribible								
Edificabilidad		1,00 m²/m²s							
Tipología		Aislada							
Ocupación máxima									
Altura de edificación	de	Número de plantas	1						
		Metros	4						
Separación a linderos	a	Vía pública	6 m a vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes						
		Laterales	3 m						
		Testeros	3 m						
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto único Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.							
Densidad									
Aparcamiento									
Usos	Predominante		Comercial, administrativo y recreativo						
	Complementario								
	Prohibidos								

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-14. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO									
Ámbito y uso característico			La zona U12-14, Equipamiento Deportivo, 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 U12-14.						
Parcela mínima	Superficie		1.000 m ² s						
	Longitud mínima de linderos	Frontal							
		Laterales							
Circulo inscribible		Testero							
Edificabilidad			0,03 m ² /m ² s						
Tipología									
Ocupación máxima									
Altura de edificación	Número de plantas	1							
		4							
Separación a linderos	Vía pública		6 m vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes. Se respetará la distancia del límite de la edificación de la autovía TF1, marcada en planos.						
	Laterales		3 m						
	Testeros		3 m						
Condiciones de ordenación			Precisa de un proyecto conjunto Los parámetros de edificabilidad y altura máxima no son de aplicación a aquellos elementos vinculados a la actividad principal como tribunas, trampolines, etc. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.						
Densidad									
Aparcamiento									
Usos	Predominante		Deportivo						
	Complementario		Una vivienda para el vigilante						
	Prohibidos								



Plano de Usos Pormenorizados vigente PGO de Adeje Plano 122

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La presente intervención consiste en la modificación -exclusivamente- de la ordenación pormenorizada del PGO aplicable al ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del Área AU-12 San Eugenio, con el propósito de ordenar la configuración de las parcelas públicas y privadas con sus respectivos usos, manteniendo la edificabilidad asignada por el PGO.

La conveniencia y oportunidad para la Modificación Menor del PGO de Adeje se justifica por una serie de razones que se enumeran a continuación atendiendo a cada una de las zonas, así:

1.2.1.-El mayor cambio propuesto es unificar la parcela EL-26(Parte), en una zona única y compacta, buscando un amplio espacio verde (no por franjas alrededor de las edificaciones, que es lo planteado en la actualidad) consiguiendo así un gran parque donde se destina al ocio, juegos, jardines, espacios peatonales de tránsito y estancia, y, en general, áreas de esparcimiento público y privado, ya que en la actualidad es un espacio totalmente degradado.

1.2.2.- En la gran parcela 7, se conseguirá mantener los usos para desarrollar una moderna edificación que compatibilizara los usos que establece el Plan, pero creara un valor añadido a la zona con la dotación de plazas de aparcamiento subterráneo. Para esta parcela se mantiene una planta pero su altura entendemos que debe ser de cinco (5) metros para así poder absorber la pendiente de la calle Finlandia.

Por un lado con la creación de este equipamiento de aparcamientos se posibilita la ordenación y mejora de movilidad de la zona, y por otro se plantea la posibilidad de conexión peatonal subterránea entre el parking subterráneo y el Centro de Ocio Siam Park, dando así una conexión directa y por tanto se da respuesta a una necesidad existente.

1.2.3.-Con respecto a la parcela 38 se mantiene la edificación existente reconfigurando la parcela, se adapta con las directrices del PGO vigente, posibilitando el uso actual Deportivo y como complementario el Administrativo y Educativo, cumpliendo con los parámetros urbanísticos asignados.

Por otro lado, y no menos importante, la presente Modificación Menor responde al hecho de que en las determinaciones urbanísticas de desarrollo del suelo, conforme al PGO, se establece como condición general que cualquier modificación o alteración de la distribución parcelaria del ámbito – el cual es vinculante- implica una necesaria modificación del Plan General Municipal.

En esta misma línea, hay que señalar que es patente que al PGO le ha sobrevenido desde su entrada en vigor la múltiple legislación y planeamiento territorial de distinto alcance (estatal-autonómica, sustantiva-sectorial).

Asimismo, resaltar que la Modificación Menor que se propone en este documento, afecta a parámetros de ordenación pormenorizada, (fundamentalmente como ya se ha manifestado sin alterar los usos) conforme expresamente viene definido en la vigente Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, que concretamente en su artículo 2.3 “*Sobre ordenación y planificación del suelo*” distingue lo que se considera **Ordenación Estructural** como “*el modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial*” y lo que se ha de entender como **Ordenación Pormenorizada** como “*la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución*”.

La alteración de parámetros de ordenación que se proponen en este documento referido a modificación de altura, reconfiguración del sistema viario, se enmarca en lo que a tenor de la referida Ley del Suelo se considera como Ordenación Pormenorizada.

Toda vez que se ha definido el alcance de la presente Modificación, ha de tenerse en cuenta que el instrumento de ordenación que se altera con ocasión de la tramitación de este documento, es el Plan General de Ordenación de Adeje, y ello porque la alteración de planeamiento que ahora se propone viene impuesto por imperativo legal del planeamiento ya que como se ha descrito en las determinaciones urbanísticas de desarrollo del suelo, conforme al vigente PGO, se establece como condición general que cualquier modificación o alteración de la distribución parcelaria del ámbito – el cual es vinculante- implica una necesaria modificación del Plan General Municipal.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

2.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Tal y como se ha descrito en apartados anteriores, el objetivo principal de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de Adeje es el de:

1.- Unificar las parcelas publicas EL-26(Parte).

2.- Agrupar y redistribuir las parcelas privadas con sus respectivos usos, superficies y edificabilidad.

3.-Modificar puntualmente la altura, en la parcela 7 en metros para el nuevo edificio además de preveer en este una posible conexión peatonal con la parcela del Centro de Ocio Siam Park. En la parcela 38 se modifica la altura de una planta pasando a 2 plantas. Es de recalcar que en ningún caso se aumenta edificabilidad, superficie, usos u otros parámetros urbanísticos que tiene previsto el PGO municipal vigente en el entorno del Sector AU-12 San Eugenio, dando respuesta a las necesidades actuales de este ámbito.



2.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se busca una actuación más respetuosa con el entorno, que la que se prevé en la actual ordenación en relación con las zonas verdes, así como a la tipología. Así, con respecto a los criterios de ordenación aplicados para el desarrollo de las propuestas, han sido determinantes los que a continuación se exponen:

- a) Por un lado configurar una gran parcela ordenada como 7M, con uso Comercial, Administrativo y Recreativo, que posibilita realizar un proyecto competitivo en la zona, con la creación de aparcamiento subterráneo.
- b) Ordenar la parcela 38M con uso Deportivo, permitiendo como complementario el Administrativo y Educativo a fin de poder dar respuestas a las necesidades actuales.

- c) Contemplar la posibilidad de un acceso peatonal subterráneo, creando una conexión segura entre la parcela 7 y la del Siam Park (parcela EG-1 del SO-15), que consigue que los miles de visitantes del Centro de Ocio accedan desde el aparcamiento por un entorno seguro.
- d) Agrupación de unas zonas verdes dispersas y sin ningún tipo de uso, en un espacio único, con el objetivo general de crear una gran superficie pública ajardinada y de ocio buscando una mayor calidad ambiental para esta zona , que posibilitara la mayor superficie de vegetación y de esparcimiento con el objetivo de la naturalización de esta zona degradada.
- e) Se ajusta la superficie de las parcelas en escritura pública a lo establecido en el PGO, cediendo la diferencia de las mismas a la administración.
- f) Así mismo se mejorara el entorno de la zona verde EL-1 del Sector SO15, consiguiendo una integración con las actuaciones que se pretenden realizar.
- g) Hay que señalar que con la presente Modificación Menor del PGO de Adeje (Ámbito del Sector AU12 San Eugenio) se adapta a la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias y al PIOT.

Por todo ello, entendemos se justifica la redacción y tramitación del documento de Modificación Menor del PGO de Adeje hasta su aprobación definitiva.



3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Las alternativas de Ordenación buscan la capacidad actual de desarrollo de este lugar, donde se analizan las necesidades actuales y reales que demanda este lugar, dado que se sitúa entre una zona residencial consolidada (Urbanización San Eugenio) y un importante Centro de Ocio (Siam Park) del sur de Tenerife.

Al objeto de decidir el futuro que es posible realizar en esta zona, se han examinado todas las alternativas que puedan hacer viable el desarrollo de esta zona, es por ello que se presentan a continuación distintas opciones de desarrollo.

3.1 .- ALTERNATIVA 0.

Corresponde a la ordenación establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Adeje donde la superficie total del ámbito es de 20.474,05m².

Esta alternativa consiste dado que el uso predominante Comercial y Deportivo, con una tipología de edificación abierta y retranqueo de 6 m a viario y 3 m a vía, la altura determinada es de una planta. Las dos parcelas 7 y 38 están rodeadas en la mayor parte de su perímetro por tiras longitudinales de zonas verdes, que imposibilitan realizar cualquier desarrollo lógico en dicho espacio, no pudiéndose desarrollar ningún espacio libre interesante.

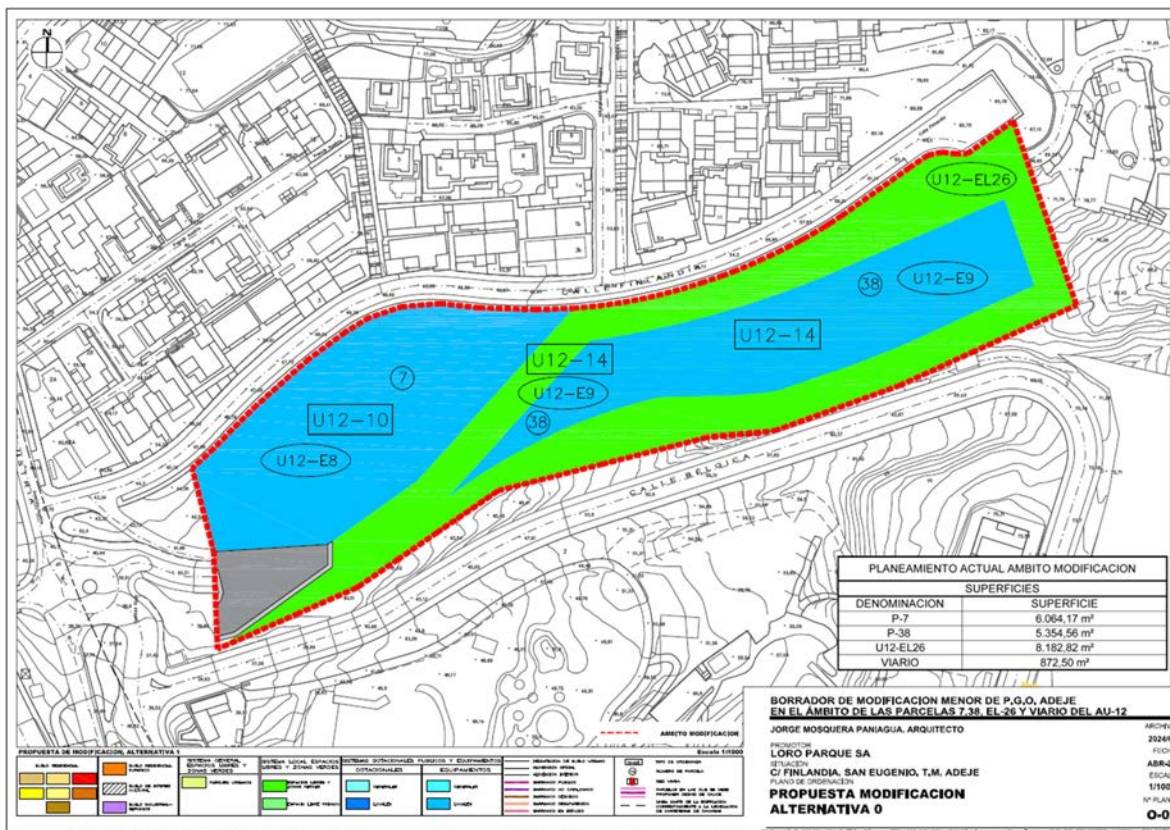
Con esta ordenación del PGO la parcela 38 está destinada a uso Deportivo donde la posibilidad de desarrollar un espacio deportivo es complicado, debido a que es una parcela con 30 mts de ancho medio por 175 de longitud y con una pendiente media del 15%,. Esta parcela no tiene acceso rodado y en todo caso se tendrá que pasar por las zonas verdes.

La parcela 7 y con Ordenación de AU12-10 del PGO es una parcela comercial de 6.064,17 m², la cual da frente a la calle Finlandia, tiene una pendiente de hasta el 10% y con la configuración que tiene de retranqueos imposibilita el aprovechamiento de la edificabilidad asignada por el Plan que es de 1 m²/m²s. Cualquier actuación en esta parcela no contribuiría a la mejora del entorno buscando actuaciones de calidad. Por otro lado no se hace viable dotar de aparcamientos públicos en esta zona.

Con respecto a la zonas verdes ordenadas, únicamente tendrían un aprovechamientos de peatonales y zonas verdes alineadas que no aportan nada a la zona. Con esta configuración de las parcelas públicas los residentes y visitantes no tienen ningún tipo de atractivo al ser una especie de espacios de parques lineales.

Con todas estas circunstancias, la configuración del PGO se podría desarrollar una pequeña actuación en la Parcela 7, tendría uso Comercial, pero el resto se hace impensable la ordenación de esta alternativa y que, por tanto, **provoca que sea inviable esta opción.**

Hay que tener en cuenta de que se debe buscar una alternativa que cumpla con las necesidades actuales, dado que se ha creado un importante centro de ocio en los últimos años que produce que la demanda actual de la zona sea diferente a las necesidades de hace 10 años.



ALTERNATIVA 0					
PARCELA URBANISTICA	CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	PORCENTAJE
7	Comercial, Administrativo, Recreativo	6.064,17	1,00	6.064,17	29,62%
38	Deportivo	5.354,56	0,03	160,64	26,15%
EL-26(Parte)	Zona Verde	8.182,82	0,00	0,00	39,97%
VIARIO(Parte)	Viario	872,50	0,00	0,00	4,26%
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05		6.224,81	100,00%

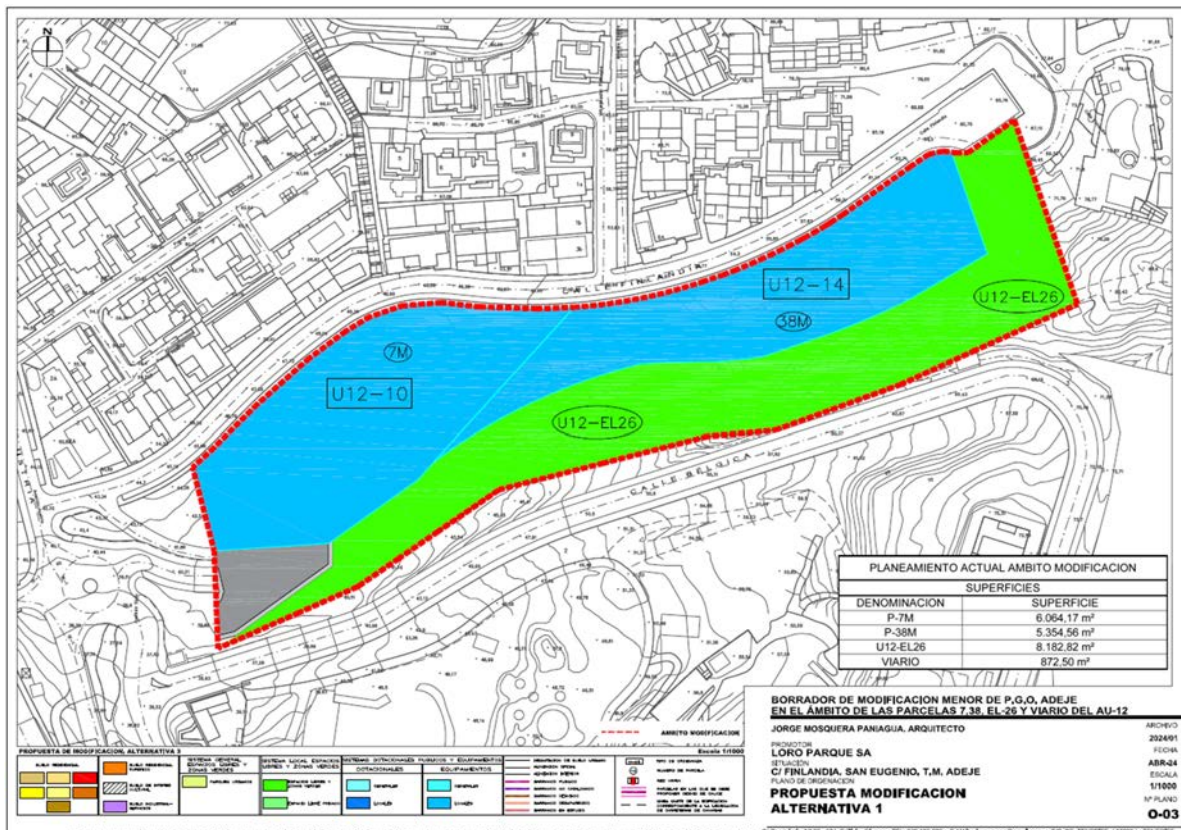
3.2 ALTERNATIVA 1.

Mantiene la superficie total del ámbito en 20.474,05 m2, pero fusiona en una única parcela la 7 y 38 con todo el frente de la calle Finlandia, como se muestra en la imagen.

Esta propuesta de Ordenación aunque mejora la propuesta del PGO, ya que fusiona en una única parcela la 7 y 38 con todo su frente que se desarrolla a la calle Finlandia, lo cierto es que crea una barrera visual por dicha calle y se tendrá que desarrollar edificaciones escalonadas que no dan valor a la zona. Con esta propuesta no soluciona el problema existente de la edificación de la parcela 38. Con respecto a los aparcamientos, quedan alejados y más dispersos del principal servicio de los mismos, que es el Siam Park.

Con respecto a la zona verde sigue siendo un espacio lineal alineado con la calle Bélgica, que aunque tiene un mayor aprovechamiento que la propuesta del PGO, es cierto que con esta estrategia se puede conseguir una recuperación ambiental y mejoramiento urbanístico del entorno, pero no termina de coser el entramado urbanístico entre las dos calles.

Teniendo en cuenta los planteamientos anteriores de la barrera visual y que no se cosen el entramado urbanístico de la zona, podemos afirmar que la Alternativa 1 es mejor que la del PGO (Alternativa 0), pero no termina de solucionar los problemas del ámbito y que, por tanto, **provoca que sea inviable esta opción.**



ALTERNATIVA 1					
PARCELA URBANISTICA	CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	PORCENTAJE
7 M	Comercial, Administrativo, Recreativo	6.064,17	1,00	6.064,17	29,62%
38M	Deportivo	5.354,56	0,03	160,64	26,15%
EL-26(Parte)	Zona Verde	8.182,82	0,00	0,00	39,97%
VIARIO(Parte)	Viario	872,50	0,00	0,00	4,26%
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05		6.224,81	100,00%

3.3 ALTERNATIVA 2.

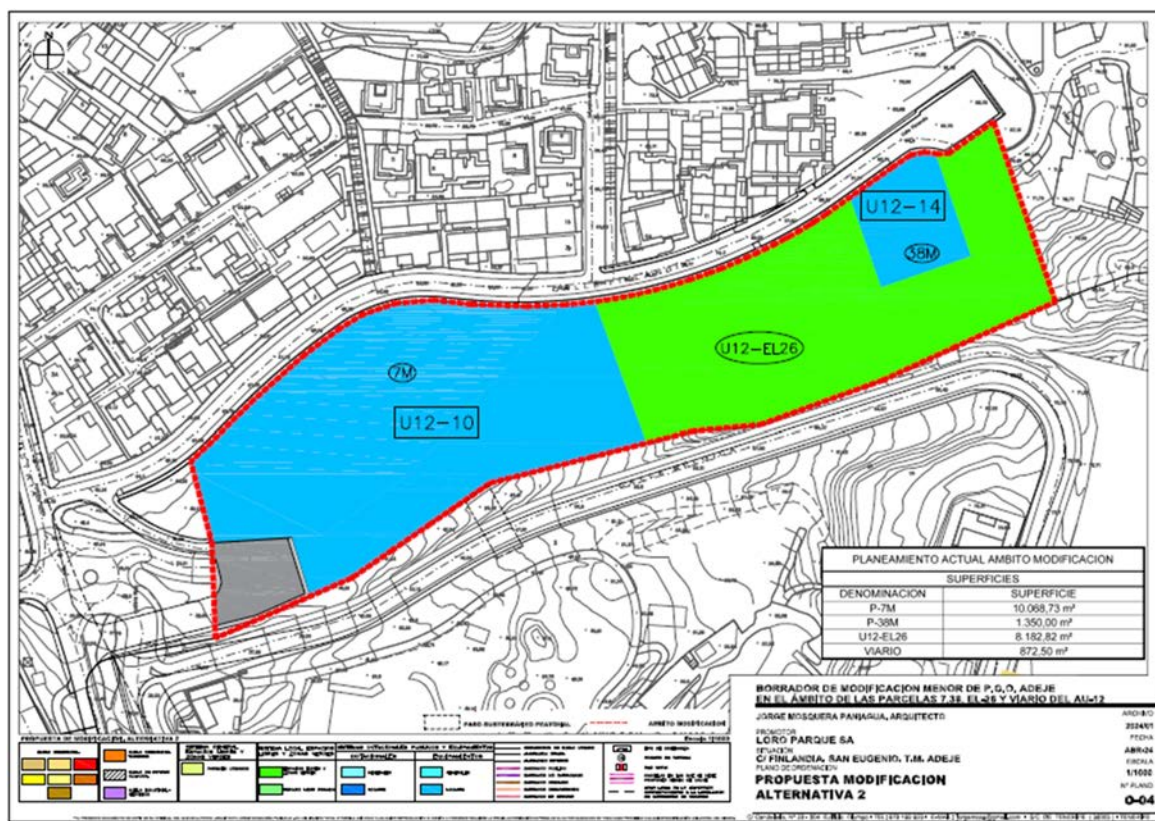
Corresponde a la ordenación establecida con una superficie total del ámbito de 20.474,05 m2. Se agrupan la parcela pública y se redistribuye las parcelas privadas con sus respectivas superficies y edificabilidad. Se da respuesta a las necesidades actuales de las parcelas.

Esta propuesta de Ordenación mejora la propuesta del PGO, donde por un lado reubica las tiras de espacio verde uniéndolas y formando una gran zona verde la parcela EL-26(parte),y por otro, las parcela privativa 7 y parte de la 38 se unen formando la 7M la resuelve como una parcela de 10.068,73m², la cual se mantiene el uso comercial, recreativo y deportivo de primer nivel, el resto de las parcela privativa 38 se queda como la 38M para dar respuestas a las necesidades urbanísticas existente en dicha zona.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

Con respecto a la parcela 7M, se puede materializar la edificabilidad de la parcela que tiene asignado el PGO, con la mejora considerable de poder ejecutar dos sótanos destinados a plazas de aparcamiento subterráneo, que solucionarían en gran parte la falta de aparcamientos en el entorno. Esta actuación contribuirá a mejorar los equipamientos Comercial y Ocio de la esta zona turística, con unas atracciones en Ocio de primer nivel con la marca indiscutible de Loro Parque S.A.

Unificar las parcelas públicas EL-26(Parte), mejora considerablemente la zona, con la posible creación de un parque urbano, que será referencia en los equipamientos verdes y que en estos momentos el sector no cuenta con este tipo de infraestructuras públicas en la zona alta



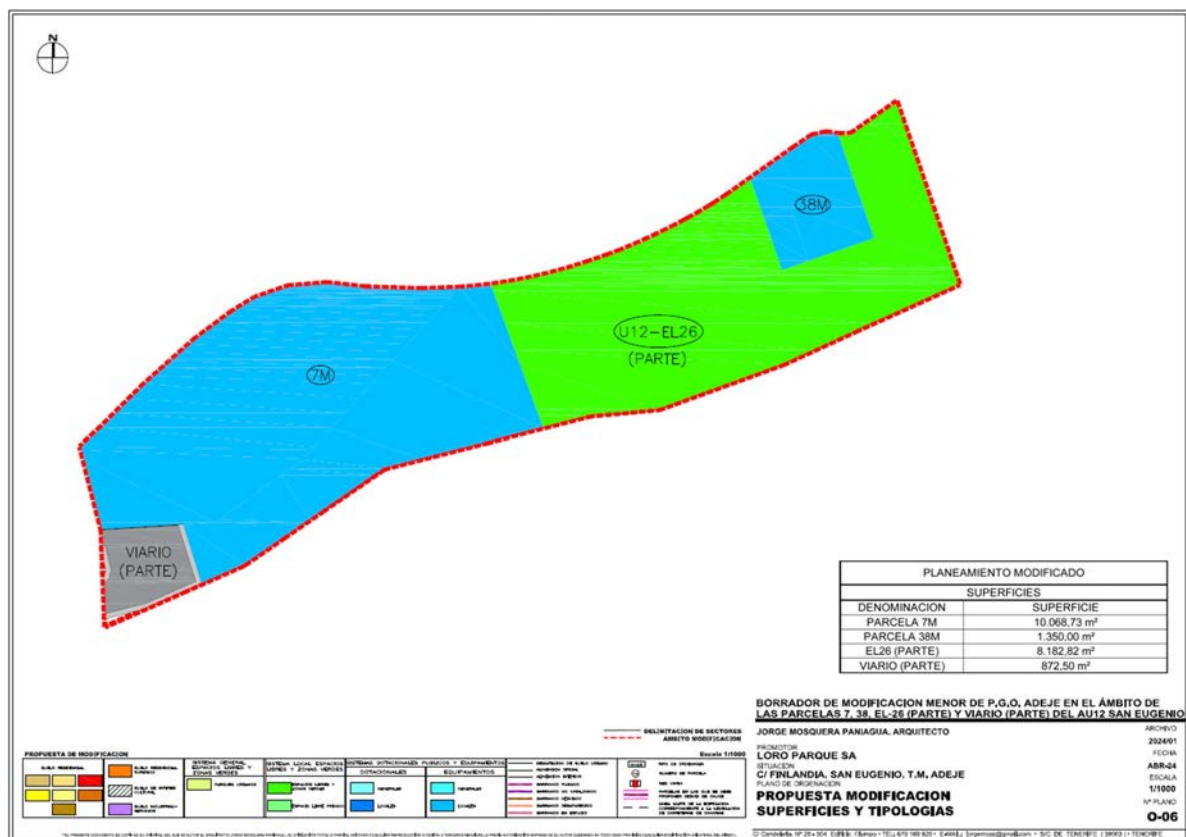
ALTERNATIVA 2					
PARCELA URBANÍSTICA	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	PORCENTAJE
7M	Comercial, Recreativo, Deportivo	10.068,73	0,602	6.064,17	49,18%
38M	Deportivo	1.350,00	0,119	160,64	6,59%
EL-26(parte)	Zona Verde	8.182,82	0,00	0,00	39,97%
VIARIO(Parte)	Viario	872,50	0,00	0,00	4,26%
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05		6.224,81	100,00%

3.4 CUADRO COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN ALTERNATIVA 2.

COMPARACION ALTERNATIVAS 0 -1 -2							
PARCELA URBANISTICA	CLASIFICACION URBANISTICA	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
		SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)
7M	Comercial, Administrativo, Recreativo	6.064,17	6.064,17	6.064,17	6.064,17	10.068,73	6.064,17
38M	Deportivo	5.354,56	160,64	5.354,56	160,64	1.350,00	160,64 (**)
EL-26(Parte)	Zona Verde	8.182,82	0,00	8.182,82	0,00	8.182,82	0,00
VIARIO(Parte)	Viario	872,50	0,00	872,50	0,00	872,50	0,00
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05	6.224,81	20.474,05	6.224,81	20.474,05	6.224,81

(**) El uso de la parcela 38M en la alternativa 2, se añade el uso complementario Administrativo y Educativo.

Con todo ello, se consigue mantener la edificabilidad y usos del PGO vigente.



4.- VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

4.1 VALORACION GENERAL DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Tras la evaluación hecha a las distintas alternativas de ordenación, se opta por la Alternativa 2 que, entre otros motivos, propone objetivos y criterios que reconducen, y hacen posible, la inversión hacia el Uso Comercial y de Ocio, además:

- Se unifica las parcela EL-26 (parte) para conseguir que las zonas verdes se encuentren más integradas y con un mejor diseño arquitectónico.

- b) El Ámbito ofrece una ordenación adaptada a la zona permitiendo materializar la edificabilidad de la Parcela Comercial (7M) y dejando la misma edificabilidad de la parcela 38. Con estas edificabilidad se permitiría también generar propuestas arquitectónicas de gran calidad de diseño.
- c) Se mantiene la misma clasificación y categorización, esto es, Suelo Urbano consolidado; con los mismos usos.

4.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación urbanística pormenorizada que en la presente Modificación Menor del PGO de Adeje se plantea a través de la Alternativa 2 sigue las determinaciones que se han de cubrir y que están establecidas en el artículo 137 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias y que son:

4.2.1. Con carácter general:

- a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
- b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.
- c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.
- d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.
- e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

4.2.2. En el suelo urbano y en el suelo urbanizable:

- a) *La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.*
- b) *La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.*
- c) *La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.*
- d) *La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.*
- e) *La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.*
- f) *Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.*

4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS.

AMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26(Parte) y Viario (Parte) del Área AU12 San Eugenio:

Tal y como se ha expuesto el uso Comercial, Administrativo Recreativo se localizan en la parcela 7 y el Deportivo se localizan en la parcela 38, con usos complementarios de que son las edificables con el fin de la implantación de edificios e instalaciones con dimensiones adecuadas, por lo que en el momento del desarrollo del correspondiente proyecto arquitectónico se adaptara a la legislación vigente. La tipología edificatoria en todo caso es de edificación abierta, criterio que ha variado desde el vigente PGO.

Por todo lo anterior, se modifican las fichas de las NORMAS URBANISTICAS TITULO 6 del PGO.-

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-10. EQUIPAMIENTO RECREATIVO			
Ámbito y uso característico		La zona U12-10, Equipamiento Recreativo, 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 U12-10.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s. Para la Parcela 7M 0,602 m ² /m ² s	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	1	
	Metros	4 Para la Parcela 7M 5m	
Separación a linderos	Vía pública	6 m a vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto único Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Comercial, administrativo y recreativo.	
	Complementario		
	Prohibidos		

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-14. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
Ámbito y uso característico		La zona U12-14, Equipamiento Deportivo, 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 U12-14.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	1.000 m ² s
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,03 m ² /m ² s. Para la Parcela 38M 0,119 m ² /m ² s	
Tipología			
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	1 Para la Parcela 38M 2	
	Metros	4 Para la Parcela 38M 7	
Separación a linderos	Vía pública	6 m vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes. Se respetará la distancia del límite de la edificación de la autovía TF1, marcada en planos.	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto conjunto Los parámetros de edificabilidad y altura máxima no son de aplicación a aquellos elementos vinculados a la actividad principal como tribunas, trampolines, etc. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Deportivo.	
	Complementario	Una vivienda para el vigilante. Para la Parcela 38M Administrativo y Educativo, no se permite vivienda para vigilante	
	Prohibidos		

5.- MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE.

Tal y como se ha constatado en la presente Memoria los cambios introducidos a través de la Modificación Menor del PGO que aquí se tramita no resultan sustanciales en relación con el modelo territorial establecido en el vigente PGO de Adeje.

6.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

6.1 GESTIÓN.

A tenor de la presente Modificación Menor el promotor se compromete, una vez aprobada definitivamente, de realizar documento en el que se plasme la nueva estructura parcelaria para su escritura y registro posterior.

6.2 EJECUCIÓN.

Los trabajos de autorización y ejecución del acondicionamiento de los espacios libres y el viario se afrontaran y costearan directamente por la entidad LORO PARQUE S.A., previa autorización administrativa del Ayuntamiento.

6.3.- COSTE APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Tal como se expone con anterioridad se incluirán en el correspondiente proyecto de Ejecución de Sistemas y serán a cargo de la sociedad Loro Parque S.A. las obras de urbanización a desarrollar dentro del ámbito, incluido la redacción de proyectos de las zonas verdes de equipamiento público definido en la presente modificación, se contemplarán las de finalización de vegetación y pavimentación; acometida de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; acometida a la red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales; acometida a la red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones; red de alumbrado público y red de jardinería de espacios públicos. Asimismo, el proyecto deberá diseñar el mobiliario urbano y la señalética mínima estimada procurando siempre que la ejecución de la urbanización se realice con materiales y soluciones constructivas de sencilla reposición, fácil ejecución y mantenimiento sostenible a lo largo de su vida útil.

Para la estimación del PEM se ha utilizado los siguientes valores:

PEM= SN x 100 €/m².

PEM= 9.055,32m² x 120 €/m² = 1.086.638,40 €

Siendo:

SN: Superficie Neta a urbanizar de zonas verdes y viario, 9.055,32m² correspondiente a las parcela EL-26(Parte) y Viario (Parte).

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de redactar el Informe de Sostenibilidad Económica viene determinada por la exigencia contenida la legislación estatal, por el cual según el RDL 7/15, en su artículo 22, apartado 4, se establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El artículo 65 del RPC establece que los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

Estos informes se dividirán en dos partes:

Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes

Las alteraciones propuestas en la presente Modificación no generan nuevas cesiones de suelo público, ni nuevos costes de gestión y redacción de documentos y ejecución de obras de urbanización que serán asumidos íntegramente por entidad Loro Parque S.A., sin que se repercuta ninguna nueva obligación ni supuestos indemnizatorios o de las condiciones de participación del resto de los propietarios del sector.

Y en lo relativo a la prestación de los servicios resultantes, no se alteran los actuales.

Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

Por otro lado, se acredita que no se altera la suficiencia de los suelos productivos en virtud de que la totalidad de las parcelas objeto de la modificación no forman parte de este tipo de suelos.

A. Impacto de las actuaciones de sistemas municipales en las haciendas públicas

El caso que nos ocupa las alteraciones propuestas en la presente Modificación implica gastos de urbanización asumidos por la entidad Loro Parque S.A, para la ejecución de la urbanización necesaria para el desarrollo del equipamiento Comercial, Ocio y Deportivo previsto en el PGO.

B. Mantenimiento de las infraestructuras, espacios públicos y prestación de los servicios.

El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la ejecución de las infraestructuras No se prevé ninguna alteración en relación con el modo de prestación de los mismos.

Correrán a cargo de las distintas empresas suministradoras y de mantenimiento y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio o la repercusión de estos costes por parte del ayuntamiento, que a su vez facture a los usuarios, mediante las correspondientes tarifas o impuestos municipales.

8.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O01.- Propuesta de Actuación en el Ámbito

O02.- Propuesta de Actuación en la Parcela EL-26(Parte)

En Adeje Diciembre de 2025.

Firmante digital:AC FNMT Usuarios
DN:CN=MOSQUERA PANIAGUA JORGE - 43776608H,
SN=MOSQUERA PANIAGUA, G=JORGE,
SERIALNUMBER=IDCES-43776608H, C=ES
Fecha:2025.12.04
21:11:01 +00:00

Fdo: Jorge Mosquera Paniagua
Arquitecto Redactor



**MODIFICACION MENOR DE P.G.O. ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS
PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO**

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR
LORO PARQUE SA

SITUACIÓN
C/ FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE
PLANO DE INFORMACION

**PROPUESTA DE ACTUACIONES
EN LA PARCELA EL-26 (PARTE)**

ARCHIVO

2025/01

FECHA

MAYO-25

ESCALA

SE

Nº PLANO

O-02

57



**MODIFICACION MENOR DE P.G.O. ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS
PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO**

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR
LORO PARQUE SA

SITUACIÓN
C/ FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE
PLANO DE INFORMACION

**PROPUESTA DE ACTUACIONES
EN EL ÁMBITO**

ARCHIVO

2025/01

FECHA

MAYO-25

ESCALA

SE

Nº PLANO

0-01

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



RESUMEN EJECUTIVO

**PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETIVO:

Modificación menor del PGO Adeje en las parcelas privadas 7, 38 y en las parcelas públicas EL-26(Parte) y VIARIO (Parte) del área AU12. Este documento se realiza en cumplimiento de la Ley 38/2015, texto refundido de la Ley del Suelo Nacional, art 25-3



2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN:

- Se unificar las parcelas públicas EL-26(Parte).
- Se agrupa y redistribuye las parcelas privadas con sus respectivos usos, superficies y edificabilidad.
- Se Modifica puntualmente la altura, en la parcela 7 en metros para el nuevo edificio además de prever en este una posible conexión peatonal con la parcela del Centro de Ocio Siam Park.
- En la parcela 38 se modifica la altura de una planta pasando a 2 plantas, y se añaden posibles usos complementarios.
- En ningún caso se aumenta edificabilidad, superficie, usos u otros parámetros urbanísticos que tiene previsto el PGO municipal vigente en el entorno del Sector AU-12 San Eugenio.

3.- ORDENACIÓN:

Superficie del Ámbito de Actuación = 20.474,05 m².

PARCELAS PÚBLICAS

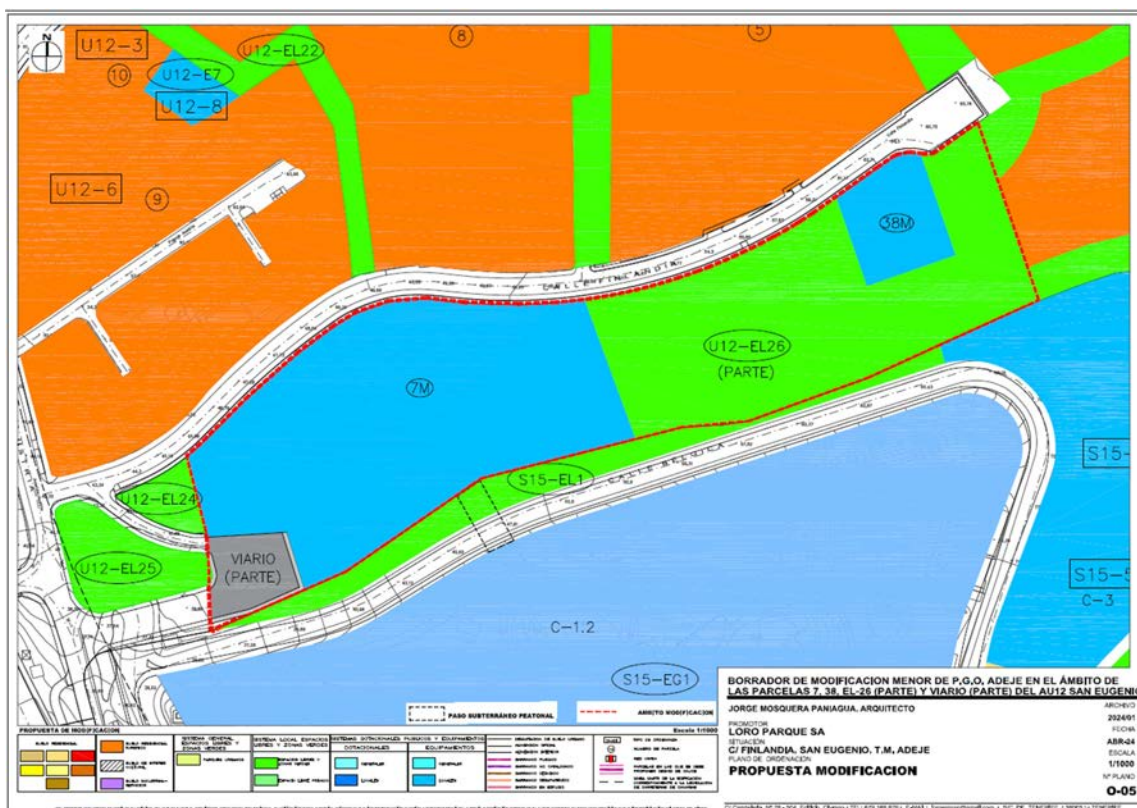
PARCELA	EL-26 (PARTE)
Superficie de la Parcela	8.182,80 m ²
Usos	Espacio Libre y Zonas Verdes.

PARCELA	VIARIO (PARTE)
Superficie de la Parcela	872,50 m ²
Usos	Tráfico Rodado

PARCELAS PRIVADAS

PARCELA		7M
Superficie de la Parcela		10.068,73 m ²
Edificabilidad m ² t/m ² s		0,602 m ² t/m ² s
Tipología		Aislada
Altura Edificación	Número de Plantas	1
	Metros	5
Separación a lindero	Vía Publica	6 m a vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes
	Laterales	3 m
	Testereros	3 m
Usos predominantes		Comercial, Administrativo y Recreativo

PARCELA		38M
Superficie de la Parcela		1.350,00 m ²
Edificabilidad m ² t/m ² s		0,119 m ² t/m ² s
Tipología		Aislada
Altura Edificación	Número de Plantas	2
	Metros	7 m
Separación a lindero	Vía Publica	6 m a vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes
	Laterales	3 m
	Testereros	3 m
Usos predominantes		Deportivo
Usos complementarios		Administrativo y Educativo, no se permite vivienda para vigilante



Fdo: Jorge Mosquera Paniagua
Arquitecto Redactor.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



NORMATIVA

**PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

1.- JUSTIFICACIÓN

1.1 A tenor de los cambios introducidos en el presente documento de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO, se realizan los siguientes modificaciones de la MEMORIA JUSTIFICATIVA del PGOU de Adeje aprobado:

ANEJOS A LA MEMORIA SISTEMAS LOCALES

1.2 A tenor de los cambios introducidos en el presente documento de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO, se realizan los siguientes modificaciones de la NORMATIVA del PGOU de Adeje aprobado:

FICHAS DE NORMATIVA URBANÍSTICAS:

1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-10. EQUIPAMIENTO RECREATIVO

2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-14. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PLANOS DE NORMATIVA DE USOS PORMENORIZADOS:

1.- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO 5045-2 NUMERO 122

2.- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO 5045-3 NUMERO 123

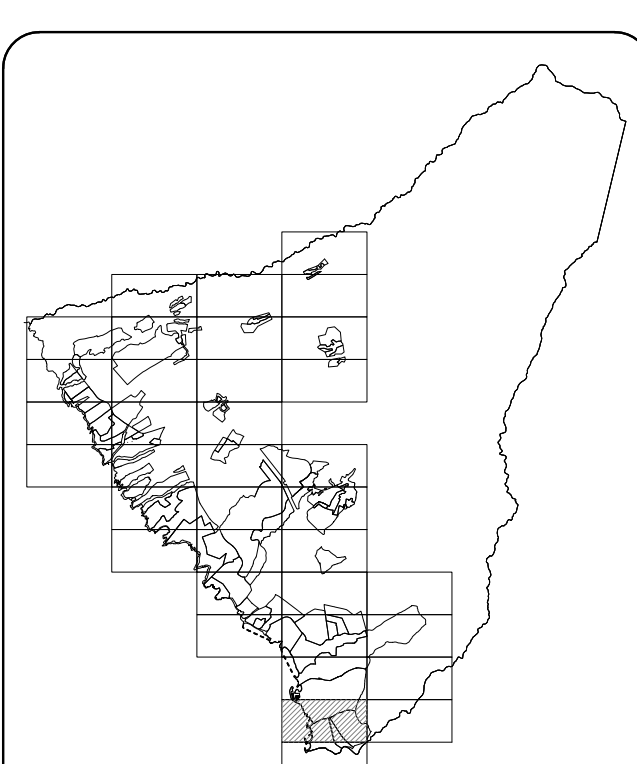
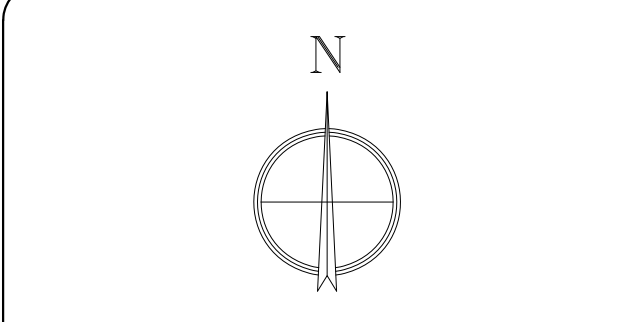
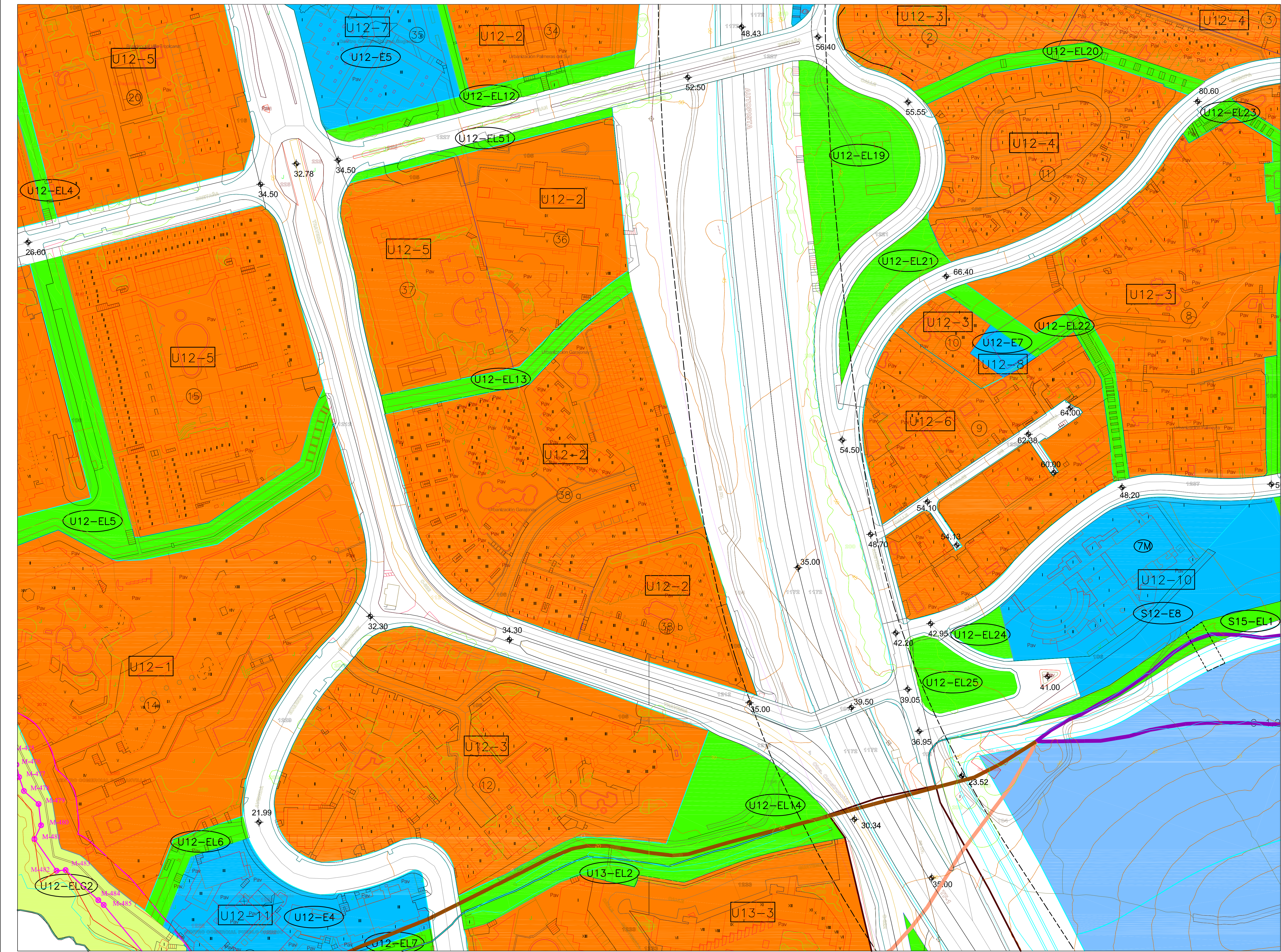
SISTEMAS LOCALES					
ÁMBITOSDE SUELO URBANO	Nº	ESPACIOS LIBRES		DOTACIONALES	EQUIPAMIENTOS
		PÚBLICOS	PRIVADOS		
		m²s	m²s	m²s	m²s
AU-11. Torviscas	12	142,23		21.988,31	
	13	244.558,50		29,79	
	14	2.239,55		100,94	
	15	18.445,06		2.474,91	
	16	2.163,74		2.474,91	
	17	378,86			
	18	46.903,39			
	19	4.278,79			
	TOTAL	510.535,77	0,00	74.152,88	54.867,33
AU-12. San Eugenio	1	1.834,26			2.887,13
	2	1.306,43			1.365,31
	3	698,49			1.416,56
	4	2.863,99			7.359,30
	5	6.380,72			9.246,74
	6.1	900,43			3.292,00
	6.2				5.584,65
	7	731,67			483,93
	8	5.559,92			10.068,73
	9	3.925,14			1.350,00
	10	3.614,33			1.767,82
	11	1.000,51			2.226,20
	12	2.460,12			9.289,32
	13	1.516,29			4.420,97
	14	4.433,04			
	15	1.242,30			
	16	1.345,34			
	17	1.303,55			
	18	4.604,55			
	19	4.579,15			
	20	1.282,09			
	21	1.602,98			
	22	1.572,61			
	23	2.331,26			
	24	465,66			
	25	1.361,44			
	26	19.658,68			
	27	4.476,93			
	28	535,10			
	29	22.762,89			
	30	2.507,27			
	31	775,40			
	32	2.930,96			
	33	1.298,64			
	34	4.008,90			
	35	2.466,68			
	36	5.889,06			
	37	1.498,25			
	38	1.855,41			
	39	1.073,19			
	40	1.150,11			

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-10. EQUIPAMIENTO RECREATIVO

Ámbito y uso característico			La zona U12-10, Equipamiento Recreativo, 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 U12-10.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			1,00 m ² /m ² s Para la Parcela 7M 0,602 m ² /m ² s
Tipología			Aislada
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas		1
		Metros	4 Para la Parcela 7M 5m
Separación a linderos	Vía pública		6 m a vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes
	Laterales		3 m
	Testeros		3 m
Condiciones de ordenación			Precisa de un proyecto único Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante		Comercial, administrativo y recreativo.
	Complementario		
	Prohibidos		

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-14. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Ámbito y uso característico			La zona U12-14, Equipamiento Deportivo, 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 U12-14.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	1.000 m²s
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			0,03 m²t/m²s. Para la Parcela 38M 0,119 m²t/m²s
Tipología			
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas		1 Para la Parcela 38M 2
		Metros	4 Para la Parcela 38M 7
Separación a linderos	Vía pública	6 m vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes. Se respetará la distancia del límite de la edificación de la autovía TF1, marcada en planos.	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación			Precisa de un proyecto conjunto Los parámetros de edificabilidad y altura máxima no son de aplicación a aquellos elementos vinculados a la actividad principal como tribunas, trampolines, etc. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Deportivo.	
	Complementario	Una vivienda para el vigilante. Para la Parcela 38M Administrativo y Educativo, no se permite vivienda para vigilante	
	Prohibidos		



1	2	3
4	5	6

5445-2

- Deslinde dominio público marítimo terrestre.
- Línea de servidumbre de protección de la costa.
- Línea de ribera de mar
- Línea de deslinde

-Los usos, en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

-Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el Dominio Público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.

-Se deberá tener expresamente en cuenta lo dispuesto en los artículos 27, 28, 44.5 y 44.6 de la Ley de Costas en relación con la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso al mar, la localización de paseos marítimos preferentemente peatonales fuera de la ribera del mar y la instalación, fuera de los primeros 20m. de la zona de servidumbre de protección, de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

MODIFICACION MENOR

EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO

SITUACION

ADEJE-TENERIFE

PROPIETARIO
LORO PARQUE S.A.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ARCHIVO E80-13-01

USOS
PORMENORIZADOS DEL SUELO

5045-2

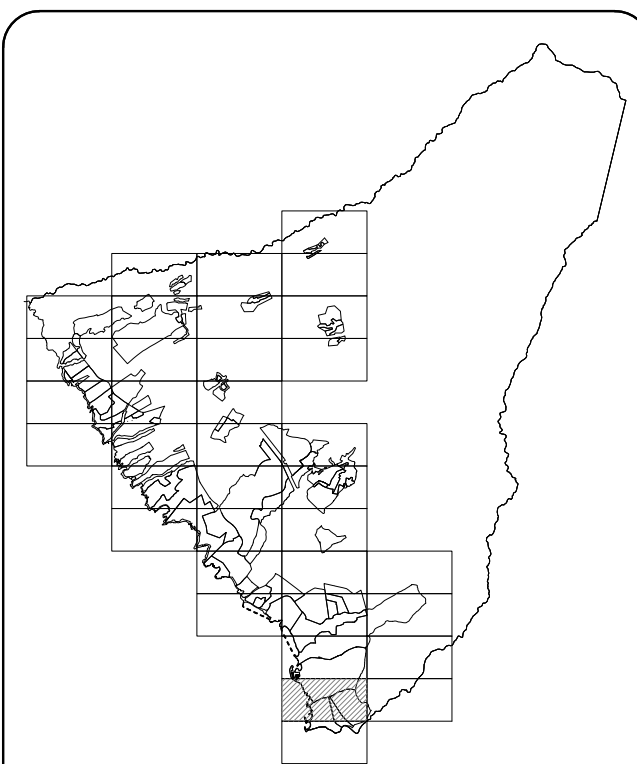
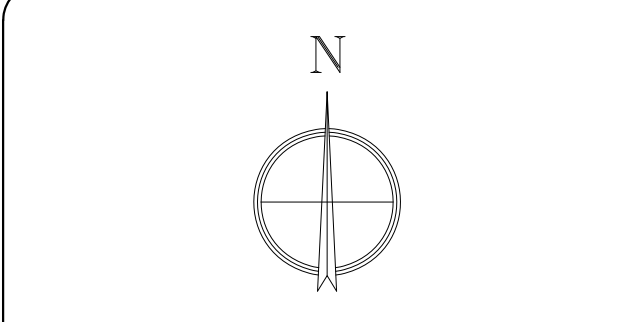
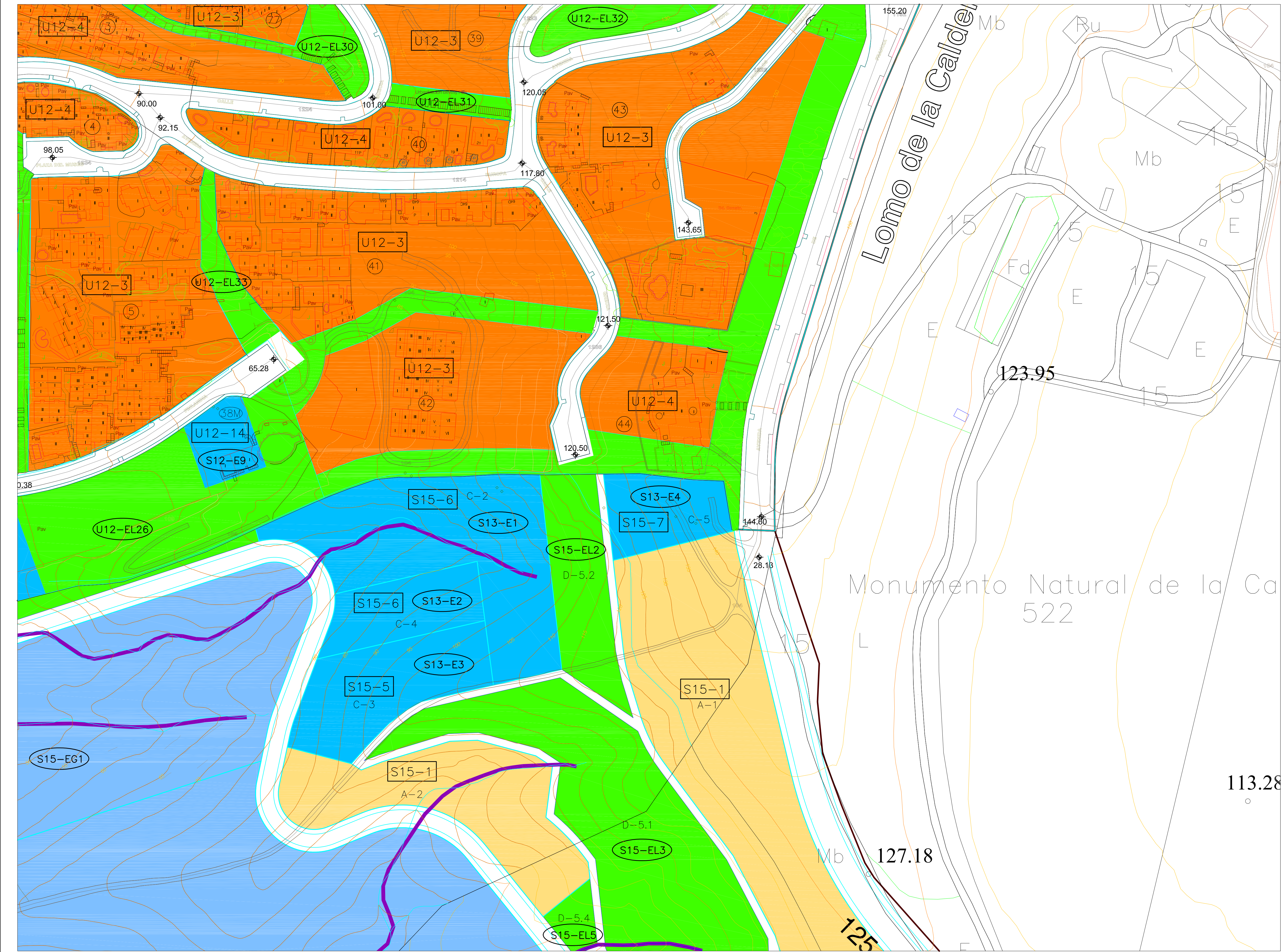
NUMERO E80-06-08

122

ESCALA: 1:2000

FECHA: DICIEMBRE 2025

SUELO RESIDENCIAL	SUELO RESIDENCIAL TURISTICO	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SISTEMAS DOTACIONALES PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	DELIMITACION DE SUELO URBANO	TIPO DE ORDENANZA



1	2	3
4	5	6

5445-3

- Deslinde dominio público marítimo terrestre.
- Línea de servidumbre de protección de la costa.
- Línea de ribera de mar
- Línea de deslinde

-Los usos, en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

-Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el Dominio Público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.

-Se deberá tener expresamente en cuenta lo dispuesto en los artículos 27, 28, 44.5 y 44.6 de la Ley de Costas en relación con la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso al mar, la localización de paseos marítimos preferentemente peatonales fuera de la ribera del mar y la instalación, fuera de los primeros 20m. de la zona de servidumbre de protección, de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

MODIFICACION MENOR

EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO

SITUACION

ADEJE-TENERIFE

PROPIETARIO
LORO PARQUE S.A.
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ADEJE

ARCHIVO E80-13-01

USOS
PORMENORIZADOS
DEL SUELO

5045-3

NUMERO E80-06-08

123

ESCALA: 1:2000

FECHA: DICIEMBRE 2025

JORGE MOSQUERA PANIAGUA
ARQUITECTO COLEG2314

SUELO RESIDENCIAL 	SUELO RESIDENCIAL TURISTICO 	SUELO DE INTERES CULTURAL 	SUELO INDUSTRIAL-SERVICIOS 	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 	SISTEMAS DOTACIONALES PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS <table><tr><td>DOTACIONALES </td><td>EQUIPAMIENTOS </td></tr></table>	DOTACIONALES 	EQUIPAMIENTOS 	DELIMITACION DE SUELO URBANO 	ALINEACION OFICIAL 	ALINEACION INTERIOR 	BARRANCO PUBLICO 	BARRANCO NO CATALOGADO 	BARRANCO DESVIADO 	BARRANCO DESAPARECIDO 	BARRANCO EN ESTUDIO 	TIPO DE ORDENANZA 	NUMERO DE PARCELA 	RED VIARIA 	PARCELAS EN LAS QUE SE DEBE PROPONER DESVIO DE CAUCE 	LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION CORRESPONDIENTE A LA LEGISLACION DE CARRETERAS DE CANARIAS
DOTACIONALES 	EQUIPAMIENTOS 																				

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

**PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

1.- TRAMITACIÓN DAE.

En el presente apartado se indican todos los documentos de la aprobación de la Documentación Estratégica Ambiental:

- Documento Ambiental Estratégico (DAE)
- Informe Ambiental Estratégico
- Publicación en el BOP

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AREA AU12 SAN EUGENIO.

T. M. DE ADEJE

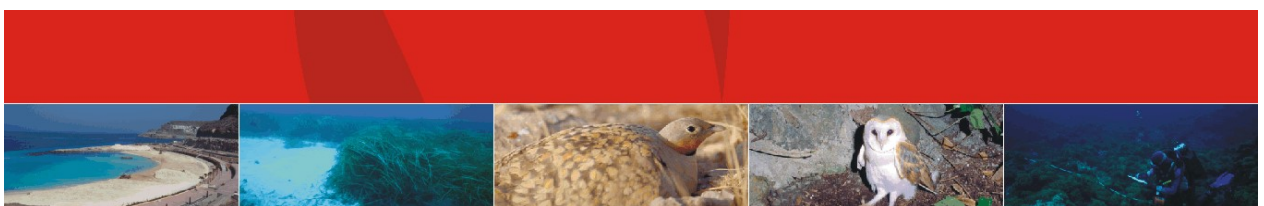
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



ABRIL 2024

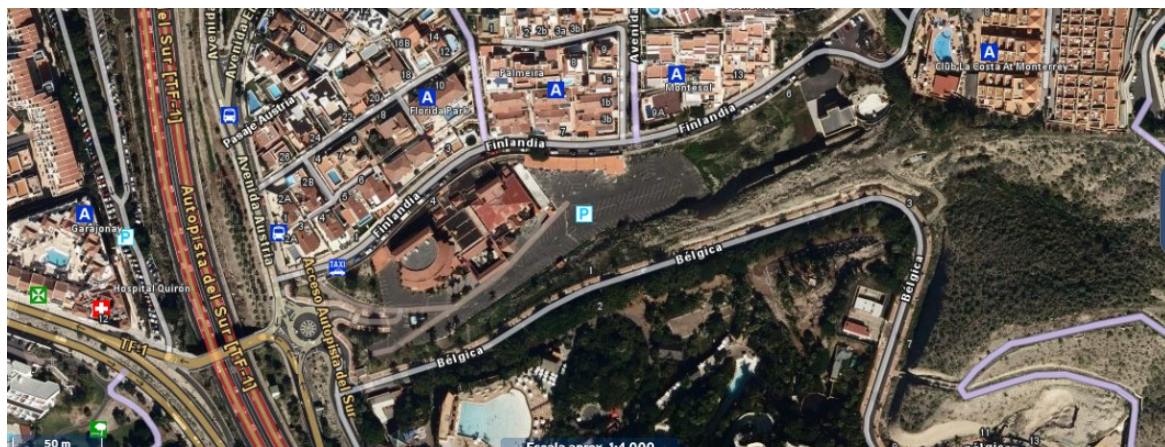


Medio ambiente y ordenación del territorio



REDACTOR

José Julián Naranjo Pérez
Técnico en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Biólogo colegiado nº 19183-L



ABRIL 2024

SOLITEC S.L.U.

C/ Julio Hardisson Pizarroso nº 9 Portal G 5º D
Edificio Costa Sur
38003 Santa Cruz de Tenerife
Tfno. 670 687403
e-mail: josejulián@solitec.es

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	4
II. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.	7
III. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.	8
IV. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.	19
V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	21
VI. EFECTOS PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN.	63
VII. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	98
VIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.	99
IX. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	109

I. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La entidad mercantil LORO PARQUE S.A., en calidad de promotor, ha iniciado la tramitación del documento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante PGO)¹ en las calles Finlandia y Bélgica con la finalidad de introducir cambios en la ordenación pormenorizada en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (parte) y viario (parte) del área AU 12 del suelo urbano consolidado de uso turístico.

Esta área de suelo urbano consolidado se localiza en la denominada Urbanización San Eugenio de Costa Adeje (suroeste de Tenerife), los cuales tienen como linderos la Calle Finlandia (al norte), la Parcela El 1 del Sector S15 en Calle Bélgica (al sur), la vía de acceso a las parcelas desde la Avenida Siam (al oeste) y por zonas verdes públicas que forman parte de la U12-EL26 (al este).

La superficie del ámbito objeto de la Modificación Menor es de 20.474,05 m² y el acceso a la zona se realiza a través de la Avenida Siam, la cual es una vía de servicio de la Autopista TF-1 que parte del enlace N.º 74

La modificación de la ordenación pormenorizada pretendida cumple, según se justifica en el apartado 5.4 de la Memoria Informativa, con los criterios establecidos en el artículo 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC)² para su tramitación como *Modificación Menor del PGO*, ya que los cambios en la ordenación pormenorizada que se promueven no tienen la consideración de sustancial conforme a lo dispuesto en el artículo 163 de la citada Ley.

La LSENPC determina en su artículo 86.2 y 165.3 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación. La legislación básica (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental) también establece que el procedimiento de evaluación ambiental aplicable a las modificaciones menores de planes y programas es el simplificado (artículo 6.2).

El artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013 regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. El artículo 19 establece que el trámite ha de comenzar con una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada:

¹ Aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias publicado en B.O.C. N.º 258, de 28 de diciembre de 2007 y en el Boletín Oficial de la Provincia N.º 173 de 2 de septiembre de 2008. La Revisión Parcial de Adaptación a las Directrices Generales de Ordenación y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife fue publicado el 21 de marzo de 2011 (BOC 058/11).

² Y también en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto N.º 181/2018, de 26 de diciembre.

“Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*

El presente documento constituye el **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO**. Su contenido responde al indicado en el citado artículo 29 de la Ley 21/2013 pero hace referencia también al contenido ambiental requeridos por otras normas de aplicación y planeamiento de superior jerarquía, tales como:

- El Artículo 140 de la LSENPC. Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística dice en su punto 3 que *“todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa”*.
- Zonificación acústica: de conformidad con los artículos 5.1 y 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante, RD 1367/2007).
- Previsiones Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (justificación de lo dispuesto artículo 20, apartados 1, 2 y 3).

En el apartado 5.4 de la Memoria Informativa de la Modificación Menor tramitada, se incluye un resumen de los principales hitos o etapas que conllevará el trámite de

evaluación ambiental estratégica simplificada una vez presentada la solicitud de inicio ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Adeje) junto con el presente Documento Ambiental Estratégico y un borrador de la Modificación Menor.

El órgano ambiental actuante será el **Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje.**

II. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El principal objetivo de la MM del PGO que se somete al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada es ordenar la parcela de equipamiento privado de carácter comercial y la parcela de equipamiento privado de carácter deportivo, con una mejora tanto en el aprovechamiento racional de las parcelas privadas como de las zonas públicas a fin de concentrarla en espacio único. Con la ordenación existente en el PGO es inviable transformar las zonas verdes dispersas y llevar una actuación racional en las parcelas privadas

También se quiere responde a la demanda de aparcamientos en el entorno, consiguiendo 700 nuevas plazas de aparcamientos subterráneos, contribuyendo a aliviar la presión de los vehículos en este entorno, y una zona de ocio en similares condiciones a la del SIAM PARK en la nueva parcela comercial – deportivo.

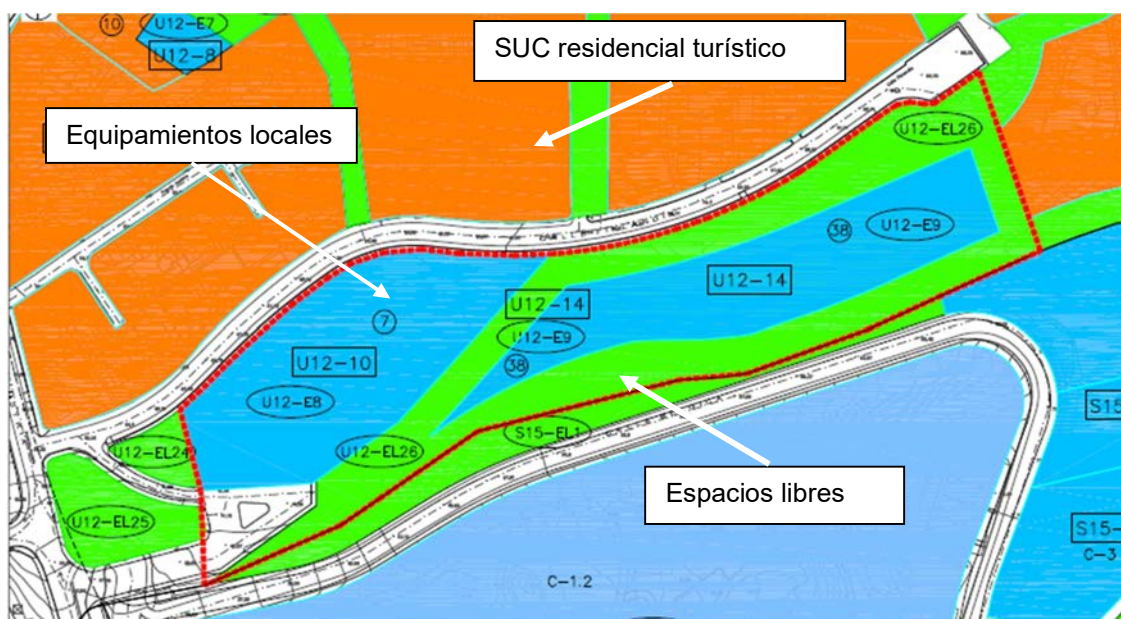
Con la dotación del aparcamiento contribuirá a liberar la presión existente del vehículo sobre los espacios públicos, contribuyendo a la mejora considerable de residentes y usuarios de los distintos equipamientos privados del entorno, especialmente el hospital cercano, centro comercial y parque de atracciones. Con referente a este último, para evitar el paso de peatones por la calle Bélgica, se ordenará un túnel bajo el viario que conecte el aparcamiento con el Siam Park, de esta forma evitamos el peligro del paso de viandantes por la calle a una hora punta.

En la parcela 38, existe una edificación compuesta de planta semienterrada y dos plantas, la cual tiene licencia de edificación y primera ocupación, con esta modificación se pretende dar respuesta a las necesidades actuales.

III. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

III.1. ALCANCE Y CONTENIDO

El vigente PGO de Adeje establece para el ámbito suelo urbano AU-12 objeto de la MM las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:



Los usos asignados por el PGO vigente a cada una de las parcelas son los siguientes:

- Parcela 7: *Uso Comercial, Administrativo y Recreativo*
- Parcela 38: *Uso Deportivo*
- Parcela EL-26: *Espacio Libre y Zona Verde*
- Viario con uso de tráfico rodado.

Las superficies actuales de cada subámbito son las siguientes:

PLANEAMIENTO ACTUAL AMBITO MODIFICACION	
SUPERFICIES	
DENOMINACION	SUPERFICIE
U12-10	6.064,17 m ²
U12-14	5.354,56 m ²
U12-EL26	8.182,82 m ²
VIARIO	872,50 m ²

La MM del PGO que se tramita pretende unificar las parcelas, donde EL-26(Parte) con uso de zona verde pública, se quiere concentrarla en espacio único y así mismo las parcelas 7 y 38 se configuran dentro de los aprovechamientos del PGO como equipamiento privado para dar respuesta a las necesidades vigentes de esta zona.

En esta misma modificación se crea la posibilidad que el desarrollo del espacio comercial tenga la posibilidad de comunicación peatonal con la parcela del Siam Park con para dar seguridad a los usuarios del futuro aparcamiento subterráneo

En los siguientes esquemas se plantea la propuesta, donde se intenta unificar los usos, concentrándolos por un lado en la zona oeste se concentra como equipamiento privado, y en la zona este se concentra la zona verde pública. Esto produce que se tenga un desarrollo más claro, diferenciando los usos y resolver las necesidades de la zona



Asimismo, se pretende responder en el municipio de Adeje a la realidad de la demanda de aparcamiento en el entorno tanto para residentes como visitantes, consiguiendo con esta actuación 700 aparcamientos subterráneos y una zona de ocio de primera calidad con el sello de LORO PARQUE en la nueva parcela comercial -deportiva. Este futuro desarrollo será siempre con el máximo respeto hacia el entorno y los recursos naturales existentes, todo ello respetando los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente PGO.

Con la dotación del aparcamiento contribuirá a liberar la presión existente del vehículo sobre los espacios públicos, contribuyendo a la mejora considerable de residentes y usuarios de los distintos equipamientos privados del entorno, especialmente el hospital cercano, centro comercial y parque de atracciones. Con referente a este último, para evitar el paso de peatones por la calle Bélgica, se ordenará un túnel bajo el viario que

conecte el aparcamiento con el Siam Park, de esta forma evitamos el peligro del paso de viandantes por la calle a un hora punta.

Con respecto a la parcela 38 se disminuye de superficie manteniendo dentro de su ámbito la edificación existente y con ampliación de usos Administrativo y Educativo, a tenor de estos nuevos usos se podrá aumentar el coeficiente de edificabilidad hasta $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ previo convenio de gestión

En la siguiente imagen se muestra el resultado de la actuación urbanística que se pretende lograr con la tramitación de la MM.



Para lograr esta nueva ordenación la MM realiza alteraciones en las determinaciones contenidas en el Título VI-Normas Urbanísticas- del PGO vigente, así como en la ficha, los cuadros de condiciones generales/particulares y los planos de uso y tipología del ámbito.

III.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS Y RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

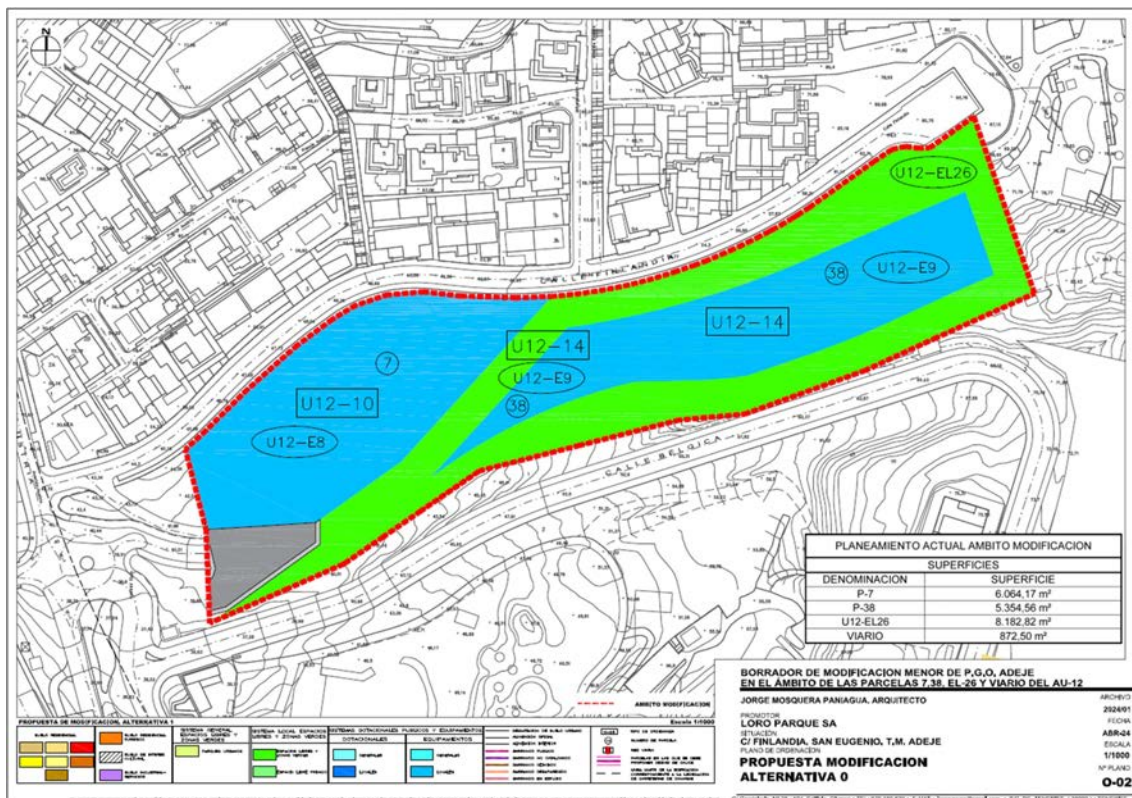
El Documento de Ordenación de la MM ha analizado dos alternativas, además de la Alternativa 0, antes de decantarse por la Alternativa 2. Se describe a continuación cada una de ellas y se expone la justificación del promotor para elegir la Alternativa 2 como la solución que mejor consigue alcanzar los objetivos y criterios de ordenación que se han expuesto en los apartados anteriores de este Documento Ambiental.

ALTERNATIVA 0:

Corresponde a la ordenación establecida en el vigente Plan General de Adeje y tiene una superficie total del ámbito de 20.474,05 m².

Los usos asignados son Comercial y Deportivo en edificación abierta y retranqueo de 6 metros a viario y 3 metros a vía, altura de una planta.

Las parcelas 7 y 38 están rodeadas en la mayor parte de su perímetro por tiras longitudinales de zonas verdes.



Los parámetros urbanísticos que el PGO vigente asigna a esta parcela son los siguientes:

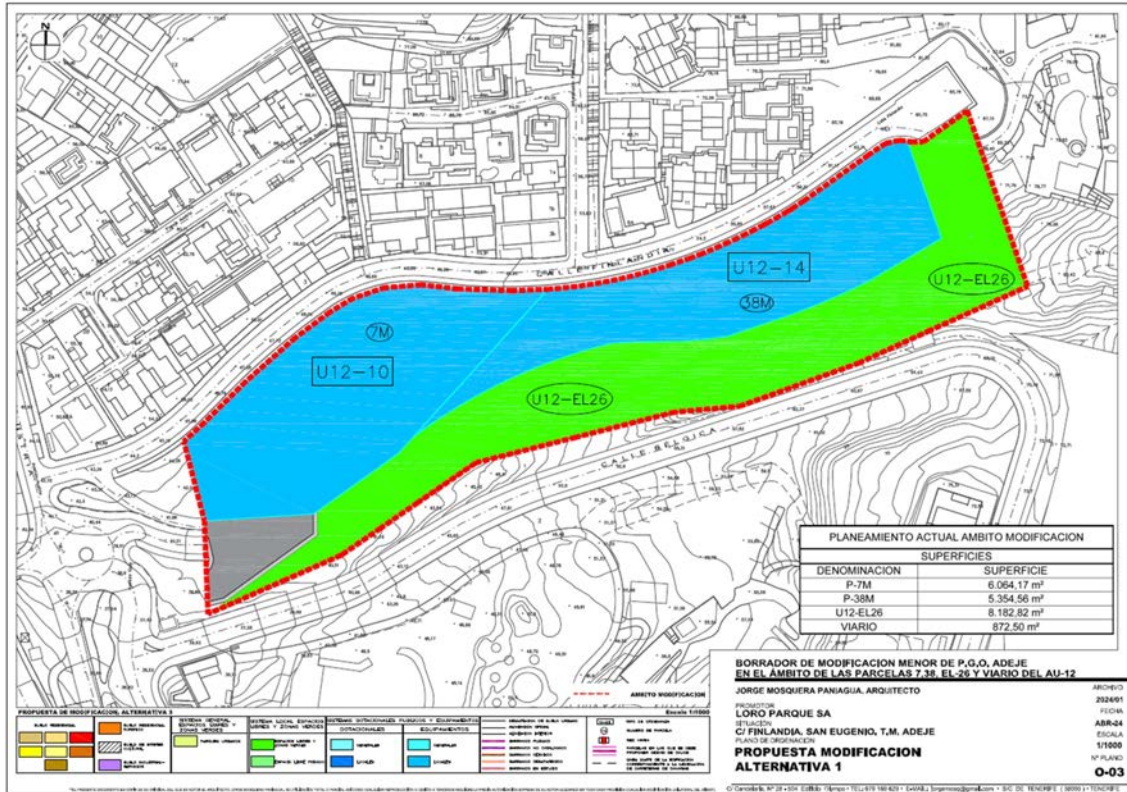
ALTERNATIVA 0					
PARCELA URBANISTICA	CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	PORCENTAJE
7	Comercial, Administrativo, Recreativo	6.064,17	1,00	6.064,17	29,62%
38	Deportivo	5.354,56	0,03	160,64	26,15%
EL-26	Zona Verde	8.182,82	0,00	0,00	39,97%
VIARIO	Viario	872,50	0,00	0,00	4,26%
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05		6.224,81	100,00%

La MM justifica la inviabilidad de desarrollo urbanístico con esta ordenación por los siguientes motivos:

- La **parcela 38** está destinada a uso Deportivo donde la posibilidad de desarrollar un espacio deportivo es complicado, debido a que es una parcela con 30 mts de ancho medio por 175 de longitud y con una pendiente media del 15%. Esta parcela no tiene acceso rodado y en todo caso se tendrá que pasar por las zonas verdes.
- La **parcela 7** y con Ordenación de U12-10 del PGO es una parcela comercial de 6.064,17 m², la cual da frente a la calle Finlandia, tiene una pendiente menor del 10% y con la configuración que tiene de retranqueos imposibilita el aprovechamiento de la edificabilidad asignada por el Plan que es de 1 m²/m². Cualquier actuación en esta parcela no contribuiría a la mejora del entorno con actuaciones de calidad. Por otro lado, no se hace viable dotar de aparcamientos públicos a la zona.
- Las **zonas verdes** ordenadas, únicamente tendrían un aprovechamiento de peatonales y zonas verdes alineadas que no aportan nada a la zona. Con esta configuración de las parcelas públicas, los residentes y visitantes no tiene ningún tipo de atractivo de uso de los espacios de parques lineales.
- Con todas estas circunstancias, la configuración del PGO se podría desarrollar una pequeña actuación en la Parcela 7, tendría uso Comercial, pero el resto se hace impensable la ordenación de esta alternativa y que, por tanto, provoca que sea **inviabile esta opción**. Hay que tener en cuenta de que se debe buscar una alternativa que cumpla con las necesidades actuales, dado que se ha creado un importante centro de ocio en los últimos años que produce que la demanda actual de la zona sea diferente a las necesidades de hace 10 años.

ALTERNATIVA 1:

Mantiene la superficie total del ámbito en 20.474,05 m², pero fusiona en una única parcela la 7 y 38 con todo el frente de la calle Finlandia, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Los parámetros urbanísticos de esta alternativa (superficies de las parcelas y edificabilidad) serían los mismos que los de la Alternativa 0 (PGO vigente), así como los usos asignados.

En este caso, el desarrollo de este ámbito de suelo urbano se considera inviable por los siguientes motivos que no permiten lograr los objetivos de calidad y funcionalidad urbanística pretendidos para la zona:

- Se crearía una barrera visual a lo largo de la calle Finlandia y se tendrá que desarrollar edificaciones escalonadas que no dan valor a la zona.
- Con respecto a los aparcamientos, aunque se mejora el número, lo cierto que quedan más dispersos y alejados del principal servicio de los mismos, que es el Siam Park.
- La zona verde sigue siendo un espacio lineal paralelo a la calle Bélgica que, aunque tiene un mayor aprovechamiento que la propuesta de la Alternativa 0 y se lograría una cierta mejora ambiental, no termina de coser el entramado urbanístico entre las calles de Finlandia y Bélgica.

- Teniendo en cuenta los planteamientos anteriores de la barrera visual y que no se cosen el entramado urbanístico de la zona, podemos afirmar que la Alternativa 1 es mejor que la del PGO (Alternativa 0), pero no termina de solucionar los problemas del ámbito y que, por tanto, provoca que sea **inviabile esta opción**.

ALTERNATIVA 2:

La superficie total del ámbito es la misma que en PGO vigente (20.474,05 m²).

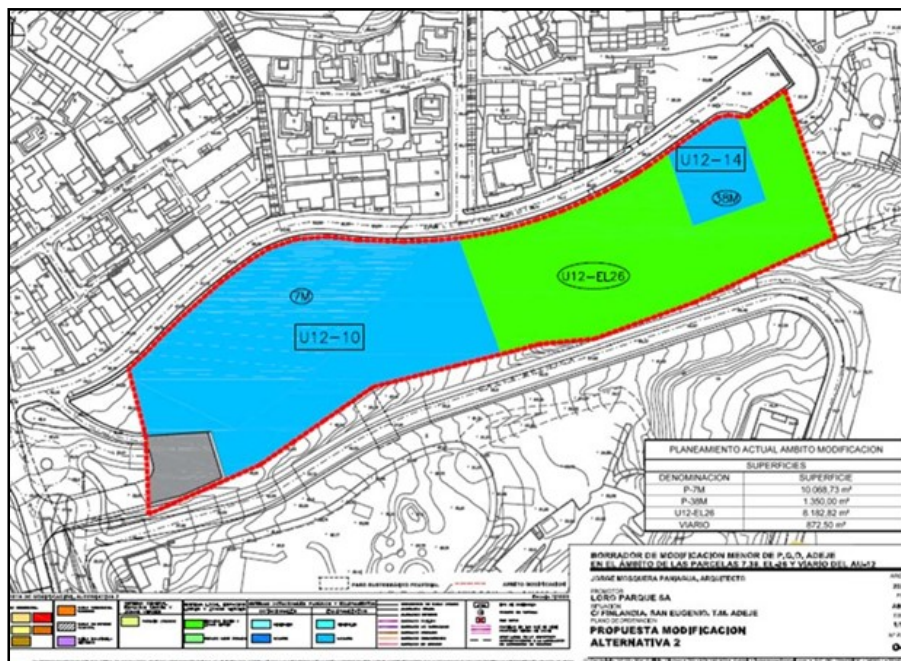
Esta Alternativa propone reubicar las tiras de espacio verde uniéndolas y formando una gran zona verde la parcela EL-26(parte), manteniendo la superficie total de 8.182,82 m² prevista en el PGO vigente.

La parcela privativa 7 y parte de la 38 se unen formando la 7M con superficie de 10.068,73 m² pero manteniendo la edificabilidad de 6.064,17 m² de la Alternativas 0 (PGO vigente) con la mejora considerable de poder ejecutar dos sótanos destinados a 700 plazas de aparcamiento subterráneo, que solucionaran en gran parte la falta de aparcamientos en el entorno. La parcela 7M se destina a uso comercial, recreativo y deportivo de primer nivel.

El resto de la parcela privativa 38 se queda como la 38M y con una superficie de 1.350,00 m² para dar respuestas a las necesidades urbanísticas existente en dicha zona. Su edificabilidad se podrá aumentar hasta 0,30 m²/m²s previo convenio de gestión.

Por último, se mantiene la superficie de viario (872,50 m²).

La ordenación pormenorizada que plantea se muestra en la siguiente imagen:



Los parámetros urbanísticos de esta propuesta serían los siguientes:

ALTERNATIVA 2					
PARCELA URBANISTICA	CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	PORCENTAJE
7M	Comercial, Recreativo, Deportivo	10.068,73	0,602	6.064,17	49,18%
38M	Deportivo, Administrativo y Educativo	1.350,00	0,119 (*)	160,64	6,59%
EL-26(parte)	Zona Verde	8.182,82	0,00	0,00	39,97%
VIARIO(Parte)	Viario	872,50	0,00	0,00	4,26%
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05		6.224,81	100,00%

(*) Se podrá aumentar el coeficiente edificabilidad hasta 0,30 m²t/m²s previo convenio de gestión.

Esta propuesta de Ordenación mejora la propuesta del PGO (Alternativa 0) y de la Alternativa 1 por los siguientes motivos:

- Con respecto a la parcela 7M, se puede materializar la edificabilidad de la parcela que tiene asignado el PGO, con la mejora considerable de poder ejecutar dos sótanos destinados a 700 plazas de aparcamiento subterráneo, que solucionarían en gran parte la falta de aparcamientos en el entorno. Esta actuación contribuirá a mejorar los equipamientos Comercial y Ocio de la esta zona turística, con unas atracciones en Ocio de primer nivel con la marca indiscutible de Loro Parque S.A.
- Unificar las parcelas públicas EL-26(Parte), mejora considerablemente la zona, con la posible creación de un parque urbano, que será referencia en los equipamientos verdes y que en estos momentos el sector no cuenta con este tipo de infraestructuras públicas en la zona alta

Valoración ambiental de las alternativas

Desde el punto de vista ambiental no existen argumentos para decantarse por una u otra alternativa más allá de las razones puramente paisajísticas que en parte se han expuesto en los párrafos anteriores. No existen diferencias entre las alternativas en cuanto a los usos que se pueden realizar en el ámbito ni a las condiciones de implantación de las edificaciones que requieren estos usos, pues se mantienen las edificabilidades³, coeficientes de ocupación, alturas permitidas, etc. Sólo se modifica la ubicación que estos usos tendrán dentro del ámbito, pero habida cuenta que se trata de un espacio completamente degradado sin valores ambientales que conservar, la distribución de uso sólo genera diferencias desde el punto de vista visual o, dicho de otra manera, diferencias en la integración paisajística de la actuación urbanística proyectada dentro de la trama urbana actual.

³ Si bien es cierto que se deja abierta la posibilidad de aumentar la edificabilidad de la parcela 38M previo convenio de gestión.

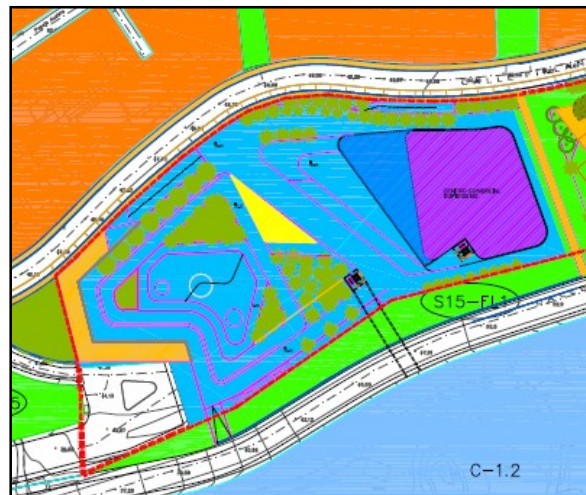
La alternativa 2 parece la más adecuada desde este punto de vista, pues posibilita la presencia de un amplio espacio libre ajardinado (parque urbano) entre los equipamientos comerciales y deportivos, evitando continuos edificios y la percepción de un espacio urbano colmatado. La posibilidad de construir un aparcamiento subterráneo evita los aparcamientos en superficie y con ello el impacto visual que crea la acumulación de vehículos en un espacio relativamente reducido, que además se observa desde arriba, pues las edificaciones residenciales y turísticas alojativas se sitúan en una cota más alta que la parcela destinada a aparcamientos.

En definitiva, la alternativa 2 resulta la más adecuada, tanto por razones ambientales como meramente urbanísticas y territoriales.

III.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El Plan desarrolla la propuesta elegida (Alternativa 2) estableciendo las siguientes determinaciones para cada uno de los elementos que conforman la ordenación del sector:

A) **Parcela 7M.** Tendrá una superficie de 10.068,73 m² que se destinan a uso comercial, administrativo, deportivo y recreativo admitiéndose edificabilidad de 0,605 m²t/m² en la tipología de edificación abierta. Separación de 6 metros a vía de tráfico rodado y de 3 metros a las restantes. Separación a otros lineros será de 3 metros. Precisa un proyecto único. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/habitante. La propuesta de actuación en esta parcela se muestra en la siguiente imagen:



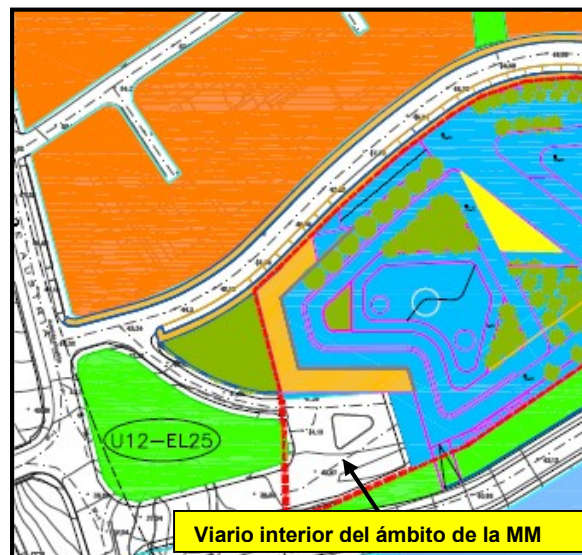
B) **Parcela 38M.** Tendrá una superficie de 1.350,00 m² que se destinan a usos deportivo, administrativo y educativo, admitiéndose una edificabilidad de 0.119 m²t/m²s en la tipología de edificación abierta y altura de 2 plantas y 7 metros. Se podrá aumentar el coeficiente edificabilidad hasta 0,30 m²t/m²s previo convenio de gestión con el Ayuntamiento. La separación a vías de tráfico rodado será de 6 metros y a las restantes vías de 3 metros. La separación a los otros lineros será de 3 metros. Precisa de un proyecto conjunto. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/habitante.



C) **Espacio Libre U12-EL 26.** Tendrá una superficie de 8.182,82 m². Se propone la siguiente actuación en este espacio libre:



D) **Viario.** Tendrá una superficie de 872,50 m².



IV.EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

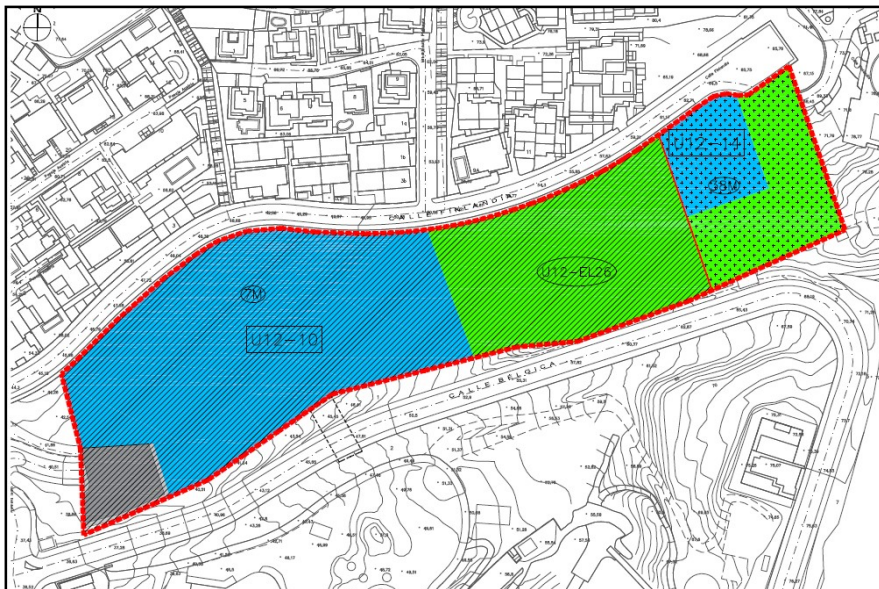
El desarrollo de las determinaciones de ordenación de la MM requerirá de los siguientes proyectos:

1.- Proyecto específico que defina la ejecución de los espacios libres (vianos y plazas). La materialización y ejecución de la urbanización, que será realizada por el promotor, junto con el acondicionamiento de todo el espacio libre del interior del ámbito (U12-EL 26), y la mejora del espacio libre de la parcela adyacente referenciada como EL-1 del Sector S-15.

2.- Proyecto de edificación para el equipamiento comercial, administrativo, recreativo y deportivo en la parcela 7M.

3.- Proyecto de edificación conjunto para el equipamiento deportivo, administrativo y educativo de la parcela 38M y la parte del espacio libre U12-El 26 que rodea es esta parcela, conforme al Plan de Etapas previsto por la MM.

El Plan de Etapas prevé la ejecución del equipamiento comercial, viario y la mayor parte del espacio libre U12-EL 26 en una primera etapa, y la tramitación del proyecto de edificación de la parcela 38 y de la parte correspondiente del espacio libre U12-EL26 en una segunda etapa.



Conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ninguno de estos proyectos requerirá de un trámite posterior de evaluación ambiental pues se desarrollarán dentro de áreas urbanizadas y no afectarán, ni directa ni indirectamente, a espacios protegido de la Red Canaria o de la Red Natura 2000.

En este sentido, este *Documento Ambiental Estratégico* no se limita a valorar exclusivamente la ordenación del sector (distribución de usos, parámetros urbanísticos y de la edificación, etc.), sino que profundiza en los impactos ambientales que, a priori, se podrían generar durante la fase de construcción de las edificaciones e instalaciones y la fase de funcionamiento del conjunto, proponiendo una serie de medidas correctoras y de vigilancia que deberán ser, en su momento, tenidas en cuenta por los diferentes proyectos de edificación y adecuación de los espacios libres, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Órgano Ambiental actuante en su correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL ÁMBITO

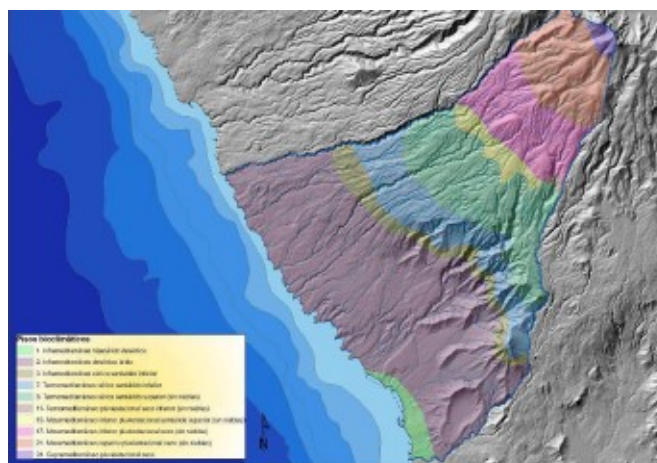
Orografía

La superficie total del sector es de 20.474,05 m²s y se sitúa entre las cotas +41,00 m y +72,00 m, de pendientes suaves, estando la calle Finlandia con una pendiente de 4,5% y el ámbito en trasversal una media del 10%. Siendo la pendiente de Oeste a Este.

Clima y previsión de cambio climático

Características generales del clima

Debido a su posición geográfica en la isla, el ámbito se encuentra protegido de la influencia directa de los alisios lo que motiva que su régimen climático esté caracterizado por la escasez e irregularidad de precipitaciones y una alta insolación, mientras que las temperaturas medias son más elevadas y de mayor variación que las que se dan en la vertiente norte de la isla.



Sólo las borrascas procedentes del suroeste provocan lluvias de alta intensidad horaria, pero como contrapartida también se ve afectada por la llegada de masas de aire caliente procedente de África (tiempo sur). También se ve influenciada por irrupciones de aire polar o borrascas atlánticas que, de forma esporádica, afectan a las islas y ocasionan fenómenos de cortas pero intensas precipitaciones. Cabe finalmente reseñar la existencia de prolongados periodos de calma.

Para caracterizar el clima de la zona de estudio se ha buscado la estación meteorológica más cercana a la misma que posea una cantidad de registros suficiente como para permitir una cierta fidelidad en dicha caracterización. En la mayor parte de las opciones disponibles no permiten tal circunstancia, debido bien al escaso número de años, bien a la existencia de series anuales incompletas, o bien a que no incorporan en el seguimiento la totalidad de variables climáticas buscadas. Por ese motivo se ha elegido la estación de Las Galletas (70 m.s.m.) para la cual existen datos (2000-2018) en la red SIAR (Sistema de Información Agroclimática para el Regadío) y en la red de estaciones del Cabildo Insular de Tenerife (www.agrocabildo.org). No obstante, también se han utilizado otras fuentes documentales como Atlas Climático de Canarias (Mayer P., Luque A., García-Hernández F., 2021. Atlas Climático Interactivo de Canarias de alta resolución espacial. Fuentes de datos, metodología y resultados. Grupo de Geografía Física y Medio Ambiente de la ULPGC, Grafcan, SA y Consejería de Transición Ecológica Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno autónomo de Canarias. <https://atlasclimatico.sitcan.es/>), haciendo uso de un localizador que coincide con el centroide del polígono que define el sector objeto de ordenación.

Precipitaciones

Al igual que en el resto del archipiélago el régimen pluviométrico se caracteriza por la concentración de lluvias durante el otoño y el invierno y una acusada sequía estival. Tales aspectos quedan claramente reflejados en la siguiente tabla:

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
16,9	22,0	9,9	9,1	1,4	0,1	0,2	2,8	4,4	19,2	23,6	43,1	152,6

Los registros anuales suelen mantenerse por debajo de los 200 mm, resultando ser noviembre y diciembre los meses más húmedos. Por el contrario, la sequía estival es patente y para todos los meses se observa en la serie al menos un registro inferior a 1 mm. Aún con todo ello, no son raros los episodios de torrencialidad e incluso en alguna ocasión un solo mes registra valores próximos o superiores a las medias totales anuales. Así sucedió en diciembre de 2002 y de 2013, cuando se registraron en pocos días 151,4 y 241,3 mm respectivamente. También llama la atención el hecho de que agosto no se comporte como el mes más seco (de hecho, mayo, junio y julio presentan registros inferiores). No obstante, esto está relacionado con dos meses de agosto excepcionalmente lluviosos dentro de la serie coincidiendo con los años 2015 y 2015, cuando se registraron respectivamente 28,8 y 15,1 mm, contribuyendo a elevar los valores medios.

Temperaturas

Para la caracterización del régimen de temperaturas se han utilizado los siguientes parámetros: Temperatura media mensual (T), temperatura media de las máximas (TM) y temperatura media de las mínimas (Tm).

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Media
T	17,4	17,3	18,2	18,9	20,1	21,8	23,4	24,2	23,6	22,5	20,2	18,7	20,5
TM	22,7	22,4	24,3	23,9	24,7	26,9	29,0	29,8	29,0	28,0	25,1	23,4	25,8
Tm	11,5	11,3	11,8	13,0	14,0	15,6	17,1	18,0	17,7	16,6	14,5	13,0	14,5

La temperatura media anual ronda los 20 °C, observándose los meses más fríos enero y febrero, y los más cálidos en julio-agosto-septiembre, si bien debido a las intrusiones de aire sahariano cálido suelen darse valores superiores a los registros medios del mes más cálido en cualquier mes del año. De hecho, en dichas ocasiones suelen sobrepasarse los 35 °C e incluso ocasionalmente los 40 °C. Dichos episodios son más frecuentes en julio y agosto, aunque se han observado con relativa frecuencia desde mayo hasta octubre.

En cuanto al periodo frío (diciembre-febrero), este queda caracterizado por temperaturas igualmente suaves, que en términos medios suelen mantenerse en torno a los 17 °C, aunque los valores mínimos puedan aproximarse a los 10 °C, pero sin llegar a registrarse heladas u otros fenómenos extremos.

Vientos

Los vientos dominantes en la zona son con componente, fundamentalmente de WSW y SW, con una velocidad media de 1,1 m/sg, no siendo raros los periodos de calmas que superan el 20% de los días. Los meses con vientos más fuertes son los invernales coincidiendo con la llegada de temporales de mayor o menor crudeza.

Humedad relativa

Este parámetro alcanza en la zona de estudio un valor medio anual del 70%, siendo septiembre el mes con humedad relativa más alta (73,9%) y diciembre-enero los meses en los que se alcanzan los valores más bajos (66,1%). Los valores máximos y mínimos oscilan entre 90% y 38,4%.

Evapotranspiración potencial.

La evapotranspiración se define como la cantidad de agua necesaria para la transpiración de una cubierta vegetal en una zona con agua suficiente. Aunque su cálculo puede realizarse sobre métodos directos y teóricos, en este caso se ha optado por emplear el método empírico desarrollado por Thornthwaite (1948, 1951, 1957). Según este autor, la evapotranspiración potencial no corregida (ETP) se define como aquella que correspondería a un día de 12 horas de luz, siendo el resultado de aplicar la siguiente ecuación:

$$Etp \text{ (mm/mes)} = 16 (10 \times T/I)a$$

Donde: I: es el índice de calor anual, que es la suma de los 12 índices de calor mensuales (i), siendo el índice de calor mensual:

$$i = (t_i / 5) 1,514$$

Por su parte, responde a la siguiente ecuación:

$$a = 0,492 + (0,0179 \times I) - (0,0000771 \times I^2) + (0,000000675 \times I^3)$$

Los valores de Etp obtenidos de esta forma pueden ser modificados por un factor de corrección que varía en función de la latitud y del mes estudiado para así obtener la evapotranspiración potencial corregida (ETP). A continuación se exponen los datos de la evapotranspiración potencial calculada para la estación estudiada.

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
47,0	44,0	59,1	67,1	83,2	98,1	118,8	122,0	103,9	91,6	65,8	54,7

Con estas características climáticas, la zona puede ser adscrita al **piso bioclimático Inframediterráneo inferior desértico oceánico árido inferior**⁴.

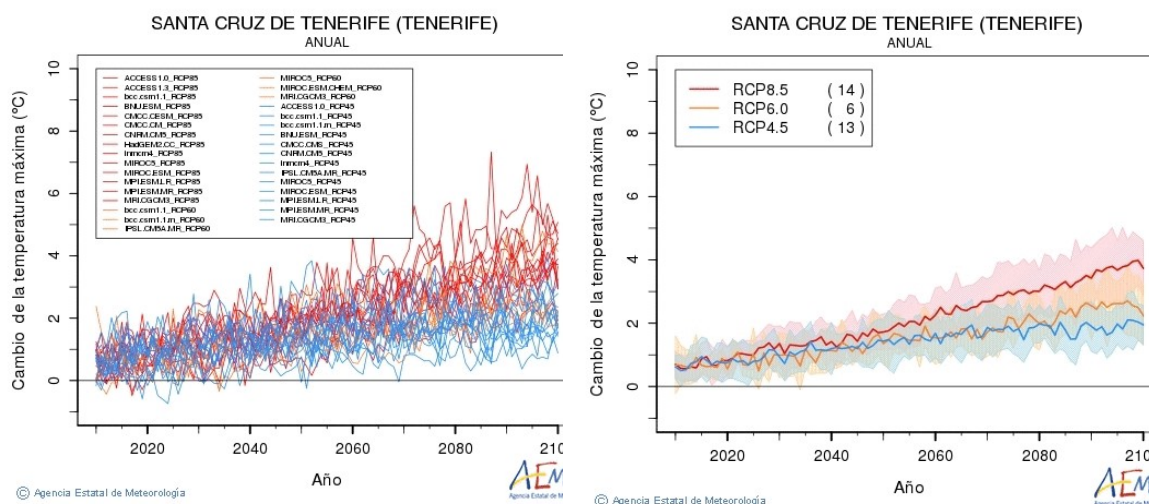
⁴ Según la clasificación bioclimática de Rivas Martínez.

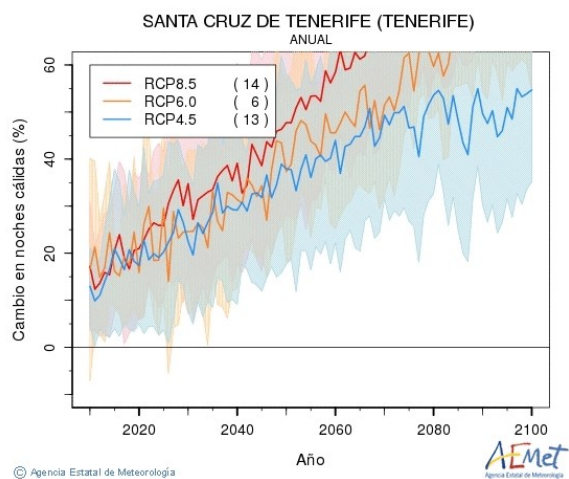
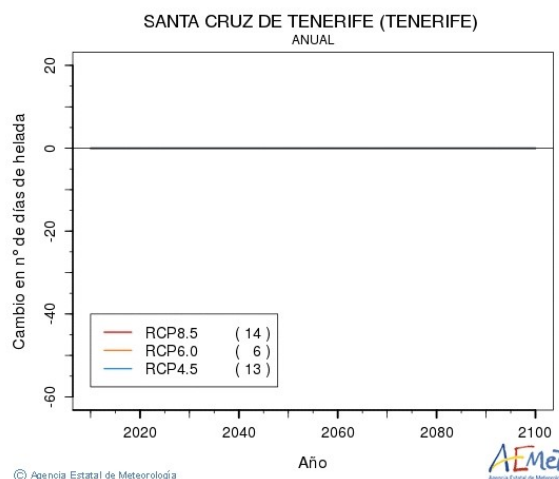
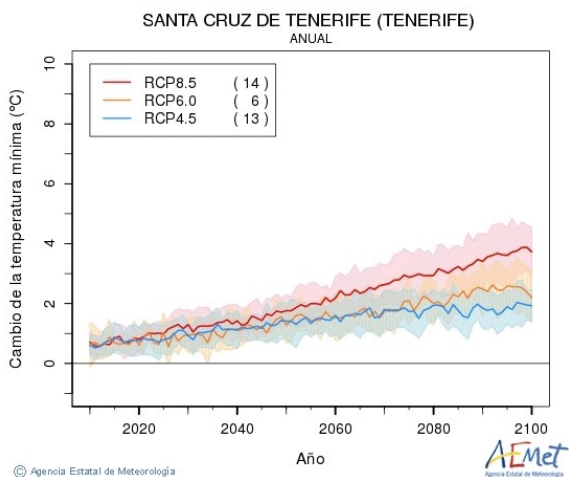
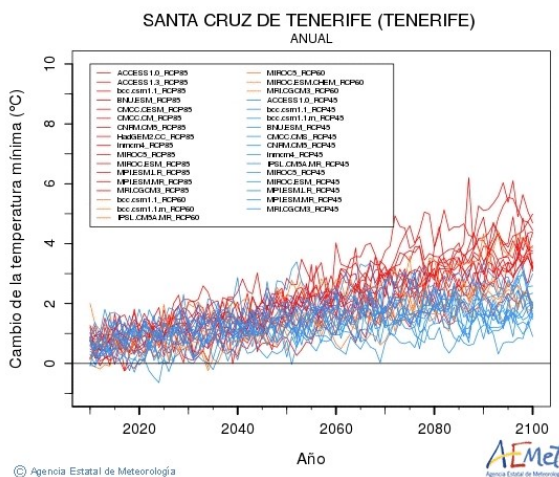
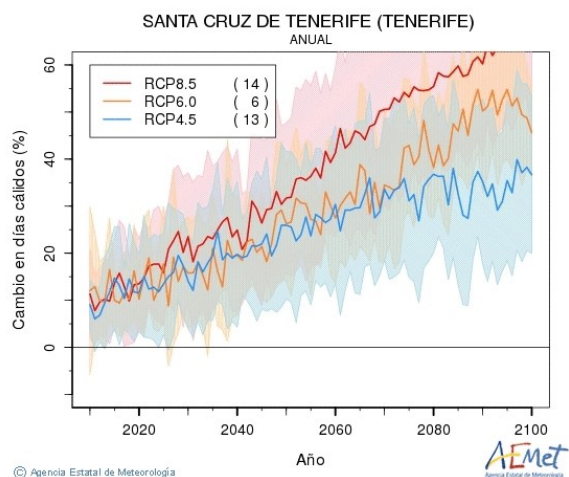
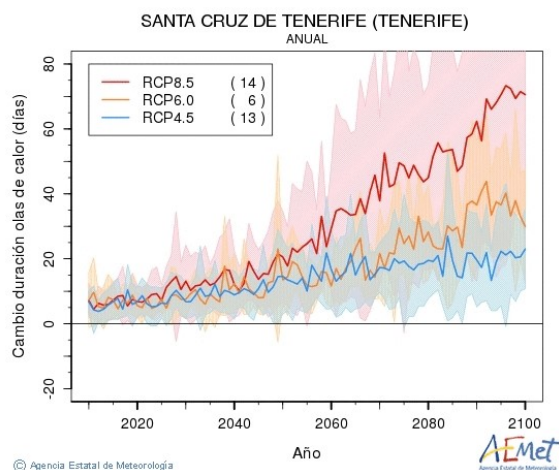
Previsiones de cambio climático

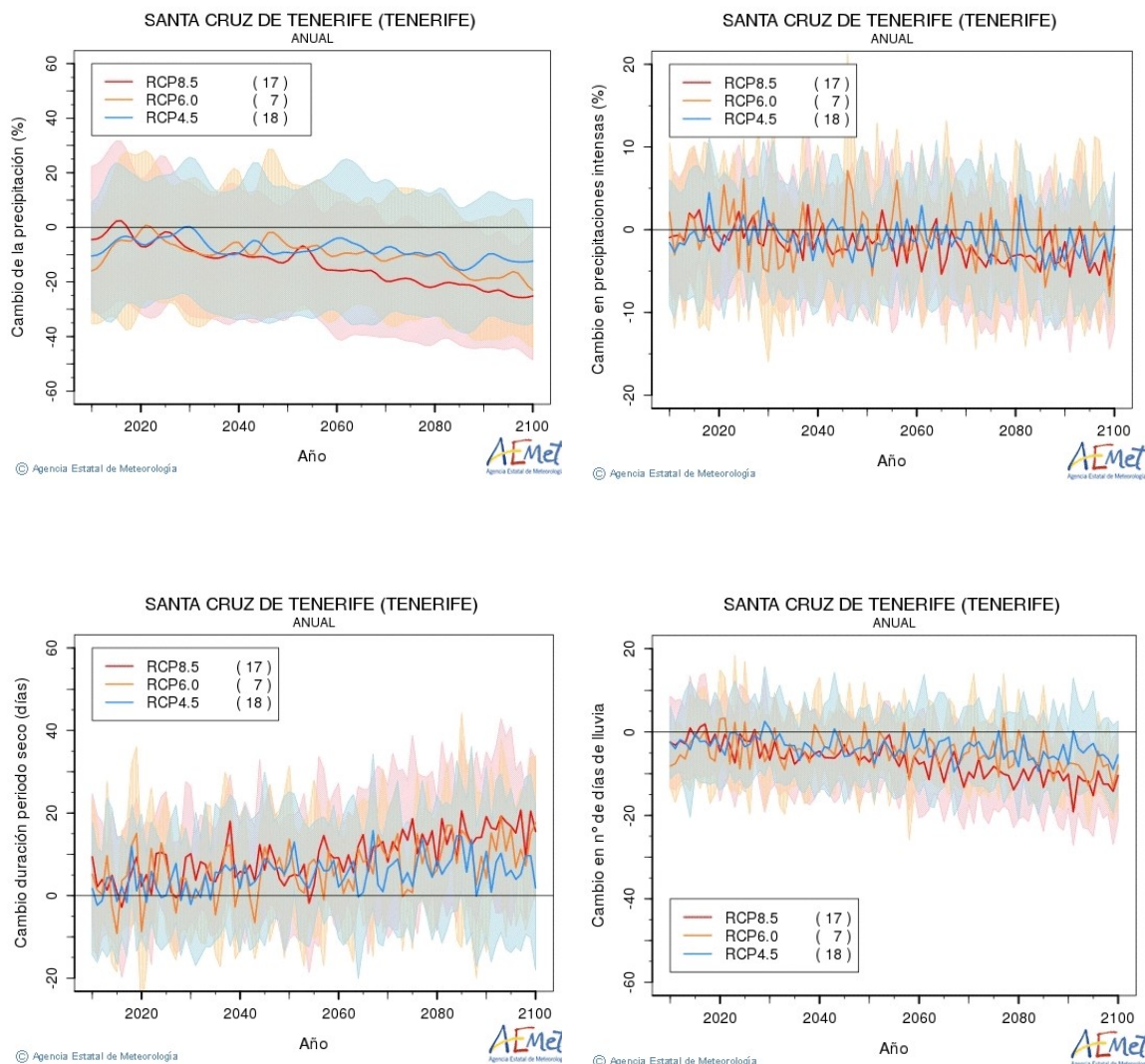
El aumento de las temperaturas en Canarias durante las últimas cinco décadas se sitúa alrededor de los 2°C y en el medio marino se ha registrado un aumento de 0,5°C de las aguas superficiales que rodean al archipiélago. Varios de los primeros años del siglo XXI constituyen alguno de los años más cálidos de la serie registrada y en la última década al menos se ha registrado en Canarias dos episodios de sequía de especial intensidad. Hoy, en día la existencia de un proceso global de cambio climático es prácticamente incuestionable. Así, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), con el objeto de proporcionar estimaciones de la evolución del clima para el siglo XXI, ha realizado una serie de proyecciones regionalizadas de cambio climático. Estas proyecciones están basadas en distintos escenarios de emisión, modelos globales y técnicas de regionalización, y se obtienen a partir de las proyecciones calculadas con modelos climáticos globales a las que se aplican técnicas de regionalización para obtener resultados a menor escala, necesarios para el análisis de los posibles impactos.

Con objeto de analizar la evolución del clima en el ámbito de estudio se han consultado y analizado los datos de escenarios climáticos regionalizados que la AEMET tiene disponibles en su página web, en concreto los gráficos de evolución para España por provincias, tomando como referencia los datos para Santa Cruz de Tenerife. En este caso, se ha partido de los modelos globales del proyecto CMIP5 que sirvieron de base para el Quinto Informe de Evaluación del IPCC (AR5).

A continuación, se muestra la información disponible en la página web de la AEMET respecto a los gráficos de evolución para Santa Cruz de Tenerife, en base al método de análogos. Este método probabilístico se basa en analogías entre predictores.







- Nº días cálidos: nº de días con temperatura máxima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Los cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia.
- Duración olas de calor: nº de días de la ola de calor más larga, definiéndose una ola de calor como al menos 5 días consecutivos con Tmax superior al percentil 90 del periodo de referencia. Los cambios se expresan en días respecto al periodo de referencia.
- Nº noches cálidas: nº de noches con temperatura mínima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Los cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia.
- Nº días helada: nº de días con temperatura mínima inferior a 0° C. Los cambios se expresan en días respecto al periodo de referencia.
- Nº días lluvia: nº de días con precipitación total igual o superior a 1 mm. Los cambios se expresan en días respecto al periodo de referencia.

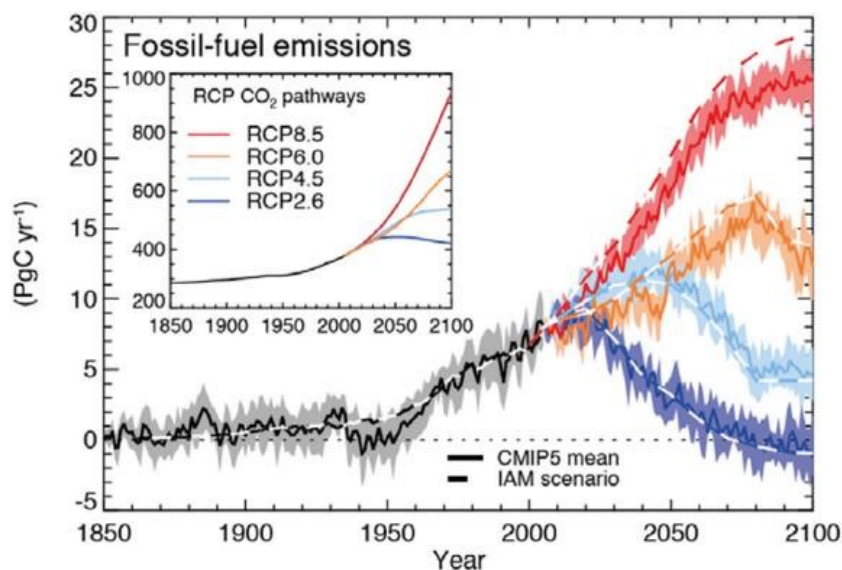
- Precipitación intensa: fracción de la precipitación total registrada en los días cuya precipitación en 24 h es superior al percentil 95 de la distribución de precipitaciones diarias (superiores a 1 mm) en un periodo de referencia. Los cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia.
- Duración del periodo seco: nº máximo de días consecutivos sin precipitación o con precipitaciones inferiores a 1 mm. Los cambios se expresan en días respecto al periodo de referencia.

En los gráficos anteriores se muestran los cambios previstos en los valores medios anuales de las temperaturas máxima y mínima, así como los totales anuales de precipitación, acoplándose en un mismo gráfico todas las proyecciones obtenidas de todos los modelos utilizados y otros que muestran la evolución media (promediada sobre todos los modelos disponibles) de estas proyecciones. El conjunto se acompaña de la dispersión, expresada como de franja de color en torno a una proyección en función de la desviación estándar alrededor de la evolución media. El número de modelos utilizados para cada escenario está indicado entre paréntesis. Las proyecciones están referidas a los cambios de cada variable respecto al periodo de referencia 1961-1990.

Algunas de las características de este proceso de cambio climático en la zona se rigen por las siguientes conclusiones

- El incremento térmico previsto en términos generales oscila en entre 2 y 4 °C en verano y entre 1 y 2°C para el invierno. Estas condiciones pueden ser consideradas como positivas teniendo en cuenta que en ciertas zonas de la Península Ibérica podría alcanzarse un aumento de hasta 7 °C.
- Es previsible que aumente la frecuencia de calimas o episodios de polvo en suspensión. Las calimas serán previsiblemente más abundantes porque se incrementará la intensidad de los alisios debido al calentamiento del mar. Además, la mayor desertización del Sahel africano generará más polvo.
- Es muy probable un cierto descenso de las precipitaciones y un aumento del periodo seco.

Los gráficos muestran la evolución prevista según 3 escenarios: RCP4.5; RCP6.0; RCP8.5. Los dos primeros (4.5 y 6.0) corresponden a una cierta estabilización en los niveles de emisiones de gases con efecto invernadero (GEI), mientras que el tercero coincide con un nivel muy alto de emisiones de GEI.



De la visualización de los gráficos se desprende con rotunda claridad como en todos los escenarios se pronostica un incremento de la temperatura máxima (entre 2 y 4 °C), un aumento en la duración de las olas de calor y por lo tanto un aumento en el porcentaje de días cálidos para el periodo analizado 2020-2100. Estos incrementos, también se aprecian en la temperatura mínima (entre 2 y 4,5 °C), donde igualmente se experimenta un aumento de la misma y un importante incremento en las noches cálidas.

Son destacables, los valores previstos en cuanto a la duración de las olas de calor, que puede alcanzar los 70 días en algunos escenarios, y en el número de días cálidos, que en cualquiera de los modelos sobrepasa el 30% en el 2075

Para profundizar en cuanto a las proyecciones al futuro se ha recurrido a las proyecciones climáticas realizadas por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna. Dichos datos se encuentran disponibles en el repositorio de Datos en Abierto del Gobierno de Canarias (SITCAN), aportan una valoración del posible cambio climático que pueda sufrirse en la zona para los escenarios RCP 4.5 y 8.5, tanto a mediados de siglo como a finales del mismo. En el escenario RCP4.5, las emisiones alcanzan su punto máximo alrededor de 2040 y luego disminuyen, mientras que en el escenario 8.5, las emisiones continúan aumentando durante todo el siglo XXI. Se valoran a continuación los cambios previsibles en cuanto a temperatura mínima, temperatura máxima, precipitación y viento.

Temperatura mínima: En el escenario RCP 4.5, para mitad de siglo se prevé que la temperatura media de las mínimas sufra un aumento de entre 0,5-0,7, mientras que para finales de siglo las proyecciones se corresponden con incrementos en torno a 1,5°C. En cambio en el escenario RCP8.5 es previsible que el incremento en los valores medios de las mínimas sea próximo a 1,5 °C para mediados de siglo, y superiores a 3 °C para finales de siglo.

Temperatura máxima: En el escenario RCP4.5 y para mitad de siglo se prevé un incremento de las medias de las máximas en torno a 1 °C. Mientras, para finales de siglo este incremento podría superar los 2 °C. Los valores son más dramáticos en el escenario RCP8.5, con incremento superiores a los 3,5 °C y 4 °C, para mediados y finales de siglo respectivamente.

Precipitaciones: En el escenario RCP4.5 es previsible que las precipitaciones disminuyan levemente, acentuándose esta dinámica a mediados de siglo. En el escenario RCP8.5 se obtienen resultados similares, aunque la tendencia a disminuir las lluvias es más marcada a finales de siglo.

Viento: Tanto en el RCP4.5 como el RCP8.5 se prevén incrementos mínimos de la velocidad del viento, sobre todo a mediados de siglo. En todo caso estos incrementos de media serían inferiores a 1 m/s, siendo ligeramente más acusados en el escenario RCP8.5.

Por tanto, y si bien se observan importantes tendencias al alza en el régimen de temperaturas, y una cierta tendencia a un incremento de los periodos de sequía, no se observan cambios significativos en cuanto a al régimen de vientos. Teniendo en cuenta la orografía de la zona, y las previsiones aportadas en cuanto a los valores medios no hay razones para pensar en la existencia de riesgos derivados de incidencias del cambio climático sobre el proyecto.

Pero los valores medios pueden soslayar valores extremos que por su baja recurrencia no tienen efecto sobre la media aritmética. Pero estos eventos de gran intensidad han sido una constante en la historia, siendo incuestionable que las grandes lluvias, los calores extremos, las entradas masivas de polvo en suspensión, o los fuertes vientos han existido siempre. Pero, aunque el grado de exposición puede haber aumentado achacar muchos de estos acontecimientos meteorológicos al cambio climático, es en cierta medida, incorrecto. Por ejemplo, los desastrosos efectos de las lluvias torrenciales de 31 de marzo de 2002 en Santa Cruz de Tenerife, pueden ser atribuidos más a una gestión poco eficaz del territorio que al cambio climático. La tormenta tropical DELTA no deja de ser una casualidad meteorológica, muy similar a la tormenta de San Florencio en 1826 que causó centenares de muertos. Es decir, DELTA no obedece al cambio climático, es una anécdota climática que ya se había repetido casi 200 años antes.

Aun así, el proceso de cambio climático puede tener cierta relación con un incremento de la vulnerabilidad. Por ejemplo, es patente que cada vez con mayor frecuencia los problemas que ocasiona la lluvia se multiplican, pero no necesariamente por un incremento en la torrencialidad. Por ejemplo, varios autores señalan que el crecimiento de los sectores capitalinos ha desembocado en que se alcancen umbrales de riesgo con menos de 40 mm. En estos casos, los rasgos climáticos y geomorfológicos así como el tipo de construcción en laderas e incluso en cauces o desembocaduras de barrancos hacen que exista un alto riesgo de avenida en estos entornos. También es claro que en zonas con una acusada edificabilidad vertical, vientos de cierta fuerza pero normales en Canarias puedan propiciar la caída de objetos o incluso de elementos arquitectónicos en ciertas infraestructuras deterioradas. Pero no es este el

caso que nos ocupa, ya que no nos encontramos ante dicha casuística. Ni la orografía, ni las condiciones climáticas imperantes, ni las previsiones de futuro, ni las características generales del proyecto permiten prever una incidencia sobre el mismo de los riesgos derivados del cambio climático.

Contribución del proyecto al proceso de cambio climático

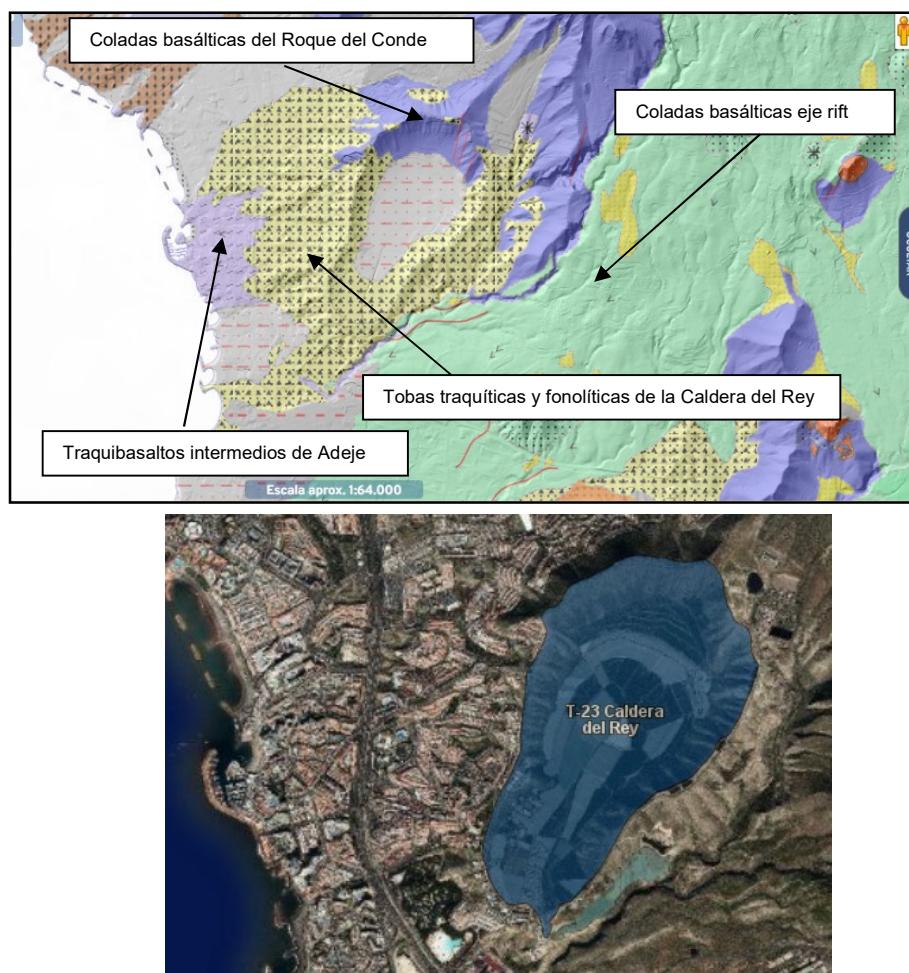
Durante la fase de construcción serán emitidas a la atmósfera una cierta cantidad de GEI (gases de efecto invernadero), pero dichas emisiones terminarán con el fin de las obras por lo que *a priori* no es fácilmente aplicable un concepto de permanencia para estas emisiones y por tanto asociar una incidencia reseñable dentro del proceso de calentamiento. De hecho, durante la fase de instalación no se promueven acciones que deriven en efectos sobre el clima o microclima del lugar o incidan en los procesos de cambio climático a nivel local (cambio de régimen de vientos, incremento local de horas de sol, etc.). Incluso las cantidades de GEI emitidas son bajas ya que durante la fase de construcción es previsible un consumo eléctrico mínimo. Por otra parte, el consumo de combustible también es mínimo y relegado a la maquinaria a emplear en las obras. A todo ello, se une el hecho de que cualquier actividad que afecte al suelo propicia la emisión del CO₂ almacenado en el mismo, así como cambios o alteraciones en las escorrentías y pérdidas de la cubierta edáfica. Así en conjunto durante la fase de construcción las emisiones no deberían superar las 6.000 toneladas/año. Aunque estas cifras aparentan gran magnitud, en realidad apenas tienen relevancia. Como referencia se debe considerar que solo la emisión difusa de CO₂ desde la dorsal noroeste de Tenerife es de 188 tn diarias. Por tanto, se trata de un efecto de escasa entidad, pero que puede minimizarse al máximo incluyendo un adecuado conjunto de medidas relacionadas con aspectos como la minimización de movimientos topográficos, la compensación de desmontes y terraplenes, la minimización del intercambio de tierras con el exterior, la recuperación de las capas de tierra vegetal, la reducción de superficies duras e impermeables, la reducción de las emisiones de CO₂ asociadas al funcionamiento de la maquinaria y otros elementos de trabajo, la reducción de consumos de energía eléctrica, la reducción de consumos de combustibles, etc.

En fase de funcionamiento, las emisiones totales pueden aproximarse a las de 19.000Tn CO₂ anuales (unas 9000 Tn Co₂ anuales en el ámbito de la modificación menor). Es decir, las emisiones diarias se aproximan a las 52 tn/diarías, cifras también muy inferiores a las que de forma natural se emiten en otros sectores de la isla.

Geología y geomorfología⁵

El ámbito de estudio se asienta en la ladera de la vertiente occidental de la Caldera del Rey, un edificio de composición sálica que fue clasificado hace años como un maar, aunque en detalle, y según un estudio de los depósitos piroclásticos, parece más un anillo de tobas.

Se trata uno de los escasos ejemplos de edificio hidromagmáticos⁶ de composición traquíticafonolítica en el archipiélago, motivo por el cual en su día se decidió incluirlo en la Red de Espacios Naturales de Canarias con la clasificación de Monumento Natural. No obstante, sólo se protegió una parte del edificio volcánico, la caldera interior, quedando fuera de sus límites las laderas exteriores del edificio, incluida la parcela objeto de este estudio y toda la ladera occidental que quedó incorporada al espacio urbano de la ciudad turística de Costa Adeje.



⁵ Fuente: J.L. barrera Morate y R. García Moral, 2011. Mapa Geológico de Canarias. GRAFCAN. Santa Cruz de Tenerife.

⁶ A lo largo de toda la secuencia volcanoestratigráfica de la isla son frecuentes los ejemplos de fenómenos volcánicos de carácter hidromagmático. La erupción que dio lugar a este edificio se inició con brechas de explosión que arrastraron muchos fragmentos de los basaltos inferiores que se encuentran englobados en los depósitos.

Rodeando al edificio hidromagmático de la Caldera del Rey aparecen otros materiales y formas geológicas como son los **depósitos arenosos-arcillosos**⁷, al sur-suroeste del edificio extendiéndose llanas de este entorno entre Playa del Bobo y la Punta del Camisón (Los Cristianos), y los **traquibasaltos intermedios** los que se ha desarrollado gran parte de la ciudad turística de Costa Adeje. Éstos últimos materiales ocupan una gran extensión en abanico cubriendo una gran superficie del municipio de Adeje, además de buena parte de la vertiente sur de la isla.

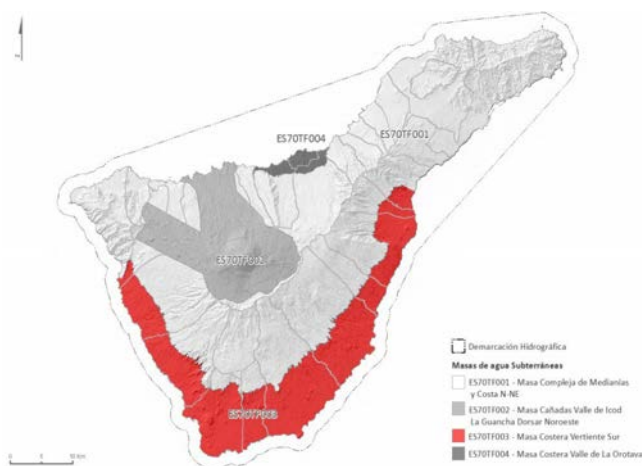
Por el sur-sureste de la Caldera del Rey, a partir del barranco de Troya, ya en el municipio de Arona, comienzan los amplios campos de coladas y piroclásticos basálticos productos de las emisiones del campo de volcanes de conos estombiolianos dispersos a lo largo del eje del rift (Montaña Chayofita, Montaña Caldera de Mojón del Rey, Roque Vento, etc.).

Toda la vertiente occidental de este edificio hidromagmático, donde se encuentra la parcela objeto de este Documento Ambiental, ha sido ocupada por el espacio urbano de Costa Adeje, de tal forma que en la actualidad prácticamente no afloran los materiales sálicos originales en esta parte de la Caldera del Rey. La parcela es en su totalidad un suelo asfaltado y edificado, salvo en el espacio libre que se extiende entre la calle Bélgica y el perímetro sur del ámbito donde aún puede observarse de manera testimonial la naturaleza litológica del edificio. Puede, por tanto, concluirse que tanto la parcela como su entorno urbano carece de interés geológico en la actualidad, ni desde el punto de vista de su litología ni de sus formas geológicas las cuales se encuentran hoy en día completamente desnaturalizadas y descontextualizadas del edificio volcánico del que forma parte.

⁷ El interior de la Caldera está formado por suelos generados por depósitos arenosos-arcillosos desarrollados por alteración de los materiales que lo rodean. Actualmente sobre los suelos originales se han desarrollado cultivos intensivos y diversas instalaciones agrícolas.

Hidrología subterránea

Desde el punto de vista hidrogeológico⁸, la parcela se inscribe dentro de la Masas de Agua Costera de la Vertiente Sur⁹ (ES70TF003), cuya posición y superficie (439 km²) respecto al resto de las masas de agua de la isla se ilustra en la siguiente imagen:



En esta masa de agua están presentes diversidad de edificios volcánicos, siendo la estructura dominante el modelo en capas. Se caracteriza por apilamientos de materiales volcánicos de permeabilidad decreciente en profundidad/Depósitos impermeables de avalancha rocosa. La permeabilidad máxima de esta masa de agua se ha estimado en 7,81 m/día y la mínima en 0,03 m/día (media 1,98 m/día) pero tanto en **la parcela como en el ámbito urbano en el que se encuentra la permeabilidad es nula al tratarse de un suelo impermeabilizado por la pavimentación de vías y las edificaciones.**

La posición de la superficie freática en el año 2015 presentaba, según el PHI, los siguientes valores:

- Máxima: 364 m.s.n.m.
- Mínima: 0 m.s.n.m.
- Media: 12 m.s.n.m.

La potencia media de la zona de tránsito de es superior a 200 m.

Esta masa de agua subterránea esta asociada a la masa de agua superficial costera Montaña Pelada-Barranco Seco (ES 70TFTV_1) pues sus aguas fluyen hacia al mar. Es precisamente esta vinculación la que le confiere **gran vulnerabilidad a la**

⁸ Fuente: Plan Hidrológico de 2º Ciclo de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife. Aprobación definitiva en el BOC 27/12/2018 Decreto 168/2018.

⁹ Volúmenes diferenciados de aguas subterráneas en el acuífero que permiten su clasificación en masas de agua.

intrusión de agua de mar. De hecho, uno de los criterios que se han utilizado para diferenciar esta masa de agua es estar **explotada mayoritariamente por obras de captación de tipo pozo** y haber sufrido, y aún persisten en áreas localizadas, fenómenos de **contaminación asociada a la intrusión de agua de mar.**

Al igual que en el resto de las masas de agua, **el balance hídrico subterráneo (recargas/salidas) es negativo con la consiguiente disminución de las reservas.** En el periodo 1925-2012 las entradas a la masa de agua no están compensadas con las salidas. El déficit se cubre con el aporte de reservas lo que está provocando un **descenso del nivel freático.**

Balance medio 1925-2012 (hm ³ /año)						
Recarga	Retornos	Reservas	Extracciones	Salidas al mar	Transferencias laterales	Índice de explotación (Extracciones/Recursos)
22,7	26,6	4,4	-12,6	-160,2	119,9	1,02

Los aprovechamientos en esta masa de agua se realizan mayoritariamente a través de **pozos** (196 pozos) aunque también hay algunas galerías (13). De este conjunto de obras de extracción de aguas, actualmente (año 2019) sólo se encuentran en explotación 57 pozos y 1 galería y sus aprovechamientos conjuntos se estiman en 22,7 hm³.

Son precisamente las extracciones para el abastecimiento de la población residente y turista, para la agricultura y para la industria, las principales presiones antropogénicas de esta masa de agua. **Por ello, se considera que el estado de la masa de agua es malo en términos cuantitativos, si bien su estado químico se considera bueno.**

El Plan hidrológico tiene como objetivos medioambientales para esta masa de agua los siguientes:

- Proteger, mejorar y regenerar la masa de agua y garantizar el equilibrio entre la extracción y recarga.
- Evitar o limitar la entrada de contaminantes y el deterioro del estado de la masa de agua subterránea, e invertir toda tendencia significativa y sostenida al aumento de la concentración de cualquier contaminante debido a la actividad humana.

Hidrología superficial

Según el Inventario Insular de Cauces de Tenerife (CIAT) y la Guía Metodológica para el Cálculo de Caudales de Avenidas¹⁰ del existe un cauce al sur del ámbito que en un pequeño tramo de su recorrido cruza la avenida Bélgica aproximándose al límite sur del ámbito objeto de ordenación, aunque no llega a adentrarse en él pues la MM ha dejado fuera de sus límites el espacio libre denominado S15-EI-1 en el PGO vigente por donde, a priori, discurriría este cauce ¹¹.



La cuenca hidrográfica correspondiente al cauce principal y a su afluente se muestra en la siguiente imagen:



¹⁰ Guía Metodológica para el cálculo de caudales de avenida en la isla de Tenerife (V. 2018) CIATF-Inclam (Ingeniería del agua)

¹¹ En el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. este cauce se denomina Tagora y se identifica con el código 3175. Posee un pequeño tributario, de topónimo La Montañeta, que se identifica con el código 3174. La Longitud total del cauce principal es de 984 m. y su pendiente del 9.9 %, mientras que la de su tributario es de 251 m. y pendiente del 13,1 %.

En el punto de encuentro del tributario con el cauce principal drenan las aguas superficiales del ámbito que se muestra en la siguiente imagen (cuenca de superficie 0,2 km²) y que incluye la parcela objeto de estudio. La longitud del cauce en este punto es de 772 m. y se extiende entre las cotas 37 msnm y la cota 155 msnm.



Los datos de precipitación y caudales punta de esta cuenca para diferentes periodos de retorno son los que se muestran en la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN DEL CAUCE:

Código: 3175

Red hidrográfica:

Topónimo:

Alónimo:

PUNTO DE CÁLCULO:

Coordenadas UTM

X:

330193

Y:

3106605

DATOS DEL CAUCE:

Longitud (m):

772

Cota min (m):

37

Cota max (m):

155

DATOS DE LA CUENCA:

Superficie (km²):

0,166

Tc (h):

0,352

Nº curva (AMCII):

98

PRECIPITACIÓN DIARIA (Pd):

T (años)	2,33	5	10	25	50	100	250	500	1000	5000
Pd (mm)	41	55	67	85	99	113	134	151	169	212

CAUDAL PUNTA (Qp):

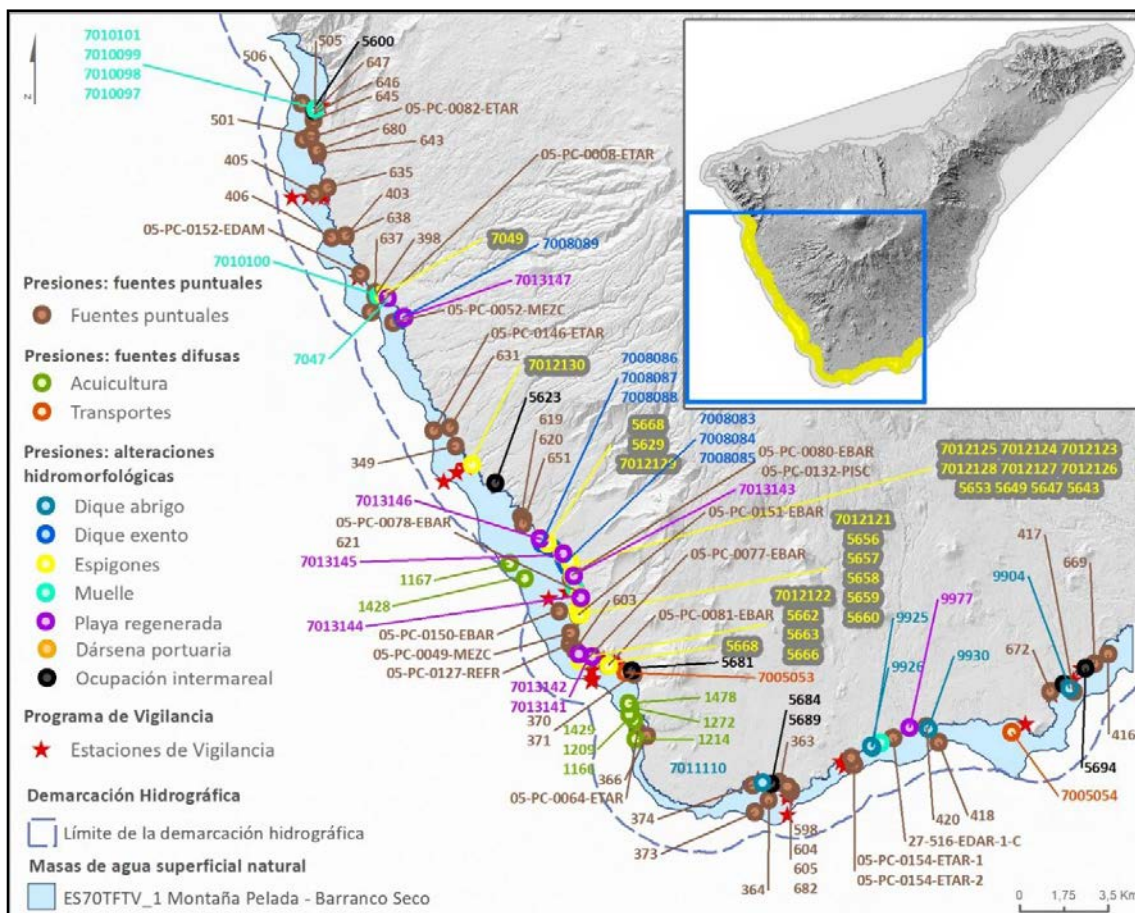
T (años)	2,33	5	10	25	50	100	250	500	1000	5000
Qp (m³/s)	1,20	1,62	2,01	2,56	2,98	3,43	4,08	4,60	5,14	6,48

La exposición del ámbito a los posibles riesgos que pudieran estar asociados a estos caudales de avenidas se analizarán más adelante en el apartado correspondiente a identificación de riesgos naturales.

Los trabajos de campo realizados para la redacción de este Documento Ambiental no han permitido identificar con claridad sobre el terreno el tramo superior de este cauce, por arriba de la TF-1, por lo que aparentemente parece que haber sido invadido por la trama urbana. En cualquier caso, quedaría fuera del ámbito objeto de ordenación de la MM.

Masa de agua superficial costera ES70TFTV_1 Montaña Pelada-Barrano Seco

En el apartado de hidrología subterránea se comentó que las aguas de la Masa de Agua Costera de la Vertiente Sur (ES70TF003) fluyen hacia las aguas litorales que el PHI ha denominado *Masa de agua superficial costera ES70TFTV_1 Montaña Pelada-Barrano Seco* y cuya delimitación se muestra en la siguiente imagen.



También vierte a esta masa de agua el cauce identificado con el código 3175 que discurre próximo al ámbito de estudio, así como el resto de los cauces de la zona turística.

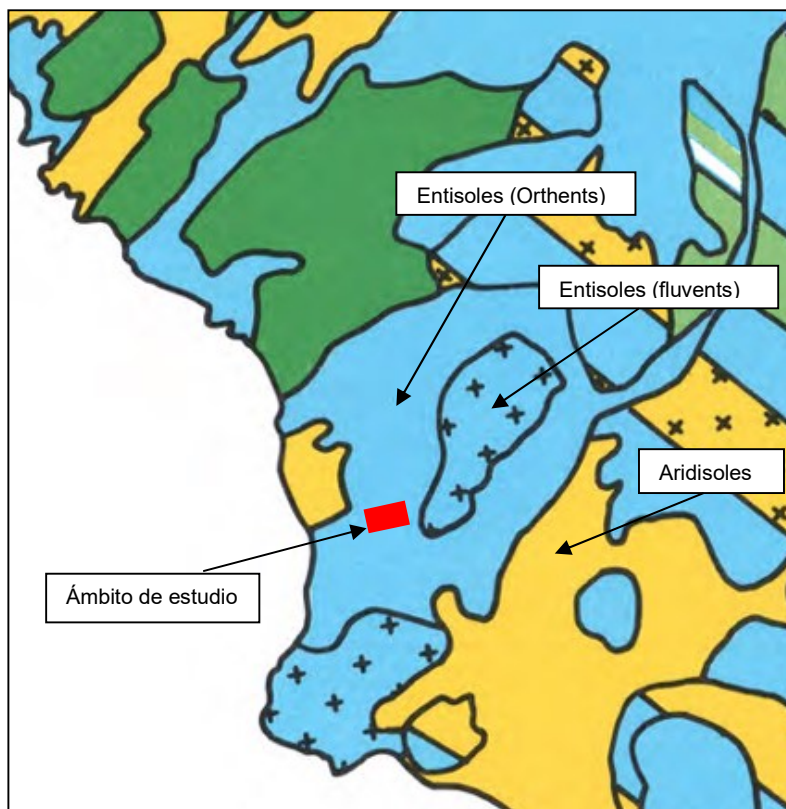
Esta masa de agua superficial costera se caracteriza, entre otras cosas, por tener un rango de mareas de 1 a 3 metros, velocidad de corriente inferior a 1 nudo y una profundidad inferior a 50 metros. Está actualmente sometida a diferentes presiones puntuales y difusas, que en el tramo del litoral de Costa Adeje tienen su origen en la presencia de playas regeneradas, espigones y diques de abrigo que producen alteraciones hidromorgológicas, y en la presencia de vertidos de aguas residuales y usos recreativos y granjas marinas (acuicultura Cabo Pez-Playa del Duque). Además, diferentes instalaciones hoteleras se abastecen e EDAM que toman el agua de esta masa costera.

A pesar de ello, el PHI considera el estado de la masa de agua como Bueno o Mejor, tanto en lo que se refiere a su estado ecológico como químico. El PHI establece como objetivos medioambientales el prevenir el deterior del estado de la masa de agua y limitar la entrada de sustancias prioritarias o preferentes.

Suelos¹².

Actualmente no existen suelos identificables en la mayor parte del ámbito de estudio, y los vestigios que existen del suelo original carece de cualquier valor productivo o ambiental.

Originalmente, toda la Caldera del Rey, incluido el ámbito de estudio, estaban ocupadas por los *entisoles* que hoy en día se encuentran en sus laderas interiores y de la vertiente oriental de esta formación hidromagmática que no han sido ocupadas por la urbanización. Se trata de suelos incipientes (orthents) en los que los procesos de edafogénesis están ralentizados. Son suelos de poco espesor, pedregosos, poco estructurados, pobres en nutrientes y de baja fertilidad, que carecen de horizontes y propiedades de diagnóstico diferenciables, presentan baja productividad o de escaso valor ambiental. En verdad este tipo de suelos suponte el límite de lo que se considera como suelo y la roca viva.



En el interior de la parcela, la delgada capa edáfica que en su momento pudiera haber estado presente fue removida con las capas litológicas subyacentes por los movimientos de tierra realizados durante la urbanización del ámbito, y posteriormente cubiertos por asfaltos, edificaciones, etc., quedando tan sólo unos vestigios de este tipo de suelo, de escaso valor ambiental, en la franja de terreno de mayor pendiente

¹² Fuente; Suelos de regiones volcánicas. Tenerife (Fernández Caldas, Tejedor Salguero, 1984)

paralela a la calle Bélgica y donde aún aflora la roca original, así como en un trozo de terreno no ocupado, aunque sí removido , situado en la parte más alta del ámbito en el entorno de la edificación que se encuentra fuera de ordenación.



Flora y Vegetación

Al igual que con los suelos, la vegetación que originalmente ocupaba el ámbito y que se extendía por estas laderas de la vertiente occidental de Caldera del Rey **ha sido completamente eliminada** en favor del desarrollo urbanístico.

La vegetación potencial de esta zona se correspondería con el tabaibal dulce tinerfeño (*Ceropegio fuscae-Euphorbietum balsamiferaetal*), tal y como se desprende de la siguiente imagen tomada del Mapa de Vegetación de Canarias¹³:



Pero el crecimiento de la ciudad turística Costa Adeje ha reducido considerablemente la actual distribución de los tabaibales a las partes más altas no edificadas de la ladera occidental de la Caldera del Rey, por arriba de la Avenida Francia, y a las vertientes septentrionales y orientales de este edificio volcánico. No obstante, aún permanecen algunos rodales aislados de la vegetación original dispersos por el espacio urbano, generalmente asociados a parcelas aún no edificadas o a espacios libres no ajardinados, como es el caso de la franja paralela a la calle Bélgica que forma parte del ámbito objeto de la MM¹⁴.

En esta franja de terreno pueden observarse restos de los tabaibales dulces originales, pero actualmente se encuentran muy modificados por la presencia de herbazales ruderales, especies invasoras y de ajardinamiento convencional. En verdad se trata de vestigios de este tipo de hábitat en la forma de escasos ejemplares de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y balo (*Plocama pendula*) que ni si quiera pueden ser considerados como las asociaciones que definen el hábitat de interés comunitario 5330 *matorrales termomediterráneos y preestépico*s.

La vegetación que actualmente se encuentra dentro de los límites del ámbito puede ser adscrita a un aulagar-saladar, en el que dominan el salado (*Schizogyne sericea*) y

¹³ Fuente: M.J. del Arco Aguilar (Director) et al. 2006. Mapa de Vegetación de Canarias. GRAFCAN. Santa Cruz de Tenerife.

¹⁴ Se corresponde con el espacio libre S15-EL1 de la ordenación pormenorizada de este ámbito de suelo urbano según el PG vigente.

la aulaga (*Launaea arborescens*), acompañados ocasionalmente por algún verode (*Kleinia neriifolia*) y tabaibas amargas (*euphorbia lamarckii*). Intercalado con estos matorrales, se observan herbazales dominados por barrillas (*Mesembryanthemum crystallinum*), tebestes (*Patellifolia patellaris*), vinagrerillas (*Rumex vesicarius*), Bledos (*Amaranthus sp.*), maravillas (*Calendula arvensis*), leguas de vaca (*Echium bonettii*), cardomansos (*Volutaria canariensis*), gramas (*Cenchrus ciliaris*), cerrillos (*Hyparrhenia hirta*) etc.

También se observan una serie de elementos de ornamentación, como varias palmeras (*Roystonea sp.* *Washingtonia sp.*) entre las que destacamos varios ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*). En los jardines situados junto a al acceso al ámbito y a lo largo de las calles Bélgica y Finlandia, también forman parte de la flora ornamental de la zona diversos representantes de la flora autóctona como el cardón (*Euphorbia canariensis*), la ya citada tabaiba dulce y el drago (*Dracaena draco*), aunque en verdad no se encuentran dentro del perímetro del ámbito sino en el exterior.

Finalmente, mención especial merece la flora alóctona invasora, la cual se ha establecido en el territorio con cierta profusión. Destaca la presencia de rabo de gato (*Cenchrus setaceus*), la hierba peluda (*pluchea ovalis*) o el tabaco moro (*Nicotiana glauca*), las cuales en algunos lugares llegan a manifestarse con gran densidad y cobertura superior al 75%

Dentro de este contexto general pueden diferenciarse los siguientes subámbitos en función de las especies vegetales que predominen en ellos:

- a) Tramo occidental de la franja de terreno no ajardinado que se extiende paralelo a la Avenida Bélgica, entre esta vía y el vallado de la parcela asphaltada que actualmente sirve como depósito de materiales y residuos.



[Vegetación ruderal con presencia de especies invasoras como rabo de gato, pluchea y algunas palmeras plantadas junto al vallado. También hay un ejemplar de balo.

- b) Tramo oriental de la franja de terreno no ajardinado que se extiende paralelo a la Avenida Bélgica



Restos degradados de la vegetación potencial (tabaibal dulce). Hoy representados por unos pocos ejemplares de tabaibas dulces, balos y verodes que crecen entre escombros en el tramo oriental de la franja de terreno paralela a la Avenida Bélgica, exterior al vallado de la parcela, y que no ha sido asfaltada.

- c) Entorno de la vivienda situada en los terrenos no asfaltados del sector más oriental del ámbito.



Rabos de gatos, algunos individuos de tabaiba amarga y un balo son las especies presentes en los terrenos no asfaltados del entorno de la edificación que se encuentra fuera de ordenación en la parte oriental de la parcela objeto de estudio.

El resto de la superficie del ámbito objeto de ordenación se encuentra, como ya se ha mencionado, asfaltada, con acopio de residuos y materiales, edificaciones semiderruidas, etc. y, por tanto, completamente desprovisto de vegetación:



Los muestreos realizados durante el mes de abril de 2024 para la realización del presente Documento Ambiental han dado como resultado la presencia en el ámbito de las especies que se han venido mencionando en este apartado, y que se muestran en el siguiente repertorio fotográfico:



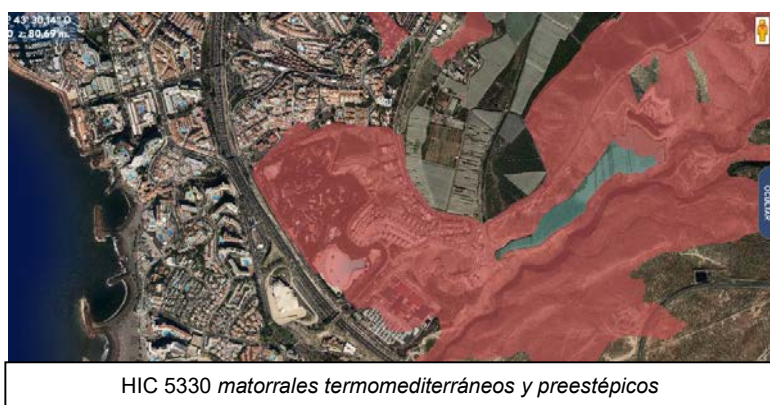
En definitiva, no existe en la parcela ninguna especie vegetal incluida en el Catálogo Canario de Especies Protegidas (Ley 4/2010, de 4 de junio), ni en el Catálogo Español de Especies Amenazadas¹⁵ ni en ninguna otra norma de protección incluida la Orden de Flora Vascular Silvestre de Canarias¹⁶. Así lo confirman también las consultas realizadas al Banco de Datos de Biodiversidad del Gobierno de Canarias.

Como conclusión de lo expuesto, puede afirmarse que no existe en el interior del sector ningún enclave concreto con valores botánicos destacables¹⁷.

Hábitats Naturales de Interés Comunitario

No existen hábitats de interés comunitario dentro del ámbito objeto de ordenación. En la franja de terreno situada al sur del ámbito (paralela a la calle Bélgica) donde crecen algunos ejemplares de tabaibas dulces, no pueden ser considerados el hábitat de interés comunitario 5330 *matorrales termomediterráneos y preestépico*s, pues está muy modificados por la presencia de herbazales ruderales, especies invasoras y de ajardinamiento convencional. En verdad se trata de vestigios de este tipo de hábitat en la forma de escasos ejemplares de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y balo (*Plocama pendula*).

El mapa de Hábitat de Interés Comunitario que muestra el Visor de Grafcan no se corresponde con la realidad actual pues, como puede observarse en la siguiente imagen, incluye como HIC 5330 toda la superficie de suelo ocupada actualmente por el SIAM PARK y su entorno urbanizado.



¹⁵ Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

¹⁶ Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias

¹⁷ Habitualmente los puntos de interés para la flora están relacionadas con formaciones vegetales que presentan un cierto carácter relictual a escala insular, o que están conformadas por un cortejo florístico que presenta un índice de endemidad considerable. En otras ocasiones estos sectores se consideran de interés por existir en ellos poblaciones de especies raras o amenazadas y protegidas por la legislación vigente.

Fauna

Dada la condición actual de la parcela donde prácticamente no existe una cubierta vegetal adecuada ni estructuras físicas que puedan servir de hábitat o soporte para la fauna, puede descartarse la presencia de especies vertebradas dentro del ámbito de la MM, salvo quizás aquellas más vinculadas a ámbitos urbanos como son los mamíferos introducidos (ratas y ratones). Podemos confirmar que los mamíferos nativos (murciélagos) no están presentes en la parcela, ya que no existen refugios adecuados para las especies con presencia habitual en esta parte de la isla y tampoco se han detectado en los muestreos nocturnos realizados, para este Documento Ambiental, con detectores de ultrasonidos.

Durante lo muestreos realizados a finales del mes de marzo y principios de abril de 2024 no se observó dentro del perímetro del ámbito objeto de la MM ningún ave, ni tan siquiera aquellas que hacen de los parques y jardines de ambientes urbanos su lugar habitual de cría y alimentación (mirlos, mosquiteros, currucas, gorriones, herrerillos, palomas, tórtolas, etc.). Estas especies pueden ser observadas en el entorno de la parcela, y más concretamente en dentro del recinto del SIAM Park adyacente donde encuentran, sin duda, mejores condiciones que en el interior de la parcela.



No obstante, y aunque no fue observado durante los muestreos, no puede descartarse la presencia de algún ejemplar de lagarto tizón (*Gallotia gallotii*) especialmente en la franja de terreno no edificado paralelo a la Avenida de Bélgica que tiene la consideración de espacio libre en el planeamiento vigente de este suelo urbano. El lagarto tizón es una especie endémica muy abundantes y sin problemas de conservación.

Las dos especies de anfibios presentes en Canarias (rana verde *Pelophylax perezi* y ranita Meridional *Hyla meridionalis*), ambas introducidas, no encuentran en la parcela hábitats que justifiquen su presencia (estanques, presas o cauces de barranco con agua).

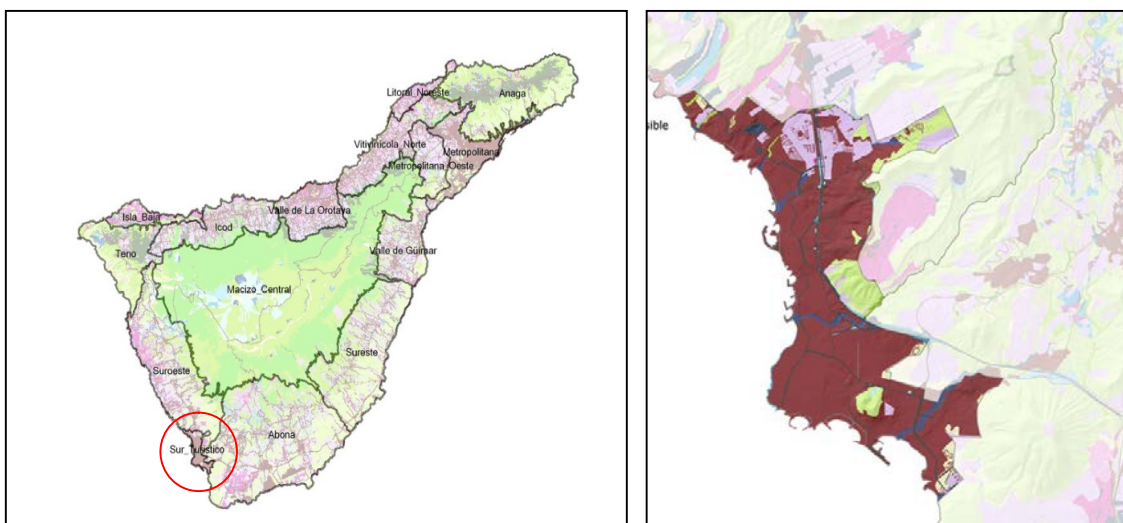
En cualquier caso, y a pesar de los resultados negativos de los muestreos realizados, también se ha consultado el Banco de Datos de Biodiversidad por si en algún momento se ha sido citado en la zona alguna especie faunística que tuviera que ser considerada en este estudio. La única referencia que tiene BIOTA para la cuadrícula de 500m x 500m en la que se incluye la parcela es sobre el Águila Pescadora (*Pandion haliaetus*), una especie incluida en el Catálogo Canario de Especies Protegidas como *En Peligro de Extinción* que sólo cría en los acantilados marinos del Macizo de Teno. Las citas que contiene BIOTA para el entorno urbano de Costa Adeje se refieren a datos de presencia extraídos de los track aportados por los emisores GPS con los que se han marcado a ejemplares de *Pandion haliaetus* y, por tanto, corresponderían a desplazamientos de individuos del Macizo de Teno que abandonan sus territorios de cría al concluir la época de nidificación. En ningún momento tienen vinculación alguna con la parcela objeto de la MM.

Respecto a los invertebrados, no se tiene constancia de la presencia de especies catalogadas dentro del ámbito. BIOTA sólo menciona en el entorno la presencia de la Canela estriada (*Lampides boeticus*) una pequeña mariposa ubiquista y de amplia distribución mundial y en Canarias. No hay referencias para otras especies invertebradas.

Paisaje

Desde el punto de vista paisajístico el ámbito de estudio forma parte de la unidad denominada *Sur Turístico*¹⁸, que comprende parte de los municipios de Arona y Adeje. Tiene como límites la urbanización que rodea los núcleos turísticos de: Los Cristianos y Las Américas (San Eugenio, Torviscas, Miraverde y Playa de Fañabé), hasta la zona de La Caleta. Esta una unidad está confinada territorialmente entre la urbanización de tipo turístico al Norte; la línea de costa al Sur y Oeste; y el Espacio Natural Protegido de Montaña de Guaza al Este.

¹⁸ Es una de las 15 unidades de paisaje en las que el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje divide la isla de Tenerife. Aunque este Plan Territorial se encuentra anulado por sentencia judicial resulta un documento de gran utilidad para la caracterización y descripción de los diferentes tipos de paisaje de la isla.



Se trata de una unidad en la que el componente visible dominante en el paisaje es el factor antrópico sobre el abiótico y biótico¹⁹. La componente antrópica (cultural- edificado) es una mancha continua, no variada, compacta y desnaturalizada, con apenas cuñas marginales de agrario periférico. La componente biótica (vegetación) está reducida a manchas testimoniales de posición marginal, mientras que la componente abiótica (medio físico) está reducida al fondo del cauce ordinario de los tramos de barrancos que cruzan el paisaje urbano.

Al ámbito objeto de la MM mantiene las mismas características que esta unidad de paisaje en la que se inserta al tratarse de un suelo urbano, asfaltado en la mayor parte de su superficie y con edificaciones en su interior. La componente abiótica y biótica se limita a la estrecha franja de terreno que se extiende al sur del ámbito, paralela a la calle Finlandia y donde aún es visible, aunque muy deteriorada, la litología original del cono freatovolcánico (maar) con vegetación ruderal sobre la que creció el espacio turístico. No obstante, tal y como se observa en la siguiente imagen, destaca en el plano medio la exuberante vegetación (componente biótica) del SIAM PARK que forma una banda de color verde inclinada entre el azul del cielo y el blanco de la tosca desnuda de la franja de terreno situada al sur del ámbito a la que hemos hecho referencia.

¹⁹ La costa sur-suroeste de la isla se ha visto afectada sensiblemente en el componente visible de sus unidades paisajísticas si la comparamos con el año 1964: el valle de Adeje-Güía y el macizo de Arona muestran un cambio impresionante en su superficie visible debido a la edificación dispersa, pero sobre todo a la extensión de la urbanización en Playa de las Américas y Los Cristianos, Costa del Silencio, Los Abrigos y El Médano.



El ámbito no posee ningún hito paisajístico que merezca ser destacado, y su accesibilidad visual se limita a las vías urbanas y edificaciones residenciales y turísticas que lo rodean. Desde ellas, el ámbito se observa “desde arriba” pues éste se sitúa a una cota inferior, al pie de la ladera de La Caldera del Rey sobre la que ha ido creciendo la urbanización turística.

Las principales características visuales de la panorámica que se observan desde esas vías urbanas y edificaciones que rodean el ámbito en su perímetro oriental y septentrional son la siguientes:

- Fondo escénico. Color azul del cielo y el mar. Línea del horizonte en el lado derecho de la panorámica. Skyline formado por los edificios del lado derecho de la imagen en contraste cromático con el azul del mar. La cubierta de estos edificios no llega a interrumpir la continuidad de la línea del horizonte.
- Plano medio: Ocupado por el ámbito objeto de ordenación y en el que visualmente domina el color blanco de la franja rocosa (tosca) que forma el espacio libre paralelo a la calle Finlandia. La vegetación del SIAM PARK también forma una franja verde paralela a ésta que, además de aportar naturalidad a la escena (elemento biótico), crea un contraste cromático visualmente relevante que da paso al fondo escénico. El skyline esta formado en este caso por el borde irregular de esta cubierta vegetal.

- Primer plano: Definido fundamentalmente por el color gris de las vías y terroso y verdes de los jardines. Destacan también en la escena las líneas verticales de las farolas y los árboles, así como las líneas horizontales de muros, aceras y vallado de parcelas.

Estas características visuales deben ser tenidas en cuenta por la MM para lograr una mejor integración paisajística de los usos previstos, tanto en lo que se refiere a la distribución de usos dentro de la parcela como al cuidado en el diseño de las cubiertas de las edificaciones vinculadas a los usos que se permitan, ya que debe siempre tenerse en cuenta que el ámbito se observa fundamentalmente “desde arriba”.

Recursos culturales

Según el Inventario del patrimonio Cultural del municipio de Adeje,²⁰ no existen dentro del ámbito de estudio bienes de naturaleza arqueológica, etnográfica o arquitectónica que deban ser tenidos en cuenta por el instrumento de ordenación del sector a la hora de establecer medidas concretas de protección in situ o de recuperación de la información patrimonial.

La ausencia de yacimientos arqueológicos está en consonancia con la transformación urbana del suelo. De haber existido en algún momento algún bien del patrimonio arqueológico o etnográfico en la zona, habría desaparecido con seguridad durante las obras urbanización y edificación de la parcela.

Respecto al patrimonio paleontológico²¹, no se tiene constancia de la existencia de yacimientos dentro de los límites del ámbito objeto de ordenación.

En consecuencia, entendemos que el sector no se encuentra dentro de una de sensibilidad arqueológica que haga pensar en la necesidad de realizar una prospección del terreno en los términos que regula la normativa autonómica de protección del patrimonio cultural.

En cualquier caso, será la Unidad de Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife la que deberá pronunciarse al respecto durante el trámite de consulta a las administraciones públicas a la que se someterá la MM.

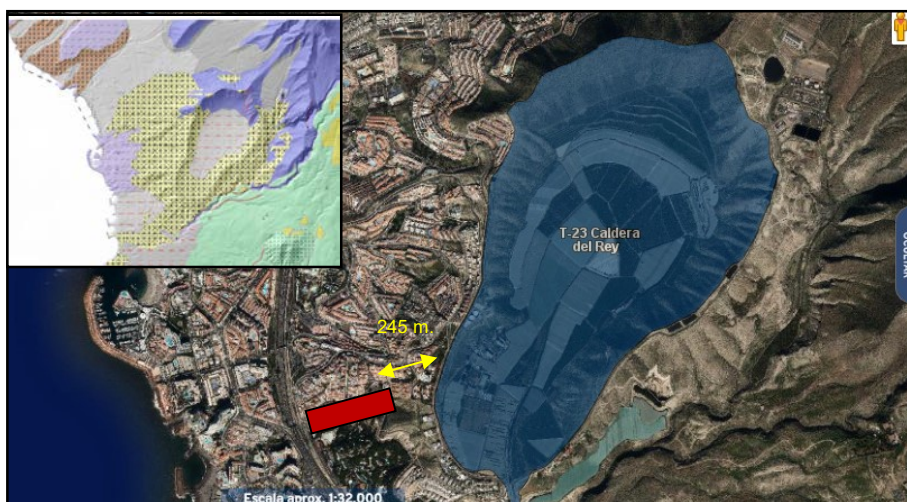
²⁰ Datos procedentes del inventario que hizo el Cabildo Insular de Tenerife en 2008-2009 en el marco del proyecto "*Evaluación y Diagnóstico del Patrimonio Cultural del sur de la Isla de Tenerife. Adeje*" y que actualmente han sido incorporados al Inventario Patrimonial de Tenerife de 2018.

²¹ Fuente: "Catálogo Inventario de Yacimientos Paleontológicos de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife", elaborado por el Museo Insular de Ciencias Naturales de Tenerife en 1989, y publicado por el Instituto de Estudios Canarios (C.E.C.E.L.). Pese a que su título pueda inducir a error, no se trata de un inventario sistemático sino de una recopilación de información relativa a los yacimientos paleontológicos conocidos hasta ese momento para la Provincia Occidental.

Áreas protegidas

El ámbito objeto de estudio no forma parte de ninguno de los espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos²², si bien se sitúa en una de las laderas de la estructura freatovolcánica (maar) de la Cadera del Rey que fue protegida, en parte de su superficie, con la categoría de Monumento Natural (T-23)²³.

La distancia de la parcela a los límites de este espacio protegido es de apenas 245 metros.



Este espacio protegido no forma parte de la Red Natura 2000, por lo que el espacio protegido por esta Red más cercano a la parcela es la ZEC 103_TF Franja marina Teno-Rasca (ES7020017) y la ZEC 89_TF Barranco del Infierno (ES7020051)²⁴ que se encuentra aproximadamente a unos 0,5 km y 2,7 km de distancia respectivamente.

²²Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

²³ El Monumento Natural engloba el interior de una caldera de origen freatovolcánico (maar) en cuyo fondo se localizan plantaciones agrícolas intensivas en su mayoría bajo invernadero, y en cuyas laderas existe una masa bien conservada de tabaibal-cardonal. En la periferia del Espacio se encuentra una instalación de depuración de aguas residuales y gran número de urbanizaciones que se han extendido hasta el límite mismo del Espacio.

²⁴ DECRETO 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales.



El resto de las ZEC de la Red Natura 200 se encuentran a una distancia considerable del ámbito y no tienen relación espacial ni funcional con éste.

Tampoco existe relación alguna con las Zonas de Especial Protección para las Aves²⁵. Las ZEPAs más cercanas es Rasca y Guaza (ES0000345) situada a unos 3,2 km de distancia, y Montes y Cumbres de Tenerife (ES0000107), a unos 6,4 km respectivamente del ámbito.



²⁵ Las ZEPA terrestres, designadas al amparo de la Directiva 2009/147/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, que a su vez deroga a la Directiva 79/409/CEE, han sido declaradas por el DECRETO 184/2022 de 15 de septiembre (BOC 195 de 1 de octubre de 2022) del Gobierno de Canarias

El ámbito también está alejado de áreas de la Red del programa de Áreas Importantes para la Conservación de las Aves (IBAs)²⁶ y de las Áreas Prioritarias de reproducción, alimentación de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias²⁷. Las más cercanas son *Malpaís de Rasca-Montaña de Guaza-Llano de las Mesas* y *El Llano del Camello* respectivamente, en ambos casos situados a más de 3 km de distancia.



²⁶ Aunque la consideración de un ámbito como IBA no suponen una protección legal, el tribunal de Luxemburgo las ha dotado de una protección adicional respecto a una zona que no cuente con ninguna protección.

²⁷ ORDEN de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión

Riesgos naturales

Según el Plan Territorial Especial de Ordenación de Prevención de Riesgos (en adelante PTEOPRE)²⁸, el ámbito se encuentra dentro de las siguientes Zonas de Regulación de la Susceptibilidad:

A) Riesgo Sísmica:

- **Susceptibilidad sísmica:** *Baja.*
- **Probabilidad de afección:** *Baja*
- **Intensidad de afección:** Moderada EMS III²⁹. *La vibración es débil y se percibe en interiores sólo como por unas pocas personas. Las personas en reposo sienten un balanceo o ligero temblor. Sin daños.*

B) Riesgo volcánico

- **Susceptibilidad volcánica, probabilidad de afección y exposición frente a coladas de lava:** *Área topográficamente protegida. La probabilidad de que ocurra un evento eruptivo relacionado con el centro eruptivo de La Caldera del Rey es muy baja.*
- **Susceptibilidad volcánica frente a piroclastos de caída:** *Insignificante. La probabilidad de afección es baja y la exposición insignificante.*

B) Incendio Forestales

- **Susceptibilidad frente a riesgos de incendios forestales:** *Muy baja*

C) Riesgo de Desprendimientos

- **Susceptibilidad frente a riesgos asociados a dinámicas de vertientes:** *Muy baja.* En el entorno existe puntos concretos con mayor susceptibilidad al desprendimiento de rocas³⁰, pero que no afectan al ámbito objeto de estudio.

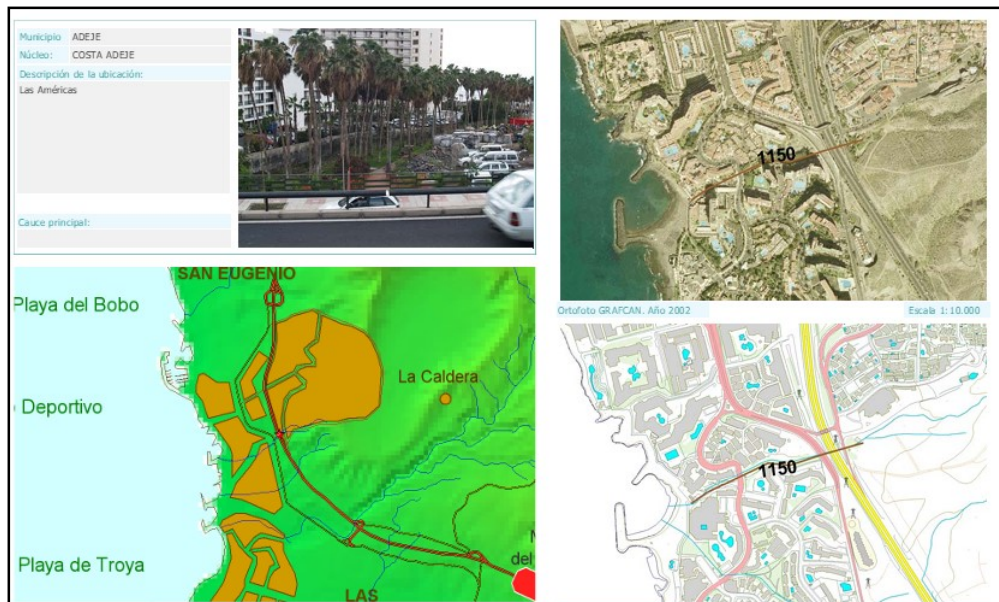
²⁸ Aprobado definitivamente por Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en Pleno, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2012 y publicado en COC nº094 de lunes 14 de mayo de 2012.

²⁹ Intensidad sísmica según Escala macrosísmica europea

³⁰ Susceptibilidad moderada o alta en partes superiores no urbanizadas de las laderas de La Caldera del Rey donde la pendiente y la fragilidad de la roca es mayor

D) Riesgo de Avenidas³¹.

- El Registro de Riesgos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife (en adelante CIAT) que forma parte del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife³² identifica el punto con riesgo hidráulico que muestra la siguiente imagen, vinculado al cauce del barranco de Tagora cuya traza discurre cercano al límite meridional del ámbito, pero que no afecta a éste. Este registro, con número 1150 en el PDA, se corresponde con el tramo del dicho cauce que discurre entre la autopista TF-1, bajo la cual tiene una obra de paso de 2 m x 1 m, y la costa, tramo en el cual el cauce está descubierto en medio de la trama urbana hasta una obra de paso recientemente de construcción de 4 m x 0,80 m. El PDA considera que el riesgo asociado trae causa de una red de drenaje insuficiente, con presencia de tuberías en la obra de paso que reduce la sección y también por la concentración de acarreos.

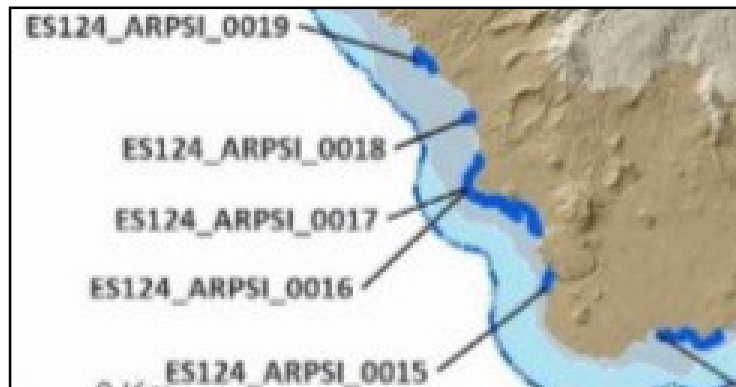


Los trabajos de campo realizados para la redacción de este documento ambiental no han permitido identificar sobre el terreno el tramo de este cauce aguas arriba de la TF-1, por lo que aparentemente ha sido invadido por la trama urbana. En cualquier caso, el PDA no identifica ningún punto de riesgo hidráulico en el tramo de este barranco próximo al ámbito objeto de la MM.

³¹ El artículo 10.5 de la normativa del PTEOPRE establece que respecto al riesgo hidrológico se estará a lo que disponga el Plan Especial de defensa frente a Avenidas de Tenerife.

³² DECRETO 373/2023, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, segundo ciclo (2021-2027). BOC núm.191 de miércoles 27 de septiembre de 2023.

- Por otra parte, los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de las ARPSIs Costeras en la Demarcación Hidrográfica de Tenerife³³ no incluyen el sector. Las más cercanas son las siguientes:



- ES124_ARPSI_0018. Playa de Fañabé.
- ES124_ARPSI_0017. Las Américas (Arona)-S. Eugenio Bajo (Adeje).
- ES124_ARPSI_0016. Los Cristianos (Arona).

Uno de los objetivos del PTEOPRE es constituir la base de aproximación a la zonificación del riesgo de la isla como herramienta válida para que otros instrumentos de ordenación incorporen el análisis del riesgo a escala más detallada.

El artículo 13 de la normativa de este Plan establece que a partir de su zonificación de susceptibilidad, cualquier otro instrumento podrá pormenorizar los riesgos a la escala que corresponda, pero en el contexto del PTEOPRE sólo son significativas, en términos de ordenación, las categorías MUY ALTA y ALTA.

Los diferentes instrumentos de ordenación deberán abordar, en la medida que la disposición de información adecuada lo haga viable, los análisis que permitan profundizar y mejorar las determinaciones establecidas por este Plan Territorial en función de las Zonas de Regulación de la Susceptibilidad (artículo 19).

En el ámbito objeto de ordenación no se alcanza valores de Susceptibilidad para ninguno de los riesgos analizados.

No obstante, en relación al riesgo de dinámica de vertientes (desprendimientos) el plan establece en su artículo 35 que *“la zonificación de las áreas susceptibles a procesos de dinámica de vertientes efectuada en este plan territorial es detallada, pero requiere una aproximación local a las condiciones propias de cada lugar para obtener una mayor precisión. El planeamiento urbanístico, territorial y ambiental, a la escala que le*

³³ El Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular de Tenerife, reunido en sesión ordinaria celebrada el 24 de julio de 2012, en acuerdo ratificado por el Pleno de esta Corporación Insular el 27 de julio de 2012, acordó la aprobación provisional del PLAN DE DEFENSA FRENTE A AVENIDAS DE TENERIFE (PDA).

corresponda, completarán el análisis de susceptibilidad que efectúa el PTEOPRE, procediendo a la microzonificación del riesgo derivado de la dinámica de vertientes, allí donde se constate su ocurrencia, y concretando los espacios que requieren intervención”.

El ámbito no presenta ningún área fuente de desprendimiento en su entorno que pudiera afectarle. No es necesario, por tanto, realizar estudios de detalle sobre este tipo de riesgo.

Usos e infraestructuras

A) DENTRO DEL ÁMBITO

Actualmente el ámbito se utiliza como depósito de materiales de materiales del Siam Park y para el almacenamiento de residuos de diversa naturaleza.



Antiguamente existía una edificación que se utilizaba como discoteca (Exit Palace) pero que hoy está semiderruida. Junto a ellas existen otras edificaciones (unas 6) que parecen estar usándose como alojamiento irregular.



En el extremo oriental de la parcela existe una edificación sin usos determinados.



También se ha instalado alguna tienda de campaña al sur de la parcela, junto a la calle Bélgica:



Por último, hay que indicar que junto a la edificación existen dos cuevas que se han excavado en el roquedo de tosca situado en esquina sureste del ámbito de actuación. Se encuentran cerradas con muro de mampostería y disponen de puertas metálicas. Se desconoce su uso actual.



B) DEL ENTORNO

El ámbito se encuentra en un entorno urbano consolidado que dispone de todas las infraestructuras y redes de servicios necesarias para la adecuada integración de los usos que se realizarán en desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor del PGO que se tramita (red de saneamiento, abastecimiento, drenaje, suministro eléctrico, telecomunicaciones etc.).

La avenida de Bélgica y la Avenida Finlandia son las calles que delimitan el ámbito por el sur y norte respectivamente. Ambas se encuentran conectadas a través del enlace existente en el extremo occidental del ámbito, aunque fuera del área objeto de ordenación, y que conecta también con la avenida Siam y da acceso a la TF-1 y al esto del espacio turístico de Costa Adeje mediante un puente sobre la autopista que da paso a la Avenida de Los Pueblos.

El uso más relevante del entorno es, sin duda, el equipamiento turístico del SIAM PARK, instalación de una fuerte concentración de personas que requiere una gran cantidad de aparcamientos y que ha motivado, entre otras cuestiones, la tramitación de esta MM.

Al norte y este del ámbito, en el espacio comprendido entre la Avenida Europa y la Avenida de Finlandia, se encuentran un espacio consolidado por numerosas edificios residenciales y turísticos como el hotel Florida Park Club, Apartamentos Palmeiras, Montesol, Club La Costa At Monterrey. y otros.

Debe también destacarse la presencia cercana del Hospital Costa Adeje, si bien está situada al otro lado de la TF-1.



Impactos ambientales y problemática ambiental actual

Con la información que se ha ido aportando en los apartados anteriores se puede concluir que el ámbito **no conserva en la actualidad ninguno de los valores ambientales** que existían en lugar antes del intenso desarrollo urbanístico que se ha producido en esta parte de la isla de Tenerife.

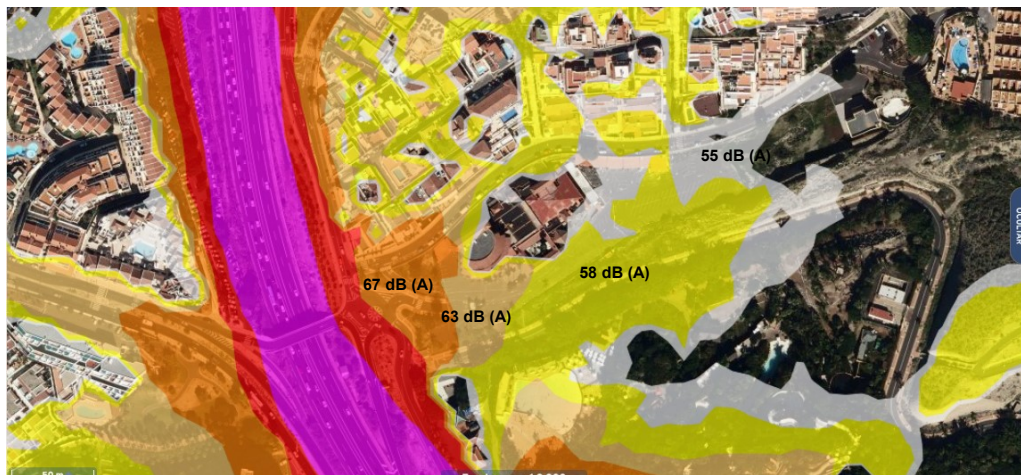
Los impactos y la problemática ambiental que presenta actualmente el ámbito y su entorno están relacionadas a su carácter urbano, y más concretamente la **mala integración de la parcela en el paisaje urbano que lo rodea**.

La gran cantidad materiales y residuos acopiados, las edificaciones a medio demoler, la presencia de numerosos contenedores, de edificaciones ocupadas ilegalmente, los espacios libres sin ajardinar, mal conservados y con acumulación de basuras y escombros, la proliferación en ellos de especies de la flora invasoras, los vallados de obra, etc., han creado una imagen de abandono y de degradación en un ámbito que tiene una alta accesibilidad visual de las numerosas viviendas e instalaciones hoteleras que lo rodean, y en un entorno en el que se busca una alta calidad urbanística y de los equipamientos turísticos que se han instalado aquí, como es el caso del SIAM PARK, SIAM MALL, y de la nuevas urbanizaciones que se están promoviendo en el entorno de estos equipamientos que tantos visitantes concentra.

En definitiva, el principal impacto actual del ámbito es el paisajístico pero el entorno urbano en el que se inserta también tiene otros problemas ambientales que son habituales en los ámbitos urbanos tales como ruido ambiental, problemas de gestión de aguas residuales, problemas con red de drenaje de pluviales, etc. Estos últimos están bien descritos en los distintos documentos de planificación que ha aprobado el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, a los cuales nos remitimos.

En lo que se refiere a los problemas de ruido (contaminación acústica)³⁴, debe indicarse que la TF-1 produce niveles potenciales de ruido (Lden 24 HORAS) sobre el ámbito que se sitúan entre los 67 dB (A) en extremo más próximo a la vía y los 55 dB (A) en el extremo opuesto, según la distribución que ilustra la siguiente imagen:

³⁴ Fuente: Mapas Estratégicos de ruidos del año 2007, de la Comunidad Autónoma de Canarias elaborados en su momento, por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias y aprobados por la Orden de 30 de diciembre de 2008 en el BOC nº 017 de 27 de Enero de 2009. El Mapa Estratégico de Ruido, contiene la representación de los niveles de ruido en las carreteras y aglomeraciones, de acuerdo con las exigencias del R.D.1513/2005 teniendo en cuenta también la población y edificios sensibles al ruido afectados.



Con estos valores, se detectan las siguientes zonas de afección expuestas a valores de L_{den} superiores a los 55 dB (A)



VI.EFECTOS PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN.

En este apartado se desarrolla la evaluación de los efectos previsible directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos de la propuesta de ordenación del ámbito que ha resultado elegida tras el análisis de las alternativas, sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

Se incluye un apartado específico en el que se debate las posibles repercusiones indirectas del proyecto sobre los espacios de la Red Natura 2000 más próximos.

El análisis se realiza desde una doble aproximación al problema. En una primera aproximación al análisis se valora si la organización interna de usos previstos por la MM dentro del ámbito es la adecuada en atención a los valores o elementos ambientales o paisajísticos que, en su caso, se quisieran conservar. Posteriormente se profundiza en el análisis de impactos con la finalidad de identificar los efectos ambientales que las actuaciones urbanísticas que se ordenan pudieran tener durante la fase de construcción y operativa (o funcionamiento) de las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos previstos. La descripción, caracterización y valoración de los impactos potenciales se ha basado en los criterios establecidos por la legislación vigente, y en particular la extensión del impacto (área geográfica afectada y tamaño de la población afectada), magnitud y complejidad del impacto, probabilidad del impacto, duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.

VI.1 ADECUACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE USOS A LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES ACTUALES DEL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN.

Como se puso de manifiesto en el apartado de análisis de las características ambientales, el ámbito carece en la actualidad de valores naturales y culturales dentro de su perímetro que merezcan un tratamiento diferenciado a la hora de definir su destino dentro del conjunto a ordenar.

Los terrenos incluidos dentro del ámbito fueron, en toda su extensión, transformado en un espacio urbanizado, lo que hizo desaparecer por completo sus valores naturales originales hasta el punto de que no se puede diferenciar en su interior espacios que merezcan una especial atención de cara a su conservación o tratamiento particularizado.

En este sentido, la distribución de usos dentro del ámbito no está condicionada o limitada por algún parámetro ambiental si bien parece coherente que aquel uso que tendrá una mayor afluencia de personas (comercial) esté localizado más próximo al enlace con la Avenida de Siam, evitándose de esta manera conflictos con los otros usos previstos dentro del ámbito (deportivo y parque urbano) quizás más vinculados a

las edificaciones alojativas que se encuentran en su entorno. Sin duda, la opción de localizar el uso comercial y el aparcamiento subterráneo junto al enlace de entrada al ámbito reducirá el ruido y las molestias sobre los usuarios del parque urbano y la instalación deportiva y, sobre todo, sobre las personas alojadas en las viviendas e instalaciones turísticas situadas a lo largo de la calle Finlandia.

La propuesta de agrupar el espacio libre entre los dos espacios edificados, entre la parcela comercial y la parcela deportiva, debe también ser valorada positivamente desde el punto de vista de integración paisajística del conjunto en la trama urbana. Sin duda, con ello se consigue romper, de alguna manera, la percepción del continuo edificado que se generaría si ambas edificaciones estuvieran más próximas. Debe recordarse que el ámbito se percibirá fundamentalmente “desde arriba”, desde las edificaciones residenciales y turísticas que lo rodean.

VI.2 VALORACIÓN DETALLADA DE LOS IMPACTOS LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Para un análisis más certero de los efectos ambientales de la MM conviene identificar las acciones susceptibles de producir impacto que potencialmente podrían producirse durante la fase de construcción y la fase de funcionamiento de las actuaciones urbanísticas (equipamiento comercial con 700 plazas aparcamientos subterráneos, equipamiento deportivo y parque urbano) que son objeto del instrumento de ordenación urbanística que se tramita (Modificación Menor).

Debe tenerse en cuenta que los detalles concretos de la forma en que se llevarán a cabo estas actuaciones urbanísticas no están descritos, por no ser éste su alcance, en el Documento de Modificación Menor que este estudio analiza ambientalmente. Tal cometido le corresponde al Proyecto de Edificación del Equipamiento Comercial y Ocio con aparcamientos subterráneos que se desarrollará en la parcela 7M, al Proyecto del Equipamiento Deportivo, Administrativo y Educativo de la parcela 38M, y al Proyecto que defina la ejecución de los Espacios Libres (viarios y plazas), y que en su momento se redactarán bajo las instrucciones y determinaciones del Documento de Modificación Menor.

En este sentido, este *Documento Ambiental* se limita a realizar una primera aproximación a los impactos potenciales que pudieran generarse en el momento que se ejecuten esas actuaciones urbanísticas teniendo en cuenta las unidades de obras habituales de los proyectos de edificación y de los proyectos de adecuación de un espacio libre en la tipología de parque urbano (plaza, jardines, etc.), así como de los impactos inherentes a los usos que se realizarán en tales edificaciones y en los espacios libres (comercial, deportivo, administrativo, recreativo, etc.) una vez finalizada su construcción y autorizada su ocupación por el órgano sustantivo que corresponda.

Este enfoque en el análisis de impactos tiene la finalidad última de definir las medidas correctoras principales que deberán tener en cuenta los proyectos a los que nos

hemos referido en el párrafo anterior, además de aquellas otras que le son propias por su escala y grado de detalle. Al tratarse de un suelo ya urbanizado los proyectos de edificación no estarán sometidos a evaluación de impacto ambiental, por lo que resulta muy útil controlar, desde la MM, la forma en que deben concebirse estos proyectos para minimizar los efectos ambientales que pudieran derivarse de ellos.

El primer paso en este análisis detallado pasa por tanto por identificar, en primer lugar, las principales acciones susceptibles de producir impactos durante las fases de construcción y funcionamiento de las actuaciones urbanísticas previstas para el ámbito:

A. Durante la fase de construcción:

- *Adecuación de Zona de Instalaciones Auxiliares y accesos peatonal y rodado antes de inicio de obra (oficinas de obra, depósito de maquinaria y materiales de obra, punto limpio, aseos, etc.)*
- *Retirada de residuos y materiales almacenados*
- *Demoliciones de edificaciones e instalaciones existentes*
- *Fresado de pavimento (firmes asfálticos y soleras de hormigón).*
- *Movimientos de tierra. Desmontes y excavaciones del terreno.*
- *Construcción de edificación de uso comercial (incluido aparcamiento subterráneo). Cimentación, fabricación de estructuras, albañilería, tratamiento de fachadas y cubiertas, fontanería, electricidad, etc.*
- *Adecuación de espacios libres. Jardinería (construcción de jardineras, aporte de tierras vegetales, plantación, riego) y mobiliario urbano (pérgolas, asientos, juegos, alumbrado público.)*
- *Habilitación de accesos definitivos. Pavimentación de acceso rodado a zona comercial.*
- *Operativa de maquinaria de obra (grúas, camiones, excavadoras) dentro de la parcela y por los accesos a ella.*

B. Durante la fase de funcionamiento:

- *Movimiento de personas y vehículos hacia el centro comercial, parcela deportiva y parque urbano.*
- *Consumo de agua de abasto.*
- *Consumo energético tanto por los usos en espacios privados (edificaciones) como públicos (alumbrado público).*
- *Generación de aguas residuales.*
- *Generación de aguas pluviales.*
- *Generación de residuos sólidos urbanos.*
- *Riego y Mantenimiento de jardines*
- *Limpieza viaria*

VI.2.A. EFECTOS PREVISIBLES DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

A) Impactos sobre el sustrato rocoso y las formas del terreno.

Habitualmente, el impacto sobre el sustrato rocoso (litología) y las formas del terreno (cauces, escarpes, etc.) en las obras de urbanización y edificación, se producen como consecuencia de los movimientos de tierra para la excavación de cimentaciones de las edificaciones, y para adquirir las rasantes necesarias que en cada caso requieren los accesos, vías, espacios libres públicos, redes de servicio, etc.

En este caso nos encontramos ante un espacio en el que ya fueron realizado, en su día, los movimientos de tierra necesarios para la urbanización del ámbito y su entorno (calles, aceras, redes de servicio, etc.), y también para la adaptación topográfica de la parcela 7 previo a la construcción la discoteca *Exit Palace* (hoy semiderruida) y la habilitación de los aparcamientos en superficie que le daban servicio y que en la actualidad se está utilizando como zona de almacenamiento de resididos y depósito de materiales y equipamientos del SIAM PARK. De igual forma, la topografía original de la parcela 38 también fue modificada para la construcción de la edificación existente.



Parcela N° 7 con discoteca Exit Palace y aparcamientos en superficie, y Parcela 38 con edificación existente.

Sólo queda como vestigio de la litología y topografía original, la estrecha franja de terreno del sur del ámbito paralela a la calle Bélgica y que, en principio se tratará como un espacio ajardinado manteniendo su configuración actual. En cualquier caso, si el Proyecto que se redacte para la adecuación de los espacios libres públicos decidiera actuar sobre esta franja modificando su topografía, el impacto que se produciría sería Nada Significativo, habida cuenta del nulo interés geológico y geomorfológico de este resto del sustrato rocoso original que conformaba la ladera del cono freatovolcánico de La Caldera del Rey.

El cauce del barranco de Tagora queda fuera del ámbito objeto de ordenación por lo que no se vería afectado y, en cualquier caso, en la actualidad parece haber sido ya invadido por la trama urbana.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperabl e	Frecuencia	Probabilida d
negativo	máxima	directo	simple	corto plazo	permanente	no	no	continuo	seguro
Valoración		Nada Significativo							

Impactos sobre el flujo superficial y subterráneo de las aguas.

No existen barrancos en el interior del ámbito objeto de ordenación, ni públicos ni privados. Es, por tanto, nula la afección a la red oficial de barrancos recogida en el Inventario Oficial de Cauces del Consejo insular de Aguas. Ninguno de las actuaciones previstas por la MM afecta al cauce del barranco de Tagora que, al parecer, discurre al sur del mismo dentro de la tarma urbana.

Los patrones de drenaje superficial de aguas pluviales serán definidos por los proyectos que desarrollen los espacios no edificadas de las parcelas edificables y el espacio libre público (parque urbano), pero en todo caso su red de pluviales, que deberán se separativas respecto a la de aguas residuales, deberán conectarse a la red de pluviales del resto del suelo urbanizado de su entorno y estar dimensionada conforme a la normativa sectorial que le es de aplicación. De esta manera se evitarán impactos sobre bienes personales y materiales en caso de lluvias con alta intensidad horaria que puedan causar avenidas e inundación.

Respecto a los aspectos hidrogeológicos (infiltración y flujo subterráneo del agua), la nueva propuesta no conlleva cambio alguno respecto a la situación actual pues el ámbito ya tiene impermeabilizada el suelo en la mayor parte de su superficie (bien por asfalto bien por edificación). En cualquier caso, la pequeña superficie relativa del ámbito en relación a la escala de los procesos de infiltración y flujo subterráneo del agua a nivel insular, unido a su localización próxima a la costa y a la aridez del clima, hacen que los efectos de la disminución de la infiltración de agua hacia el subsuelo y sobre la recarga del acuífero insular sea insignificante.

Por todo ello, se caracteriza y valora el impacto como se indica a continuación:

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	media	directo	simple	medio plazo	permanente	no	si	continuo	seguro
Valoración		Nada Significativo							

B) Impacto sobre la calidad de las aguas superficiales y subterráneas

Este impacto potencial sobre las aguas se refiere a los posibles vertidos accidentales de combustibles o aceites de la maquinaria de obra que pudieran producirse durante las obras para la ejecución de la propuesta de ordenación de la MM, especialmente en las labores de suministro de combustible o reparación de los vehículos, si se realizan en la propia zona de obras. Estos vertidos accidentales son susceptibles de contaminar el suelo y las aguas de escorrentía en caso de lluvias, y las aguas subterráneas por infiltración al subsuelo.

Para prevenir tales vertidos accidentales es habitual que los proyectos que desarrollan los usos previstos en la MM incluyan, como medida correctora, la construcción de una solera de hormigón dentro del parque de maquinaria (taller y zona de depósito de combustible) donde se deben obligatoriamente realizar el suministro de combustible y los cambios de aceites, o bien exijan que esas labores se realicen en taller autorizado.

En cualquier caso, la probabilidad de ocurrencia de los vertidos es baja y de escasa magnitud, por lo que se trataría de un problema de escasa importancia que, por otro lado, es recuperable si se interviene inmediatamente tras el vertido.

Este Documento Ambiental recoge tales medidas correctoras y establece la obligación de realizar un seguimiento ambiental de las obras que tenga, entre otros muchos, la finalidad de contrarlar que el proyecto de urbanización efectivamente la ha contemplado y presupuestado convenientemente.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	simple	Largo plazo	permanente	no	si	continuo	Poco probable
Valoración		Poco Significativo							

C) Impacto el sustrato edáfico.

Actualmente no existen suelos reconocibles dentro del ámbito pues se trata de un espacio asfaltado y edificado en la mayor parte de su superficie. Únicamente en la estrecha franja de terreno paralela a la calle Bélgica se mantiene el sustrato rocoso y la delgada capa de suelo original que, tal y como se comentó en el apartado de caracterización ambiental del ámbito, sólo es apta para soportar la escasa vegetación natural existente actualmente y no tiene ningún interés de cara a su conservación.

En cualquier caso, la propuesta de ordenación de la MM adscribe la parte de esta franja de terreno que se ha incorporado al ámbito objeto de ordenación a los espacios libres por lo que se conserva dicha zona y quedará libre de la edificación. Serán el proyecto de ejecución del parque urbano y de adecuación de los espacios libres el que defina las actuaciones concretas a realizar, pero no se advierte desde este *Documento Ambiental* ninguna limitación respecto a la intervención que se pudiera realzar sobre el suelo. No existe tierra vegetal que requiera ser retirada antes el inicio de la obra y reutilizada con posterioridad, ni partes de su superficie que por su valor ambiental o científico requeriría que fueran conservadas *in situ*. Por ello, el impacto sobre el sustrato edáfico puede ser caracterizado y valorado en los siguientes términos:

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	medio	directo	simple	Medio plazo	permanente	no	si	continuo	probable
Valoración	Nada Significativo								

Bien es cierto que el proyecto de tratamiento de los espacios libres contemplará el ajardinamiento de toda o parte de su superficie, lo que conllevará la necesidad de disponer de tierra vegetal para poder realizar las plantaciones. Esta tierra vegetal tendrá que ser importada de otros lugares dado que no existe en el ámbito suelo que pudiera ser reutilizado. Para evitar impactos sobre este recurso natural tan limitado en las islas, se propone como medidas correctoras que su procedencia sea de lugares debidamente autorizados para el suministro de tierra vegetal, además que cumplan con otros requisitos que se recogen más adelante en el apartado correspondiente.

Con estas medidas correctoras, que deberán tenerse en cuenta en el proyecto de ejecución del parque urbano y adecuación los espacios libres públicos, y también en las zonas ajardinadas de los proyectos de las parcelas edificables, el impacto sobre el sustrato edáfico será poco o nada significativo.

D) Impacto sobre la vegetación.

La afección a la vegetación será nada significativa en la medida que se trata de un ámbito urbano prácticamente desprovisto de vegetación, salvo la que se encuentra en las áreas ajardinadas y la vegetación natural que de manera residual aún puede observarse en la franja de espacio libre paralela a la calle Bélgica (S15-EL1).

En la propuesta de la MM se planea mantener esta franja de vegetación natural residual dentro de los espacios libres, pero bien pudiera ser eliminada por el proyecto de ejecución del parque urbano y adecuación de los espacios libres que pudiera tramitarse en desarrollo de la ordenación pormenorizada propuesta. El desbroce de esta vegetación y su sustitución por especies de ajardinamiento convencional no supondría un impacto ambiental relevante, pues se trata de vegetación de escaso interés conservacionista como son las comunidades de aulagas y salados mezclados con herbazales nitrófilos y acompañados ocasionalmente con unos pocos ejemplares de las especies de la vegetación potencial, como son la tabaiba dulce, la tabaiba amarga, el verode, balo, etc., ninguna de las cuales se encuentra protegidas por la normativa vigente, ni tan siquiera es necesario su trasplante pues no están incluidas en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	baja	directo	simple	Corto plazo	permanente	no	si	continuo	Muy probable
Valoración	Nada Significativo								

El proyecto de edificación del edificio comercial y el aparcamiento subterráneo incluirá una unidad de obra específica para la realización de importantes excavaciones en el terreno, las cuales pueden ser fuente emisora de partículas de polvo sedimentables y fugitivas que, además de su afección potencial sobre la calidad de aire y la salud de la población residente en el entorno, pueden depositarse sobre las áreas ajardinadas afectando al estado fitosanitarios de las plantas. Para controlar este daño potencial a los espacios ajardinados del entorno del ámbito, este *Documento Ambiental* recoge como medida correctora la necesidad de aplicar riegos frecuentes sobre los terrenos objeto de movimientos de tierra y sobre los acopios de áridos que eventualmente se realicen. Con la aplicación de esta medida correctora, que deberá ser incluida en los proyectos de ejecución que se tramiten en desarrollo de la ordenación pormenorizada, el impacto sobre los espacios ajardinados del entorno serán poco o nada significativos.

E) Impacto sobre la fauna.

En las diversas inspecciones realizadas a las parcelas objeto de estudio no se observó especies animales alguna, lo que resulta coherente no sólo con su carácter urbano, sino también con el grado de degradación del ámbito (asfaltado, depósito de residuos, y materiales, etc.) y la escasa estructura y cobertura de la vegetación que crece en la franja paralela al ámbito, y que no resulta apetecible para la fauna, al menos para las aves. En ningún momento se observaron aves ni reptiles ni ninguna otra especie vertebrada, aunque no se descarta la presencia de alguno de los mamíferos introducidos habituales en este tipo de ambientes (ratas, ratones, etc.). Tampoco se tiene constancia de especie invertebradas catalogadas en este entorno urbano.

Sin duda, la fauna encuentra en el venido SIAM PARK un hábitat mucho más apetecible que el que pudiera proporcionarles el ámbito objeto de estudio.

Al no tener evidencias de la presencia de especies faunísticas, el impacto que pudiera derivarse de la ejecución de la propuesta de la MM debe ser valorado como Nulo sobre esta variable ambiental³⁵.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	simple	Corto plazo	temporal	no	no	irregular	probable
Valoración		Poco Significativo							

³⁵ Respecto al posible impacto sobre aves del entorno producido por la generación de ruidos excesivos durante la fase de construcción, debe indicarse que la normativa autonómica no ha delimitado ninguna zona como “*área que requiere una especial protección contra la contaminación acústica*” a la que hace referencia el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Como consecuencia de ello, no se dispone de niveles límites de referencia para la vida silvestre que permita valorar el grado de incidencia de ruido generado en las obras sobre zonas concretas de cría de la fauna o sobre especies cuyo hábitat se pretende proteger.

F) Impacto sobre el aire

El único momento en que se podría producir pérdida en la calidad del aire por la emisión de gases contaminantes, de efecto invernadero o por partículas de polvo es en el momento en que se inicien las obras para la implantación de los usos permitidos por la MM en cada parcela.

Los movimientos de tierras que han de realizarse para la adquisición de las cotas del terreno sobre las que se construirá el aparcamiento subterráneo, las edificaciones, espacios no edificados de las parcelas, parque urbano, accesos, etc., producirán **emisiones de partículas de polvo**, sedimentables y fugitivas, con pérdida temporal de la calidad en el entorno de la zona de obras.

Como consecuencia de las excavaciones en las parcelas podrían generarse excedentes de áridos que deban ser acopiados dentro del ámbito y/o transportados hacia vertederos autorizados a través de la red de carreteras de la isla. Es en estos momentos cuando también pueden liberarse partículas de polvo al aire, con efectos potenciales sobre la salud de los habitantes por pérdida de la calidad del aire en las labores de carga y descarga del material y durante el transporte a lo largo de las vías por donde circularán los camiones encargados de trasladar el material extraído hasta los puntos finales de vertido.

El polvo liberado a la atmósfera contiene partículas de diferente tamaño. De cara a la valoración de sus efectos sobre la salud pública interesa especialmente las partículas PM10 y PM2,5 que suelen suponer un 35 % del total. El resto tiene otras repercusiones sobre el entorno como molestias a los habitantes del entorno por acumulación de polvo en viviendas, alojamientos, vehículos, vías, etc.

Con el alcance de un documento de planeamiento como el que es objeto de este estudio no se puede estimar el volumen de áridos que será removido durante las excavaciones, ni el método de extracción que se utilizará, y aún menos las necesidades su acopio temporal y transporte. En este sentido, resulta imposible cuantificar en este momento las concentraciones de partículas de polvo que se producirán durante la fase de construcción, pero si los proyectos de ejecución que se redacten en desarrollo de las MM adoptan la medidas correctora que propone este *Documento Ambiental* es de esperar que no se superen los límites legales establecidos por la legislación vigente referente a la valoración y gestión de la calidad del aire en un entorno que es especialmente sensibles a alteraciones del aire por su carácter de núcleos de población. La medida correctora propuesta consiste en el riego de los frentes de excavación, lo que permite reducir en hasta un 50 % las cantidades de partículas emitidas y lograr con ello que la pérdida de la calidad del aire por emisión de partículas de polvo sea poco significativa, especialmente si se tiene en cuenta la ubicación del ámbito objeto de ordenación a sotavento de las islas donde suelen predominar las calmas durante buena parte del año, condiciones que ayudarían a

evitar su dispersión hacia las vivienda e instalaciones hoteleras del entorno. En principio, es de esperar que con la aplicación frecuente de riesgos la carga contaminante se sitúe en todo momento por debajo de los 50 ug/m³ y de los 25 ug/m³ para las PM2.5 en las zonas habitadas del entorno.

En definitiva, los niveles de contaminantes fijados para la protección de la salud humana por la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera así como el Real decreto 102/2011, de 28 de enero relativo a la mejora de la calidad del aire*, no se superarán, previsiblemente, durante los movimientos de tierra. En cualquier caso, este *Documento Ambiental* establece una **medida de seguimiento de las inmisiones** en el entorno con la finalidad de que sean incorporada a los proyectos de ejecución con la finalidad de detectar incrementos no previstos de la concentración de partículas en las zonas habitadas más próximas y en las vías más transitadas. Su objetivo es establecer nuevas medidas correctoras que permitan reconducir el problema de forma inmediata.

Cierto es que dentro del perímetro de la obra sí podría verse modificada, de forma temporal, la calidad del aire a niveles que podrían llegar a ser perjudiciales para los trabajadores. En este caso se estará a lo establezca en su momento el Plan de Seguridad y Salud de los Proyecto de Obra, aspecto éste que excede del alcance de este *Documento Ambiental*.

Por otro lado, la maquinaria implicada en estos trabajos iniciales de excavación, y también en el resto de la fase de ejecución de las obras de edificación y adecuación de espacios libres y accesos, utilizan por lo general motores de combustión que son fuentes productoras de gases contaminantes y de efectos invernadero, además de fuentes generadoras de impactos sonoros. Las **sustancias químicas liberadas** a la atmósfera por la combustión un motor diesel de la maquinaria de obra son, según algunos autores, los siguientes:

- Hidrocarburos sin quemar.....40 gr/l
- Óxido de nitrógenos.....20 gr/l
- Dióxido de azufre.....40 gr/l
- Partículas.....14 gr/l
- Monóxido de carbono.....7 gr/l

No obstante, estas cantidades varían en función del combustible y de las condiciones de mantenimiento de la maquinaria. La emisión de gases contaminantes por los motores de combustión está sometida a sus propios controles de emisión durante la fabricación o durante las inspecciones técnicas que de forma periódica han de pasar los vehículos.

Con el alcance de la MM no se dispone de información suficiente para poder cuantificar las **emisiones totales** de sustancias contaminantes y gases de efecto

invernadero que se emitirán a la atmósfera durante las obras de ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en desarrollo de su ordenación pormenorizada³⁶.

En cualquier caso, las emisiones tienen carácter temporal pues cesaran al finalizar las obras por lo que, en principio y teniendo en cuenta además la superficie del suelo que será objeto de la actuación urbanística (unas 2 ha) y que los procesos constructivos y la maquinaria que se utilizará será la habitual en este tipo de obras³⁷, podría valorarse el impacto sobre la calidad del aire local como poco significativo.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incendencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	simple	corto plazo	temporal	no	no	periódica	probable

Valoración	Poco Significativo
------------	--------------------

Respecto a las emisiones sonoras (**ruido**), es durante los movimientos de tierra cuando se producirá mayores niveles de contaminación acústica al utilizarse maquinaria percutora, retroexcavadoras, camiones, etc., especialmente durante la excavación de la parcela 7 donde se harán los aparcamientos subterráneos,

La emisión acústica de la maquinaria está regulada Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre. Con ello se garantizará, en cierta medida, la reducción del ruido generado individualmente por cada máquina, pero no impide que el funcionamiento conjunto de la maquinaria que se vaya a utilizar en las obras cause contaminación acústica en este entorno habitado. Tampoco en este caso se dispone de información suficiente para cuantificar los decibelios que se alcanzarán en las viviendas e instalaciones hoteleras más próximas al ámbito. Esa información la proporcionará en su momento los proyectos de edificación que se redacten en ejecución del planeamiento, pero desde este Documento Ambiental se dan una serie instrucciones para que las obras se realicen sólo durante el día y únicamente a determinadas horas, con el objetivo de garantizar el descanso de residentes y turistas. Además, se recomienda realizar durante las obras un seguimiento de los niveles de

³⁶ De requerirse de un análisis más detallado para el cumplimiento del artículo 55.b. de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, el promotor deberá aportar todos los parámetros necesarios para su cálculo según las metodologías y herramienta disponibles como puede ser la herramienta que pone a disposición de los usuarios la Comunidad de Madrid para el cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero por el planeamiento.

³⁷ Maquinaria y vehículo de obra que estarán sujetos a los controles habituales de emisiones de gases (ITV y/o Certificados CE) para el cumplimiento de la normativa vigente.

ruido que se alcancen junto a esas viviendas e instalaciones hoteleras para garantizar el objetivo de calidad acústica para las zonas residenciales que establece el Real Decreto 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

De llevarse a cabo estas medidas correctoras y de seguimiento el impacto sobre la población por ruido durante la obra podría caracterizarse y valorarse en los siguientes términos:

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	sinérgico	corto plazo	temporal	si	si	irregular	seguro

Valoración	Poco Significativo
------------	--------------------

G) Impacto sobre el paisaje

La materialización sobre el terreno de las determinaciones de la MM también traerá consigo impactos sobre el paisaje pues, como es habitual, las obras crean un espacio desordenado, con acopio de materiales y residuos de la construcción, con presencia de maquinaria de obra, almacenamiento de áridos, generación de polvo y ruidos, etc., que es percibido negativamente por la población que tiene acceso visual al ámbito.

Tal y como se expuso en el apartado de caracterización ambiental, el ámbito es muy visible desde las viviendas e instalaciones hoteleras que lo rodean, principalmente desde aquellas con fachada a la calle Finlandia. La visibilidad desde el resto de núcleo urbano de San Eugenio Alto, desde la TF-1 e incluso desde el SIAM PARK es reducido³⁸.

Si se tiene en cuenta esta limitada cuenca visual y la temporalidad de las obras, el impacto sobre el paisaje será **Poco Significativo**, especialmente si se adoptan las medidas correctoras que al respecto se incluyen en este Documento Ambiental. Además, no puede obviarse el estado actual del ámbito, que, con presencia de edificaciones semiderruidas, acopio de materiales, escombros y residuos ha creado un importante impacto visual para los habitantes de la zona que difícilmente será superado por el impacto que se generará durante las obras para la construcción del equipamiento comercial, el parque urbano, etc. previsto por la MM.

³⁸ La entrada a este equipamiento recreativo se hace desde la calle SIAM, en un punto desde el que no se tiene acceso visual al ámbito.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	acumulativo	corto plazo	temporal	no	si	continuo	seguro

Valoración	Poco Significativo
------------	--------------------

Una vez terminadas las obras se producirá una transformación permanente de este espacio urbano, desapareciendo la imagen degradada que actualmente se percibe, lo que, sin duda, tendrá un **Impacto Positivo** sobre la calidad visual de esta parte de la urbanización turística. La Modificación Puntual contempla determinaciones encaminadas a lograr una imagen final del conjunto de alta calidad. Ha concentrado estratégicamente los espacios libres ajardinados (parque urbano) entre la edificación existente y la nueva edificación que se construirá para acoger los usos comerciales, y también junto al perímetro con la calle Bélgica. Con ello se logrará que el ámbito no se perciba como un espacio colmatado por la edificación, sino como un área de esparcimiento para la población local y turística, más abierta, con vegetación entre las edificaciones, que no sólo ayudará a mejorar la imagen del entorno urbano sino a ser más apreciada por residentes y turistas. Para lograr una mejor imagen del conjunto, el proyecto de esta edificación comercial deberá prestar especial atención al cuidado de las cubiertas pues, como ya se ha comentado en este documento, el ámbito se percibe fundamentalmente desde arriba al situarse a una cota inferior a las viviendas y edificaciones hoteleras que lo rodean.

Esta posición inferior y el hecho de que sólo se permita la construcción de 1 planta sobre la restante del terreno, impedirá que se interrumpa el acceso visual a la costa desde estas edificaciones que rodean el ámbito objeto de ordenación. Por tanto, no se producirá por este motivo impacto alguno sobre el paisaje percibido desde los espacios habitados del entorno.

H) **Impacto sobre el patrimonio cultural**

Dentro del sector no se conocen yacimientos arqueológicos ni otros componentes del patrimonio cultural que hayan sido inventariados en documentos oficiales (cartas, inventarios o catálogos) o en la literatura científica.

Tampoco constituye una zona sensible que pudiera contener un patrimonio oculto, debido a que todo el sector se encuentra completamente transformado por la urbanización.

Por este motivo procede concluir que el impacto sobre el patrimonio cultural será nulo.

I) Impacto sobre los espacios de la Red Natura 2000.

La construcción de la urbanización no afectará de forma directa ni indirecta a espacio de la Red Canaria de Espacios Naturales ni de la Red Natura 2000. El ámbito se sitúa en una de las laderas del edificio freatovolcánico de la Caldera del Rey, pero al igual que toda la urbanización de San Eugenio, Siam ParK, etc., ha quedado fuera de los límites del Monumento Natural T-23 Caldera del Rey

I) impacto sobre el empleo y la actividad económica.

Supondrá la generación de empleo directo e indirecto en la zona durante la fase de obras.

IMPACTO: POSITIVO

J) Recursos naturales utilizados

➤ Recursos geológicos

- **Áridos.** En las obras de explanación de los terrenos por donde discurre el sistema viario, en la apertura de las canalizaciones para las redes de servicio y en aquellos lugares donde se construirán los espacios libres, edificaciones e instalaciones, se extraerán un volumen de áridos que, a efectos de este documento, han sido considerados como residuos inertes. Su cuantificación, reutilización y/o vertido se aborda en el apartado correspondiente a la valoración de los residuos generados por el proyecto.
- **Subbase granular.** Para la construcción del viario público. Lo habitual es que este material se obtenga de canteras locales que cuenten con las pertinentes autorizaciones ambientales.
- **Picón, piedra de tosca machacada y grava.** En la construcción de los dos parques urbanos se utilizará estos recursos geológicos procedentes de fuentes externas al sector, como materiales tapizantes para los parterres. Estos materiales procederán de canteras locales debidamente autorizadas o de los recursos propios del sector.

▪ **Productos asfálticos.**

Para el viario rodado, aparcamientos y arcenes se utilizarán los siguientes firmes:

- ✓ Mezclas bituminosas para capas base, intermedias y de rodadura.
- ✓ Ligantes hidrocarbonatados en riegos de adherencia.
- ✓ Emulsiones bituminosas en riegos de imprimación.
- ✓ Capa subbase tipo zahorra artificial.

- **Hormigones.** Se requiere la fabricación de hormigones para bordillos, revestimiento de canalizaciones de las redes de servicio, pozos de registro, edificaciones e instalaciones, muros, etc.

Lo habitual es que el hormigón se fabrique en instalaciones locales, a partir de componentes naturales proporcionados por canteras locales (arena y grava) salvo el cemento que es importado.

- **Mampostería.** Para revestir los muros de la urbanización se utilizará hormigón ciclópeo con de piedra en rama en el cuerpo del mismo.
- **Fundición dúctil** para la red de aducción del sistema de abastecimiento. La materia prima con la que se fabrican procede de fuentes exterior.
- **Conductores** de aluminio. La línea de media tensión es de 3 de 150 mm² y una longitud de 2.557 m. Otros materiales utilizados son cables, mangueras elécticas, tubos de conducción, cajetines, regletas, anclajes, etc. En general se trata de productos fabricados en el exterior a partir de recursos naturales también exteriores.

➤ Tierra vegetal

Para el ajardinamiento de los espacios libres públicos y privados será necesario recurrir a la compra de tierra vegetal desde lugares autorizados pues no existe este recurso en la parcela por tratarse de un espacio ya urbanizado.

➤ Recursos biológicos

Los recursos biológicos que pudieran verse afectados se limitan a la escasa vegetación que crece en la franja paralela a los terrenos que aún no han sido asfaltados, como ocurre en la franja paralela a la calle Bélgica. En el apartado de vegetación ya se comentó que las comunidades presentes carecen de interés y no existen especies protegidas, ni tan siquiera incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de

1991, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*.

También se utilizarán recursos biológicos para el ajardinamiento de los espacios libres, que en su momento serán definidos en el Proyecto que se redacte para el Parque Urbano y de adecuación de otros espacios libres. Se recomienda el uso de aquellas especies indicadas en la Guía Práctica de Utilización de especies Vegetales en Espacios Públicos en Tenerife, editada por el Cabildo Insular. En cualquier caso, no se podrán utilizar especies incluidas en la Lista de Especies Invasoras de Canarias³⁹.

➤ Agua.

Riego de superficies afectadas por los movimientos de tierras. Su objetivo es corregir las emisiones de polvo. También se consume agua, aunque en menor cantidad, en otras acciones de la obra como el hormigonado para la construcción de muros, edificaciones, revestimiento de canalizaciones, etc.

Por último, habría también que considerar el consumo del personal de la obra que incluye servicios y aseos y que se estime en 3 m³ al día. No se dispone de datos para determinar el consumo total por este motivo.

Corresponde al Proyecto de Edificación y al Proyecto de Ejecución de los espacios libres determinar el plazo de ejecución de las obras y cuantificar, en base a ello, el volumen total de agua que se gastará durante la fase de construcción.

➤ Recursos energéticos.

El suministro energético procederá de dos fuentes: energía eléctrica de la red general y los combustibles para las maquinarias. Este segundo concepto es sin duda el más importante durante la fase de construcción, pues por el primer método sólo se abastece las instalaciones auxiliares (taller, vestuarios, etc.) que tienen un consumo muy inferior al de las maquinarias. El combustible utilizado es un recurso no renovable procedente de fuentes de suministro del exterior. La MM no contiene datos que permita cuantificar el consumo de recursos energéticos durante la fase de construcción.

Por su parte, el suministro eléctrico general procede mayoritariamente de las centrales térmicas de la isla, que también utilizan combustibles importados del exterior para su funcionamiento.

³⁹ Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, por el que se aprueba la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias y por el que se modifica el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

➤ Otros recursos.

- **Lubricantes.** Se refiere a los aceites y grasas consumidos por los vehículos implicados en las obras y que en este documento son tratados y cuantificados como residuos sólidos.

K) **Residuos generados**

Durante la fase de la construcción, los residuos mayoritarios generados son los que se engloban bajo la denominación de residuos de la construcción y demolición⁴⁰. La MM no proporciona información suficiente para poder cuantificarlos, por lo que corresponde a los proyectos de ejecución de los usos permitidos estimar los tipos y cantidades de los residuos que se generen, y que probablemente serán de los siguientes tipos:

➤ Residuos orgánicos

Procedente del desbroce de la vegetación que actualmente crece en los terrenos no asfaltados de la parcela.

➤ Inertes

- Generados por las siguientes actuaciones.
- Demolición de edificaciones existentes
- Desmontes del terreno
- Excavación de zanjas, canalizaciones y cimientos
- Construcción de las edificaciones

➤ Asimilables a domésticos o domiciliarios.

Su volumen dependerá del número de trabajadores que se requiera para la obra. La tasa de producción estimada de este tipo de residuos por el personal de la obra es de 0,6 Kg/persona/día.

⁴⁰ Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

➤ Residuos peligrosos.

- ✓ Aceites industriales tales como aceites minerales clorados de motor y lubricantes.
- ✓ Aceites sintéticos de motor y filtros de aceites.
- ✓ Combustibles (fuel-oil y gasóleo), grasas o lubricantes.
- ✓ Filtros de aceites.

➤ Residuos especiales.

Incluye aquellos residuos no peligrosos que no pueden incluirse en las categorías anteriores como restos o piezas de maquinaria de obra, neumáticos usados, materiales de construcción defectuosos, materiales metálicos, etc., y cuya cuantificación a priori resulta difícil de determinar.

L) Contaminación y otros inconvenientes

Los problemas de contaminación que pudieran surgir durante el proceso de construcción de la urbanización ya han sido descritos los apartados anteriores donde se estudiaba el impacto sobre el aire, agua y suelo. Aún así, a continuación se recuerdan los datos más relevantes de dicho análisis.

➤ Emisiones de partículas a la atmósfera.

El polvo liberado a la atmósfera contiene partículas de diferente tamaño. De cara a la valoración de sus efectos sobre la salud pública interesa especialmente las partículas PM10 y PM2,5 que suelen suponer un 35 % del total.

➤ Emisiones de gases de combustión.

Como consecuencia de la combustión interna de los motores de la maquinaria para la extracción, carga, transporte y descarga de materiales, etc. se producirán emisiones a la atmósfera de óxidos de azufre (SOx), óxidos de nitrógeno (NOx), monóxidos de carbono (CO), dióxidos de carbono (CO2) y compuestos orgánicos volátiles. Estas emisiones en un motor diesel, según algunos autores, son los siguientes:

- Hidrocarburos sin quemar.....40 gr/l
- Óxido de nitrógenos.....20 gr/l
- Dióxido de azufre.....40 gr/l
- Partículas.....14 gr/l
- Monóxido de carbono.....7 gr/l

La MM no aporta, como es lógico por su alcance, datos sobre el tipo y número de máquinas que serán necesarias durante la obra. En este sentido no se pueden adelantar cifras sobre las cantidades de combustible consumidos ni sobre las emisiones de CO₂ totales liberadas a la atmósfera. Corresponderá a los Proyecto de Edificación, en su caso, valorar la contribución de la obra al cambio climático como consecuencia de la emisión de gases de efecto invernadero.

➤ Emisiones de ruidos y vibraciones

La máquina de obra generará ruido en las tasas indicadas en la siguiente tabla:

	NIVELES SONOROS DE LAS MAQUINAS	
	Modelo	dB (A)
PERFORADORAS	ROC 301	126
ARRANQUE	CAT D-10	117
CARGA	LIEB 984	115
TRANSPORTE	4 ejes	105
REFINO DE TALUDES	Cat - 229	
REFINO DE PISTAS	Cat 14G	
RIEGO DE PISTAS	C. cuba	109
EMPUJE Y RIPADO	Cat D9	117
PALA CARGADORA DE RESERVA	Cat 988	115

➤ Aguas residuales.

Las aguas residuales se generarán en el módulo de obras en la misma proporción que las aguas de abasto suministradas. A falta de datos concretos sobre mano de obra a emplear durante la fase de construcción, podría estimarse 3 m³/día teniendo en cuenta el tamaño del sector.

➤ Aguas de riego.

En la fase de instalación y construcción, el agua de riego se limita al empleado en el control de la emisión de partículas de polvo en las superficies desbrozadas y objeto de movimientos de tierra para su explanación. No se utilizan sustancias químicas estabilizantes por lo que no se producirán contaminación por esta acción.

➤ Aceites, lubricantes y combustibles.

En las labores de suministro y mantenimiento de la maquinaria empleada en las obras pueden generarse vertidos accidentales de estas sustancias que no se pueden cuantificar a priori.

➤ Contaminación lumínica.

Si durante la fase de construcción se realizarán trabajos nocturnos existiría riesgo de contaminación lumínica. No obstante, habida cuenta que se trata de un ámbito urbano, este Documento Ambiental incluye una medida correctoras para limitar los trabajos a periodo diurno.

VI.2.B. EFECTOS PREVISIBLES DUTANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

A) Impactos sobre el sustrato rocoso y las formas del terreno.

No se producirán nuevos impactos sobre estas variables ambientales una vez que se hayan concluido las obras de construcción de las edificaciones y de los espacios libres del ámbito. El impacto durante esta fase es, por tanto, nulo sobre estas variables ambientales.

B) Impactos sobre el flujo superficial y subterráneo de las aguas.

El ámbito tiene actualmente impermeabilizada la mayor parte de su superficie por asfalto, por lo que no se esperan cambios significativos respecto a la situación actual más allá de que proyectos que se tramiten deben contemplar la adecuada conexión a las redes de aguas pluviales, que se entienden serán independiente de la red de aguas residuales y estará convenientemente dimensionadas conforme a la legislación vigente para evitar desbordamientos y daños por anegación tanto en el interior del ámbito como en el entorno urbano en el que se inserta.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	media	directo	simple	medio plazo	permanente	no	si	continuo	seguro
Valoración		Poco Significativo							

C) Impacto sobre la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Podría producirse por diversas causas:

1) La contaminación de las **aguas superficiales** durante esta fase puede producirse por los **aceites, combustibles y demás sustancias derramados por los vehículos en los accesos rodados al ámbito y en los aparcamientos** y, en su caso, por los productos utilizados en la limpieza de las vías y espacios libres públicos y privados, las cuales son susceptibles de ser transportadas por las aguas de escorrentía o de la propia limpieza viaria hacia las redes de pluviales y hasta los puntos de vertido en cauces o en el litoral. No se tiene información sobre la traza de la red de pluviales del núcleo urbano de San Eugenio Alto.

Considerando que la superficie que drenaría la red de pluviales del ámbito no es muy grande y teniendo en cuenta el número de vehículos potenciales (700), que los aparcamientos son subterráneos, y que la frecuencia y cantidad de sustancias derramadas no sería, en principio, muy elevada, podría concluirse que el impacto que se causaría en los puntos de vertidos por la contaminación de las aguas de escorrentía sería Poco Significativo. Ha de tenerse también en cuenta que estamos en una zona donde las precipitaciones son, por lo general, escasas, también que desde este Documento Ambiental se han propuesto diversas medidas correctoras entre las que debe destacarse la propuesta de que el aparcamiento cuente con separador de grasas antes de la conexión a la red general de pluviales.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	simple	Largo plazo	permanente	no	si	continuo	Poco probable

Valoración	Poco Significativo
------------	--------------------

2) Respecto a la contaminación que pudieran general las **aguas residuales** generadas por las actividades que se desarrollaran en el centro comercial y en la edificación destinada a usos deportivos, ha de concluirse que la MM prevé la conexión a la red de alcantarillado que existe en la calle Finlandia y Calle Bélgica, y que las aguas serán tratadas en la EDAR que atiende a esta parte del municipio. Corresponde al Consejo Insular de Aguas de Tenerife informar sobre si esta instalación tiene capacidad suficiente para admitir los nuevos volúmenes de agua que se generarán como consecuencia del desarrollo del ámbito objeto de ordenación y evitar de esta manera posibles vertidos de aguas sin tratar. La MM no aporta información sobre el caudal (m³/día) de aguas residuales que se generará ni sus cargas contaminantes.

Además, los proyectos deben garantizar que el transporte de las aguas residuales hasta la EDAR se realizará en las condiciones de aislamiento y seguridad que eviten las fugas accidentales y con ello la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. También deberán verificar el correcto funcionamiento hidráulico de la red diseñada en condiciones de caudal medio y punta. Con ello el impacto generado por la recogida y transporte hasta la EDAR de las aguas residuales será Nada Significativo.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
Negativo	Mínimo	Directo	Simple	Largo plazo	Permanente	No	Si	Continuo	Poco probable

Valoración	Poco Significativo
------------	--------------------

3) El **riego de los jardines** con aguas a las que se les aporta fertilizantes y plaguicidas pueden ser también fuente de contaminación de las aguas de escorrentía e incluso subterráneas si se infiltran al subsuelo. Se trata de un efecto común en todos los espacios ajardinados de los núcleos urbanos para cuyo control se suele recomendar el uso de métodos ecológicos y sustancias biodegradables en el tratamiento de los jardines. Estas medidas, que se incluyen más adelante en el apartado de medidas correctoras, deberán ser valoradas por el Proyecto de Parque Urbano y adecuación de los espacios libres.

Si tenemos en cuenta la superficie relativa que puede ser objeto de ajardinamiento en relación con todo el espacio ajardinado de la ciudad turística, y considerando las medidas correctoras que se recomiendan desde este Documento Ambiental, el impacto que se generaría sobre las aguas como consecuencia del riesgo de los jardines sería poco significativo.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
Negativo	Mínimo	Directo	Simple	Inmediato	Temporal	si	Si	Continuo	Poco Probable
Valoración	Poco Significativo								

D) Impacto el sustrato edáfico.

No habrá suelos dentro del ámbito urbano sobre el que se pudieran producir impactos. Lo únicos suelos existentes serán aquellos que se aporten para el ajardinamiento de los espacios libres. El Impacto será Nulo.

E) Impacto sobre la vegetación.

Una vez terminada las obras para la construcción de la edificación comercial y del Parque Urbano y adecuación de los espacios libres, tampoco existirá dentro del ámbito vegetación natural que pudiera verse afectada durante la fase de funcionamiento. El impacto será, por tanto, nulo.

F) Impacto sobre la fauna.

La presencia de espacios libres ajardinados dentro del ámbito creará nuevos hábitats para la fauna en un entorno que actualmente no está habitado por ninguna especie dado su alto estado de degradación. Lo habitual es que los jardines sean colonizados por diversas especies invertebradas y por aves paseriformes habituales en ambientes urbanos, tales como mosquiteros, capirotos, mirlos, herrerillos, aunque también es probable que aparezcan algunas aves introducidas como la cotorra, miná, agapornis, etc.

La colonización de estos nuevos espacios ajardinados probablemente se vea favorecida por la cercanía del SIAM PARK cuya abundante vegetación alberga una importante comunidad faunística.

La creación de nuevos hábitats para la fauna dentro del ecosistema urbano debe ser valorado de forma positiva.

G) Impacto sobre el aire

Contaminación química

Los usos que la MM ordena dentro del ámbito se limitan a usos comerciales, administrativos y deportivos que no son actividades especialmente contaminadoras del aire. Algunas de ellas pueden ser actividades clasificadas que en tal caso se regularán por su normativa específica⁴¹.

La contaminación que pudiera provocar el tráfico rodado se limitará exclusivamente al de los vehículos al aparcamiento previsto en la MM, pues no existen vías que recorran el interior del ámbito.

La calidad del aire estará más condicionada por el intenso tráfico que soporte la cercana autopista TF-1 que por las actividades que se implanten en el centro

⁴¹ Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias (

comercial, si bien la concentración de vehículos en el aparcamiento puede generar problemas de carácter puntual dentro de las instalaciones por concentración de los gases de combustión de los motores. Esta cuestión tendrá que ser tenida en cuenta por Proyecto de Edificación correspondiente con el objetivo de establecer las medidas correctoras oportunas.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidenia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	sinérgico	inmediato	permanente	si	si	irregular	Muy probable
Valoración		Poco Significativo							

Contaminación lumínica

Normalmente la contaminación lumínica producida por el alumbrado público está relacionada con el diseño y disposición de la luminaria y con el control en la emisión de la luz, pudiéndose definir cuatro fenómenos como una consecuencia directa del uso ineficiente de las instalaciones de alumbrado:

- Luz Intrusa: Luz de una instalación que cae fuera de las fronteras de la zona a iluminar y que provoca molestias o disminuye el confort en las actividades realizadas fuera de esa zona, entre los que se incluye a animales nocturnos presentes en la zona.
- Deslumbramiento: Luz de una fuente artificial que incide directamente sobre el ojo, lo cual es un peligro para viandantes y conductores.
- Resplandor luminoso: Brillo del cielo nocturno producido por la difusión de la luz artificial y se debe a la mala calidad y orientación del alumbrado exterior. Esta contaminación impide el disfrute del firmamento.
- Sobreconsumo energético: Exceso de luz y consumo superior al necesario para realizar las actividades.

Teniendo en cuenta que el ámbito se inscribe dentro de un núcleo urbano turístico que se encuentra intensamente iluminado, no es de esperar que la contribución del nuevo ámbito a la actual contaminación lumínica sea significativa, teniendo en cuenta que se limitaría a la iluminación del centro comercial, del equipamiento de uso deportivo y del alumbrado público en los espacios libres.

En cualquier caso, este *Documento Ambiental* incluye las siguientes instrucciones (medidas correctoras) para los Proyectos de Edificación y de Ejecución del Parque Urbano con el objetivo de mejorar la habitabilidad y el confort de los usuarios del ámbito:

1.- El alumbrado público contemplará la instalación de luminarias homologadas por el Instituto de Astrofísica de Canarias

2.- Estará equipado con un reloj de control horario de tipo astronómico, y se programarán para reducir el flujo después de las 24:00 h. (se reduce el 40 % del flujo y el 35 % del consumo) para mantener los niveles de alumbrados dentro de los límites recomendados por el IAC después de esas horas.

3.- La instalación de alumbrado cumplirá con el valor de eficiencia energética mínima exigida.

Implementándose estas medidas se reducirá considerablemente la contribución del ámbito a la contaminación lumínica del núcleo turístico y se reducirá significativamente las molestias a los residentes y turistas alojados en el entorno próximo.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	directo	sinérgico	inmediato	permanente	si	si	periódico	seguro
Valoración		Poco Significativo							

Contaminación acústica

Las actividades que se desarrollen dentro del centro comercial y del equipamiento deportivo son susceptibles de generar contaminación acústica si no se cumple la normativa reguladora, y entre ellas, la Ordenanza Municipal de Ruidos. La contaminación acústica tiene, como es sabido, efectos relevantes sobre el bienestar y la salud de la población, especialmente en un entorno como éste en el que existen usos residenciales y turísticos alojativos.

Debe tenerse en cuenta que el ámbito ya se encuentra afectado por el ruido de la TF-1, tal y como se comentó en el apartado de caracterización ambiental.

En cumplimiento de la normativa vigente se adscribe el ámbito a la Zona Acústica que se indica a continuación. Para lograr los objetivos de calidad acústica deben adoptarse cuantas medidas se consideren necesarias para que los niveles de ruidos no superen los indicados para dicha zona. A tal fin, tanto los Proyecto de Edificación como la regulación posterior de las actividades comerciales, recreativas y deportivas deben considerar esos objetivos de calidad acústica.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, el impacto acústico durante la fase de funcionamiento puede ser caracterizado y valorado de la siguiente manera:

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidencia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	media	directo	sinérgico	inmediato	temporal	si	si	irregular	seguro
Valoración	Poco Significativo								

Zonificación Acústica

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas establece en su artículo 5.1 lo siguiente:

“A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.*
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.*
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.*
- Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos”.

En el punto 2º de este mismo artículo se determina que “para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V”

En el punto 5º se establece que “hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona”.

En el artículo 13 de este mismo Decreto, se establece que:

“Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación”

El PGO de Adeje vigente no incluye ningún mapa de zonificación acústica.

En el apartado 2º de este artículo 13 se establece que “las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial”

En cumplimiento de este mandato se propone incluir el ámbito objeto de ordenación de la MM dentro del siguiente tipo de área acústica:

Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

Los **objetivos de calidad acústica** para un área urbanizada con este uso preferente serán los siguientes (Anexo II del Decreto):

Tipo de área acústica	Índice de ruido		
	Ld	Le	Ln
Áreas acústicas de tipo d). <u>Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c</u> (sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos)	70	70	65

Para la asignación del ámbito a esta zona acústica se ha tenido en cuenta el uso predominante previsto por la MM, atendiendo para ello el porcentaje de la superficie del suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente (criterio recogido en el anexo V del Decreto).

H) Impacto sobre el paisaje

El impacto paisajístico que tendría el ámbito una vez concluidas las actuaciones urbanísticas previstas por la MM ya ha sido valorado en el apartado correspondiente a la fase de construcción. No se producirán nuevos impactos visuales una vez concluida la construcción de las infraestructuras proyectadas y como consecuencia de las actividades cotidianas en la urbanización (Impacto Nulo).

I) Impacto sobre el patrimonio cultural

Impacto nulo por los mismos motivos expuestos durante la fase de construcción. No se conocen yacimientos arqueológicos ni otros elementos del patrimonio cultural en el interior del ámbito.

J) Impacto sobre los espacios de la Red Natura 2000.

Las actividades que se desarrollarán en el interior del ámbito como consecuencia de la puesta en funcionamiento de los aparcamientos, el centro comercial, equipamiento deportivo y parque urbano, no tendrán consecuencia alguna sobre espacios de la Red Natura 2000.

No existen ZEC ni ZEPA cercanas al núcleo urbano de San Eugenio Alto en el que se sitúa las parcelas que son objeto de la MM. La ZEC terrestre más cercana es el Barranco del Infierno (87_TF) que cuyo límite más próximo al ámbito se encuentra a unos 2,8 km, mientras que la ZEC franja marina Teno-Rasca 103-TF dista aproximadamente 1 km.

II) impacto sobre la salud y bienestar social

No se prevén impactos significativos sobre la salud y bienestar social una vez entre en funcionamiento los equipamientos previstos por la MM. No obstante, como ya se ha comentado en el apartado en el que se trataron los impactos sobre la calidad del aire, dependiendo de las actividades que se implanten en el centro comercial podrían producirse ciertas molestias sobre los usuarios y la población alojada en los edificios del entorno como consecuencia de la generación de humos en restaurantes, residuos, y ruidos.

Las actividades empresariales susceptibles de producir estos efectos están consideradas como actividades clasificadas y espectáculos públicos, y cuentan con una regulación específica en la Ley 7/2011, de 5 de abril, *de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias* (BOC 77, de 15.4.2011). Los requisitos y los controles que le son aplicables a estas actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, las hacen compatibles con los entornos urbanos, de tal suerte que el impacto sobre la salud y el bienestar social será Poco Significativo.

Pero además de esta regulación específica para cada actividad clasificada que desee implantarse en el centro comercial y obtener licencia de apertura, se proponen desde este Documento Ambiental otras medidas relacionadas con la gestión y almacenamiento de residuos que deberán ser tenidas en cuenta con los Proyectos de Ejecución que se tramiten en desarrollo de las determinaciones de la MM. Estas medidas son:

1.- Disponer de espacios acondicionados para albergar contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, en cantidad y capacidad suficiente para acoger todos los residuos que se generen hasta su retirada por los servicios municipales o por los gestores contratados sin que se vea desbordada su capacidad. Su ubicación responderá a criterios de cercanía al origen de generación de residuos y operatividad de los vehículos de recogida.

2.- Los contenedores serán retornables de polietileno y dispondrán de tapas vaivén además de asas y ruedas para facilitar su transporte. Para facilitar la recogida selectiva tendrán diferentes colores y se indicará en cada uno de ellos el tipo de residuo a depositar.

Con todas estas medidas correctoras el impacto sobre la salud y el bienestar de las personas será Poco Significativo.

Características del impacto									
Sentido	Intensidad	Incidenia	Tipo	Aparición	Duración	Reversible	Recuperable	Frecuencia	Probabilidad
negativo	mínimo	indirecto	sinérgico	inmediato	temporal	si	si	irregular	seguro
Valoración	Poco Significativo								

III) impacto sobre el empleo y la actividad económica.

Supondrá la generación de empleo directo e indirecto en la zona.

IMPACTO: POSITIVO

K) Recursos naturales utilizados

➤ Agua.

Durante la fase operativa se consumirá agua de abasto precedente de las redes de suministro existente en la calle Bélgica y la calle Finlandia. También habrá consumo de agua para el riego de los jardines, pero en este caso el suministro se hará a partir de aguas depuradas o recicladas obtenidas también de las redes que existen en las citadas calles. El documento de MM no contiene información sobre los volúmenes diarios de agua que se consumirán por ambos motivos. La dotación habitual de agua de abasto para un equipamiento es de 5 litros/m²c/día.

➤ Consumo energético.

Durante la fase operativa habrá también un consumo energético tanto por el equipamiento comercial y deportivo como por el alumbrado público. El documento de MM no aporta datos sobre la potencia demandada por el conjunto de las actuaciones urbanísticas previstas. El suministro se realizará desde las redes existente en las calles del entorno.

➤ Abonos-fertilizantes.

El mantenimiento de los jardines conllevará el aporte de abonos y fertilizantes que en su momento serán indicados en el Proyecto de Ejecución del Parque Urbano y adecuación de los espacios libres. El alcance de un documento de MM no permite

profundizar en estos detalles, pero puede preverse el uso de las siguientes sustancias:

- Yeso agrícola. Se aplicará como abonado de fondo en la mejora del suelo y/o como aporte en zonas de acopio antes de su distribución.
- Otros productos para la mejora del suelo. También se utilizará para la mejora del suelo en el momento de la plantación suelo astilla-turba, abono orgánico granulado, superfosfato cal, sulfato cálcico y arena de picón.
- Otros productos. Para abonos mensuales y que se añaden al agua de riego.

➤ Fitosanitarios.

También serán en su momento definidos por Proyecto de Ejecución del Parque Urbano y adecuación de los espacios libres. Desde este Documento Ambiental puede adivinarse, pero no cuantificarse, el uso de productos químicos durante la fase de mantenimiento de los jardines. Para reducir sus efectos nocivos sobre el medio ambiente se recomienda el uso de productos ecológicos y no tóxicos y de degradación rápida de forma que no influya negativamente en suelo, aire o agua.

L) Residuos generados

➤ Residuos inertes.

No se generan nuevos residuos de este tipo salvo cuando se realicen obras de reforma, mantenimiento y mejora de edificaciones y del espacio público.

➤ Asimilables a urbanos.

Generados tanto por los usuarios del equipamiento comercial, deportivo y parque urbano, así como por los trabajadores, en los ratios y composiciones habituales en zonas urbanas. Habitualmente, las tasas de generación de residuos que pueden adoptarse para los cálculos son de 1,5 kg/habitante día, siendo el 31% materia orgánica, el 32% papel y cartón, el 24% envases y el 13% otros.

No se dispone de estimaciones sobre la capacidad del centro comercial y del equipamiento deportivo en términos de número de personas, por lo que se hace muy complicado prever desde este documento unas instalaciones para la gestión de los residuos sólidos. En consecuencia, serán los correspondientes proyectos de ejecución de esos equipamientos los que deberán dimensionar adecuadamente los lugares para el almacenamiento y gestión de los residuos según su naturaleza.

En el apartado de medidas correctoras de este *Documento Ambiental* se establecen algunas indicaciones en relación con la gestión de residuos sólidos con el fin de que sean tenidas en cuenta por estos proyectos de ejecución.

➤ Otros residuos orgánicos.

Consecuencia del mantenimiento de los jardines del parque urbano y de los espacios libres que se adecúen (deshierbe y podas).

➤ Otros residuos generados en el ámbito urbano.

- Residuos municipales no especificados. Otros residuos peligrosos y especiales.
- Residuos de cocinas y restaurantes
- Residuos de mercados
- Residuos biodegradables de parque y jardines
- Residuos de limpieza viaria
- Restos de limpieza de alcantarillado
- Papel-cartón y vidrio recogidos en los circuitos comerciales

M) Contaminación y otros inconvenientes

➤ Emisiones de gases de combustión.

Como ya se ha comentado, la MM no aporta información sobre los consumos medios de energía eléctrica que tendría la actuación urbanística planificada, por lo que se hace inviable dar una estimación de las emisiones a la atmósfera de gases de efecto invernadero que estarían asociados a la fase de funcionamiento del conjunto de actividades que se desarrollarán dentro del ámbito ordenado.

➤ Emisiones de ruidos y vibraciones

Este aspecto ya ha sido analizado en el apartado de impactos sobre el aire durante la fase de funcionamiento.

➤ Aguas residuales.

Este aspecto ya ha sido analizado en el apartado de impactos sobre el agua durante la fase de funcionamiento.

➤ Aguas de riego.

El agua de riego lleva fertilizantes y fitosanitarios que ya fueron descritos en el apartado de recursos consumidos durante la fase de funcionamiento. Únicamente mencionar que la tasa habitual de aportación de abonos para las especies habituales de jardinería ronda los 20 gr por planta-aplicación y con una frecuencia de 60 días o 30 días (con fertirrigación).

➤ Aceites, lubricantes y combustibles.

El riesgo de vertidos de aceites, lubricantes y combustibles puede tener su origen en el movimiento de vehículos hacia el interior del centro comercial y en su aparcamiento, así como por las máquinas utilizadas en las labores diarias de mantenimiento de las instalaciones, parque urbano y otras áreas ajardinadas. Su cuantificación es, a priori, difícil de determinar.

En cualquier caso, el vertido se produciría sobre superficies impermeabilizadas y, con la limpieza de vías o con las lluvias, serían diluidas y transportadas por el sistema de pluviales hasta los puntos de descarga. Las medidas correctoras propuestas ya fueron descritas en el apartado de impactos sobre las aguas.

➤ Vertidos de sustancias por la limpieza de vías

Durante la limpieza de vías, aceras, áreas de estacionamiento, etc., se utilizan productos químicos que son conducidos por la red de drenaje de pluviales hasta el punto de vertido, en los mismos términos que ya se indicaron para aceites y lubricantes.

➤ Contaminación lumínica.

Puede producirse contaminación lumínica por el alumbrado público al encontrarse en zona afectada por la Ley de Protección del Cielo. No obstante, desde este Documento Ambiental se contemplan medidas correctoras referidas a la instalación de luminarias homologadas por el Instituto de Astrofísica de Canarias y otras medidas en el diseño para favorecer el ahorro energético y protección del medio ambiente nocturno, tales como son que todo el sistema de alumbrado público estará equipado con un reloj de control horario de tipo astronómico, y se programarán para reducir el flujo después de las 24.00 h. (se reduce el 40 % del flujo y el 35 % del consumo) para mantener los niveles de alumbrados dentro de los límites recomendados por el IAC después de esas horas.

La instalación de alumbrado deberá cumplir con el valor de eficiencia energética mínima exigida.

VII. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

En la Memoria de la Modificación Menor se justifica el cumplimiento de las determinaciones del Plan General y la adecuación de la ordenación al Modelo Territorial y Normativo.

En lo que concierne a las cuestiones ambientales, no se ha identificado ningún “conflicto” entre la propuesta y el resto de planes que de una manera u otra tiene su ámbito de aplicación en el sector.

- **Adaptación a las determinaciones del PIOT y al resto del planeamiento territorial de aplicación.** El PGO llevó a cabo en el momento de su aprobación la adscripción del ARH sobre el que está el ámbito, por lo que ahora se está actuando sobre una ARH de Expansión Urbana.
- **Planificación hidrológica.** La ordenación del sistema de abastecimiento, pluviales y residuales se ajusta a las previsiones del Plan, si bien debe el documento será informado por del Consejo Insular de Aguas que es el organismo que deberá confirmar la adecuación de la MM al Plan Hidrológico Insular y al Plan de Riesgo de Avenida.
- **Plan Territorial Especial de Residuos de la isla de Tenerife.** En la medida que el área objeto de desarrollo urbanístico se encuentra dentro del modelo previsto por el PIOT, debe entenderse que la generación de residuos en el sector se encuentra incluida dentro de las previsiones totales del Plan.
- **Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos y Plan de Defensa contra Avenidas.** En el apartado de descripción del medio fueron estudiadas las determinaciones de estos planes en relación con el sector.

En cualquier caso, la administración responsable de cada uno de los planes informará convenientemente durante el periodo de consulta a las administraciones sobre la adecuación de la propuesta a sus previsiones y determinaciones.

VIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Se incluyen en este apartado todas las medidas correctoras que la MM ha de asumir por mandato de los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores y/o por los pronunciamientos del Órgano Ambiental que aprobó sus respectivos documentos ambientales.

Se definen también las medidas correctoras que la MM deberían incorporar a sus determinaciones para reducir el impacto que generaría el desarrollo de las actuaciones urbanísticas que propone.

1. MEDIDAS DE ORDENACIÓN PREVISTAS PARA EVITAR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EN PARTICULAR LOS SIGUIENTES:

A. Adaptación de la red de comunicaciones propias del ámbito y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

- Diseño de la red viaria. Las rasantes finales del acceso a las parcelas deberán planificarse para que los movimientos de tierra se ajusten al mínimo volumen técnicamente posible, con la finalidad de que los desmontes y terraplenes que sea necesario ejecutar tengan la menor altura posible y sean poco visibles desde el entorno una vez ejecutadas las actuaciones urbanísticas previstas.

B. Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado y, en particular, situación de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viaria y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.

- Los espacios libres públicos se ha diseñado atendiendo, entre otros, al objetivo de separar entre sí las masas de edificación con la finalidad de crear una imagen de calidad visual, disminuyendo la percepción de un espacios colmatado por la edificación. La nueva posición de la zona de parque público, lindando con la calle Finlandia, facilita su uso, accesibilidad y funcionalidad; mejora la calidad

paisajística y visual de dicha vía: permitiendo una mayor seguridad y facilidad de protección para su uso

C. Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores

- La edificación que se proyectara en la parcela 7M será un centro comercial y ocio, el cual se convertirá en un emblema de sostenibilidad y con un sello de arquitectura de referencia, el cual mejorara considerablemente el paisaje y contribuyendo a la mejora general del entorno, con la disminución de la presión de los vehículos en el espacio público.
- Los proyectos de edificación del centro comercial deberán atender a criterios de sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético. Prestará especial atención a la instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos y el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
- Serán rechazables aquellos proyectos que de forma manifiesta, por sus condiciones volumétricas o tipológicas, la calidad de sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan, para lo que se tendrán en cuenta las siguientes:
 - El proyectista optará preferentemente por la simplicidad formal y un cuidado tratamiento exterior, a fin de minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones.
 - En los paramentos exteriores de las edificaciones se priorizará la utilización de materiales locales, tanto por el tipo de acabado que generan, como por la facilidad de reutilización, como por ejemplo, piedras naturales, tipo basalto, tosca, chasnera, etc.
 - El color de los edificios debe utilizarse con el objetivo prioritario de amortiguar la presencia de las edificaciones. Se deben evitar las superficies brillantes, salvo el vidrio, y los acabados muy oscuros, salvo que se utilicen piedras naturales o artificiales.

D. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.

- En todos los espacios públicos, tanto en los alcorques del viario como en las zonas ajardinadas, se garantizará la provisión de tierra vegetal de profundidad adecuada al máximo desarrollo de los árboles y sistemas automáticos de riego programable.
- Todos los muros que hayan de realizarse en relación con las actuaciones urbanísticas (contención, cerramientos, etc.) dispondrán de un acabado externo ejecutado mediante mampostería de piedra basáltica careada.

E. Otros.

- La urbanización de los accesos viarios, los itinerarios peatonales y los espacios libres de uso público se harán de forma que resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas.

2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO EXISTENTES Y DE SU INTEGRACIÓN DENTRO DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.

- De encontrarse algún yacimiento arqueológico o paleontológico durante las obras serán de aplicación las medidas cautelares a que hace referencia la normativa vigente en materia protección del Patrimonio Histórico de Canarias. Se procederá a la interrupción de las labores//// y a la comunicación inmediata a la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias y a la Unidad de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, que establecerán las actuaciones a seguir.

3. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.

A) CONTROL SOBRE LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Los movimientos de tierra atenderán a los siguientes condicionantes:

- Se ajustarán al mínimo volumen previsto en la ordenación, evitando, en la medida de lo posible, la generación de grandes taludes, no previstos, que sean perceptibles desde el entorno una vez concluida la urbanización.
- Se tenderá a la compensación de desmontes y terraplenes, con el objetivo de reducir la cantidad de áridos que deban ser trasladados a vertedero de inertes autorizado.
- No se permitirá el acopio de material sobrante de los movimientos de tierra sobre el terreno, siendo necesaria su reutilización en el ámbito o el transporte al vertedero de inertes autorizado. Se seguirá igual procedimiento con los excedentes de cualquier tipo de material - no tóxico- utilizados durante la etapa de edificación.

B) MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y EL AGUA

- La maquinaria pesada y camiones utilizados durante las obras deberán estar en buenas condiciones mecánicas con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno.
- Los cambios de aceite, reparaciones y el suministro de combustible, se harán en la medida de lo posible en taller externo. En su defecto se hará en obra sobre las soleras impermeables y se depositarán en cubetas de recogida. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.

C) MEDIDAS PARA LA FLORA

- El proyecto de jardinería deberá potenciar la flora autóctona de la zona. No obstante, se podrán utilizar especies foráneas que hayan sido recogidas por el Cabildo Insular de Tenerife en su “Guía Práctica de Utilización de Especies vegetales en Tenerife” editada por el Cabildo Insular de Tenerife y de entre ellas las más adecuadas al piso bioclimático, las que tengan bajo consumo

hídrico y que sean resistentes a condiciones climáticas adversas, principalmente el viento y la contaminación atmosférica.

D) MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL DRENAJE SUPERFICIAL

- Se han previsto redes de pluviales y residuales separativas, proyectadas para desaguar los caudales de escorrentías generados por lluvias con un periodo de retorno de 10 años ($T=10$). Cumple con el principio de no transferencia de caudales entre cuencas establecido en el Plan Hidrológico Insular de Tenerife.
- Durante la ejecución de las obras se atenderá a las características tectónicas estructurales del entorno y a las alteraciones del drenaje y se adoptarán las medidas necesarias para evitar inestabilidades en taludes, encharcamientos debido a un drenaje defectuoso de la obra, etc.

E) MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA CALIDA DEL AIRE

- Para reducir y controlar la emisión de partículas sedimentables y volátiles (polvo) a la atmósfera derivada de las obras de explanación del terreno (desmontes y terraplenes), deberá regarse periódicamente las superficies afectadas por las obras y el tránsito de maquinaria.
- Se realizarán riegos diarios en estas zonas, así como en los materiales acopiados si las condiciones meteorológicas así lo aconsejan (fuerte viento). Los riegos se realizarán tanto antes de comenzar los trabajos como durante ellos, tantas veces como se considere necesario.
- Se procederá a la colocación de señales que limiten la velocidad a 20 Km/h a la entrada al ámbito de estudio, que advertirán a los conductores de los camiones que limiten su velocidad.
- Con la misma finalidad, la caja de los camiones será cubierta con toldos para reducir la dispersión de polvo que se genera por el viento.

F) MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACTÚSTICA

- Para garantizar la calidad del medio ambiente sonoro durante la fase de obras se tomarán las siguientes medidas:
 - Realizar un correcto mantenimiento de la maquinaria según las especificaciones del fabricante.

- Los niveles de emisión de las máquinas deberán cumplir con el RD 212/2002 por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas maquinas de uso al aire libre.
 - Mantener desconectada la maquinaria y los vehículos cuando no se estén utilizando
 - Comprobar visualmente que no se producen ruidos y vibraciones anormales procedentes de la maquinaria.
 - En caso de ruido elevados, se instalarán silenciadores en los equipos móviles
 - Asimismo en lo que respecta al ruido al que están sometidos los operarios de la obra, se estará a lo dispuesto en el RD 286/2006 sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
- La maquinaria de obra sólo podrá trabajar en horario diurno (8-18 horas).

G) MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL PAISAJE

- Cualquier depósito de escombros se limitará estrictamente a la zona donde se pretenda actuar. Se evitará la aparición de “bordes difusos” o “periferias” que acumulen los escombros, basuras, zonas pisoteadas o revueltas, etc. Su objetivo es controlar la habitual “degradación difusa”, provocada por actuaciones innecesarias, de corto desarrollo en el tiempo, o de trascendencia económica dudosa.

H) MEDIDAS EN RELACIÓN CON LAS GESTIÓN DE RESIDUOS

- En cumplimiento de la legislación vigente (Real Decreto 105/2008) los proyectos de ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas deberá contener un anejo de gestión de residuos de la construcción y demolición que cuantifique el volumen de las diferentes clases de residuos generados durante las obras y determine sus fórmulas de gestión. Entre otros:
- Hormigón.
 - Ladrillos, tejas, cerámicos.
 - Metal.
 - Madera.
 - Vidrio.
 - Plásticos.
 - Papel y cartón
- El Contratista será el responsable de la gestión de los residuos originados durante las obras y que deberá presentar un Plan de Gestión de los Residuos basado en el Anejo de Gestión de Residuos que incluyan los proyectos de

ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas. El Contratista está obligado a la limpieza final de la obra, debiendo llevar todos los escombros, acopios de material y basuras a vertedero autorizado.

- Los proyectos que desarrollen el ámbito deberán delimitar una zona para el acopio temporal de áridos procedentes de los desmontes y clasificación de residuos de la construcción hasta el momento de su reutilización en terraplenes de la propia urbanización o su traslado a vertedero autorizado.
- Los residuos vegetales generados por el desbroce de la vegetación que pudieran realizarse en los terrenos que actualmente no están asfaltados, se trasladarán a vertedero autorizado.
- Para los residuos asimilables a domésticos se dispondrán de contenedores retornables de polietileno que permitan su separación en origen y se ubicarán en la zona habitada para tal fin en los proyectos de ejecución. Cada uno de ellos contará con una capacidad suficiente para atender a la producción y dispondrán de tapas vaivén además de asas y ruedas para facilitar su transporte. Para facilitar la recogida selectiva, tendrán diferentes colores y se indicará en cada uno de ellos el tipo de residuo a depositar.
- Para los residuos peligrosos, deberán separarse y guardarse en contenedor seguro o en una zona reservada dentro de la zona de depósitos de residuos sólidos que se delimite. Permanecerá cerrada cuando no se utilice y debidamente protegido de las lluvias e impermeabilizado mediante solera de hormigón. Posteriormente se retirarán de la obra a medida que se vayan generando por Gestor Autorizado.
- Dentro de esa zona delimitada también se depositarán los residuos sólidos especiales que pudieran generarse (restos o piezas de maquinaria de obra, neumáticos usados, materiales de construcción defectuosos, materiales metálicos, etc.) hasta su traslado a vertedero autorizado.

4. MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS PARA DISMINUIR LOS EFECTOS NEGATIVOS PERMANENTES SOBRE EL MEDIO (FASE DE FUNCIONAMIENTO) Y RECTIFICAR SITUACIONES PREEXISTENTES PRODUCTORAS DE IMPACTO DESFAVORABLE

A. MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES

- Se ha diseñado una red separativa respecto de las aguas pluviales. El transporte de las aguas residuales hasta la EDAR se realizará en las condiciones de aislamiento y seguridad que eviten las fugas accidentales.

C) MEDIDAS EN RELACIÓN A LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

- Para la recogida de residuos asimilables a urbanos, se dispondrán de espacios acondicionados con elementos de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, a cuyo efecto deberán implantar sistemas de recogida selectiva en fracciones.
- Además, en la parcela del equipamiento comercial se habilitará un local destinado al almacenamiento de residuos, que contendrá distintos habitáculos destinados sólo al depósito de contenedores y preparados para la recogida y almacenamiento selectivo hasta el momento de la recogida diaria de los mismos. Su capacidad se habrá de determinar en función de las precisiones que estime el estudio de gestión de residuos del Proyecto de Ejecución, y estará ubicado en un solo nivel, lo más lejos posible de las dependencias en las que se encuentren alimentos y, a ser posible, junto a la dársena de carga y descarga. Así mismo, los habitáculos deberán estar refrigerados permanentemente, dotados de sumidero conectado a la red de saneamiento, toma de agua y revestimientos que garanticen permanentemente las condiciones higiénico-sanitarias para su limpieza y desinfección.
- Los contenedores serán retornables de polietileno que permitan su separación en origen y contarán con una capacidad suficiente para atender a la producción. Dispondrán de tapas vaivén además de asas y ruedas para facilitar su transporte. Para facilitar la recogida selectiva tendrán diferentes colores y se indicará en cada uno de ellos el tipo de residuo a depositar.
- Los residuos asimilables a urbanos serán recogidos por la Administración competente en esta materia, quien los transportará a vertedero autorizado, mientras que otras tipologías que pudieran generarse deberán ser recogidas por

empresas especializadas para su traslado a vertedero y proceder, en su caso, a su tratamiento, recuperación o reciclado.

B. MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL AHORRO EN EL CONSUMO ENERGÉTICO

- Los puntos de luz del alumbrado público se ubicarán siguiendo las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Se evitará la utilización de luminarias que emitan luz directa al cielo.
- El proyecto de ejecución contemplará la instalación de luminarias homologadas por el Instituto de Astrofísica de Canarias y han tomado también otras medidas en el diseño para favorecer el ahorro energético y protección del medio ambiente nocturno, tales como son que todo el sistema de alumbrado público estará equipado con un reloj de control horario de tipo astronómico, y se programarán para reducir el flujo después de las 24:00 h. (se reduce el 40 % del flujo y el 35 % del consumo) para mantener los niveles de alumbrados dentro de los límites recomendados por el IAC después de esas horas.

C. MEDIDAS EN RELACIÓN A LA REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE RECUSOS HÍDRICOS.

- Se procurará el riego de los jardines con aguas regeneradas.

D. MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- Los niveles sonoros medidos en los espacios habitados no deben en ningún caso sobrepasar las establecidas en las ordenanzas municipales o en su defecto en las diferentes normas y directivas regionales, nacionales o europeas. Para garantizar el descanso y la habitabilidad en las instalaciones del sector, las edificaciones contarán con los sistemas de aislamiento acústico que se estime oportunas.
- Se tomarán todas las medidas para lograr los objetivos establecidos por la legislación vigente para la Zona Acústica a la que se ha asignado este ámbito.

E. MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LOS JARDINES

- Se utilizarán productos químicos durante la fase de mantenimiento de los jardines, los cuales deberán ser productos ecológicos y no tóxicos y de degradación rápida de forma que no influya negativamente en suelo, aire o agua.
- Para la gestión de los distintos residuos producidos por el mantenimiento de los jardines deberá atenderse a las siguientes determinaciones:
 - Los envases de productos fitosanitarios serán almacenados temporalmente hasta su traslado a un punto SIGFITO. Residuos. El almacenamiento temporal se realizará mediante bolsas plásticas impermeables y se almacenarán en una zona impermeabilizada, protegidas de la lluvia y del sol, aireada y no accesible a niños, animales domésticos y personas que desconozcan su manejo, durante un tiempo máximo de 6 meses.
 - Los restos de productos fitosanitarios no utilizados, por su carácter de residuo tóxico y peligroso, debe ser entregado a gestor autorizado para residuos peligrosos. En el ámbito su almacenamiento temporal se realizará en el mismo punto en que se almacene el producto útil hasta su entrega al gestor.
 - Los residuos plásticos (tuberías, filmes y láminas, envases y sacos, etc.) serán recogidos y transportados, o por un gestor intermedio (transportista o gestor autorizado) hasta un centro de reciclado.
 - Restos vegetales de las podas de jardines, etc. Serán entregados para su transformación en compost. Queda totalmente prohibido el vertido de restos de podas, escombros y otros residuos agrícolas, al cauce de los barrancos, a fin de facilitar la circulación normal del agua y el mantenimiento de unas adecuadas condiciones ambientales y paisajísticas.

IX.PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Se describe en este apartado la forma en que se propone realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento de la MM y/o que se han detallado en el apartado anterior.

El programa de vigilancia determina los aspectos sobre los cuales se debe efectuar un control. Esta circunstancia exige el registro de los datos que se incluirán en los diferentes informes del Programa de Vigilancia Ambiental.

Además, se definen una serie de indicadores que nos permiten detectar los posibles impactos no contemplados así como determinar su magnitud. Del mismo modo, nos permite establecer umbrales y tolerancias junto con medidas de control y seguimiento de todos los aspectos definidos en fases anteriores.

1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO

Los Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental son los siguientes:

- Realizar un seguimiento de los impactos, determinando su adecuación a las previsiones de la Evaluación Ambiental.
- Detectar los impactos no previstos y articular las medidas de prevención y corrección necesarias para solventarlos.
- Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
- Supervisar la ejecución de las medidas protectoras y correctoras y determinar su efectividad. Conocida esta es posible determinar los impactos residuales, analizando su adecuación a las previsiones de este EA, así como la necesidad de incrementar la intensidad de estas medidas.
- Realizar un seguimiento a medio plazo del medio para determinar las afecciones a sus recursos por la explotación de las obras, así como para conocer con exactitud la evolución y eficacia de algunas medidas protectoras y correctoras.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA

Se corresponde con el límite del ámbito objeto de ordenación.

3. FASES Y DURACIÓN

Se divide en dos fases claramente diferenciadas:

- Primera fase: Se corresponde con la fase de construcción de las obras que previsiblemente se ejecutarán en desarrollo de las determinaciones de la MM..
- Segunda fase: Se corresponde con la fase de funcionamiento una vez terminada la obra.

METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO

En cada una de las fases del Programa de Vigilancia Ambiental se llevarán a cabo las siguientes labores:

• VERIFICACIÓN

Se comprobará de la adopción de las medidas protectoras y correctoras definitivamente tras la tramitación de este Documento Ambiental.

• SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL

La vigilancia se realizará sobre aquellos elementos y características del medio, para los que se hayan identificado impactos. Para ello, se utilizarán aquellos parámetros que actúen como indicadores de los niveles de impacto alcanzados y de los factores ambientales condicionantes. Se realizará en los lugares y en el momento en que actúen las acciones causantes de los mismos.

Para cada elemento del medio impactado se determinará el ámbito espacial de vigilancia, así como las fuentes de información existentes para la obtención de los valores de los indicadores o los medios y técnicas para la medición "*in situ*".

- La vigilancia se organizará, en lo posible, según las siguientes tareas:
- Recopilación de datos. Presentación, clasificación y archivo de los mismos según formato específico para cada elemento.
- Análisis de los datos recogidos.
- Evaluación de la significación de los niveles de impacto, atendiendo a sus tendencias y a la superación de niveles críticos, así como a la eficacia, en su caso, de las medidas correctoras y a la exactitud y corrección de la evaluación de impactos realizada en este Documento Ambiental.

- Planificación y diseño de la respuesta ante las tendencias detectadas.
- Preparación de informes periódicos sobre el seguimiento de la obra
- Planeamiento de modificaciones de ajuste y adaptación del Programa.

- REDEFINICIÓN DEL PROGRAMA

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan, tanto en fase de construcción como operativa. Pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

- EMISIÓN DE INFORMES

Los informes son de diferentes tipos: el de situación de partida, el informe final, informes ordinarios, extraordinarios e informes específicos.

Se especificará la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante. Todos los informes emitidos deberán ser firmados por el Director Ambiental que los remitirá al Director de la Obra.

7. SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA. FICHAS

FASE I: INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Las labores de seguimiento en la primera etapa de instalación se centrarán en verificar que se han adoptado todas y cada una las medidas correctoras. Abarca cuestiones tan diversas como comprobar los tipos de instalaciones y máquinas que se van a utilizar durante las obras, su ubicación correcta en el terreno, que cumplen con los condicionantes técnicos fijados por el Proyecto, este Documento Ambiental y el Informe de Impacto Definitivo del Órgano Ambiental, hasta la verificación de que se cuenta con todos las autorizaciones y permisos administrativos que procedan.

También se verificará que se cuenta con un plano de localizaciones de puntos y parcelas de muestreo para el seguimiento de los impactos generados durante la fase de construcción propiamente dicha. La toma de muestras en la situación pre-operacional permitirá posteriormente hacer un análisis comparativo y analizar cómo evolucionan los factores ambientales analizados como consecuencia de las obras.

Los controles a realizar en esta primera fase del programa de vigilancia ambiental se especifican en las siguientes fichas. En ellas se incluyen el tipo de verificación que debe realizarse, el parámetro objeto de control, el lugar de inspección, etc., además de la medida que había que tomarse para la redefinición, en su caso, del programa y el momento en que debe emitirse el informe.

CONTROL DEL REPLANTEO	
Objetivo	El control del replanteo perseguirá evitar la afección a superficies mayores o distintas a las recogidas en el proyecto.
Labor de verificación	Se verificará la adecuación de los vallados e instalaciones auxiliares a los planos de planta del proyecto, comprobando que la ocupación de la misma no conlleva afecciones mayores de las previstas en el EIA
Lugar de inspección	Toda la zona de obra y en especial las zonas de mayor fragilidad
Parámetro de control:	Localización de los recursos que se quiere preservar
Valor umbral:	Afección a superficies no recogidas en proyecto o a alteraciones de recursos no previstas.
Calendario:	Antes del inicio de las obras
Medida/as complementarias	Se informará al personal de la obra de las limitaciones existentes en el replanteo por cuestiones ambientales. En caso de detectarse afecciones no previstas en zonas singulares se procederá al vallado de dichas áreas
Emisión de Informes	Los resultados se recogerán en el informe de situación de partida

INSTALACIÓN DE WC QUÍMICOS	
Objetivo	Evitar la contaminación de las aguas subterráneas
Labor de verificación	Comprobar que se ha instalado WC químicos para la gestión de las aguas residuales generadas por el personal de la obra. Comprobar la existencia de contrato con gestor autorizado
Lugar de inspección	Módulo de obra
Parámetro de control:	Características técnicas
Valor umbral:	Insuficiente capacidad para el volumen de aguas generadas
Calendario:	Antes del inicio de las obras
Medida/as complementarias	Aumentar el tamaño del depósito o incrementar la frecuencia de la retirada por gestor autorizado
Emisión de Informes	En el informe de situación de partida

PARQUE DE MAQUINARIA	
Objetivo	Comprobar que se ha impermeabilizado las superficies del parque susceptibles de producirse vertidos accidentales de sustancias contaminantes
Labor de verificación	Inspección visual de la solera de hormigón
Lugar de inspección	Lugares donde se realizará los cambios de aceite, se suministra el combustible a las máquinas, se repara la maquinaria, se depositan los residuos peligrosos, etc.
Parámetro de control:	Superficie impermeabilizada
Valor umbral:	Existencia de áreas sin solera
Calendario:	Antes del inicio de las obras
Medida/as complementarias	Impedir el inicio de la obra hasta que no se adopten las medidas correctoras oportunas.
Emisión de Informes	En el informe de situación de partida

INSTALACIÓN DE CONTENEDORES DE RESIDUOS SÓLIDOS	
Objetivo	Evitar problemas de contaminación y salud pública
Labor de verificación	Comprobar que se han instalado los contenedores necesarios para atender a los distintos tipos y volúmenes de residuos que generará la obra. Verificar que su retirada se hará por gestores autorizados
Lugar de inspección	En el parque de maquinaria donde estarán ubicadas todas las instalaciones auxiliares
Parámetro de control:	Número y tipo de contenedores
Valor umbral:	Cantidad insuficiente para atender a los residuos generados y/o ausencia de contratos con los gestores autorizados
Calendario:	Antes del inicio de las obras
Medida/as complementarias	Dimensionar adecuadamente la infraestructura de gestión de residuos
Emisión de Informes	En el informe de situación de partida

CONTROL DE LOS NIVELES ACÚSTICOS DE LA MAQUINARIA	
Objetivo	Verificar el correcto estado de las máquinas en lo referente al nivel de emisión sonora emitido
Labor de verificación	Se exigirá la ficha de inspección técnica de vehículos de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de la obra
Lugar de inspección	Parque de maquinaria y zona de obra
Parámetro de control:	Ficha de la ITV y especificaciones técnicas del fabricante Comprobar visualmente que no se producen ruidos y vibraciones anormales procedentes de la maquinaria.
Valor umbral:	Los niveles de emisión de las máquinas deberán cumplir con el RD 212/2002 por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
Calendario:	Previo al inicio de las obras pero repitiéndose cada año si fuera preciso.
Medida/as complementarias	Si se detectase que una determinada máquina sobrepasa los umbrales admisibles, se propondrá su paralización hasta que sea reparada o sustituida por otra.
Emisión de informes	En el informe de situación de partida y, en caso de incidencia, en los informes ordinarios mensuales.

CONTROL DE LA EMISIÓN DE GASES	
Objetivo	Verificar la mínima incidencia de emisiones de gases debidas al uso y tránsito de maquinaria.
Labor de seguimiento	Se exigirá la documentación del vehículo relativa a la inspección técnica de vehículos de toda la maquinaria que vaya a emplearse en la ejecución de la obra
Lugar de inspección	Toda la zona de obra
Parámetro de control:	Ficha de inspección técnica
Valor umbral:	Tener en vigor la inspección técnica
Calendario:	Siempre que entre una nueva máquina a trabajar en la obra
Medida/as complementarias	Parar la máquina que tenga la ITV en vigor
Emisión de Informes	En el informe de situación de partida y, en caso de incidencia, en los informes ordinarios trimestrales.

Además de estas labores de verificación de que se han implantado las medidas correctoras, se realizarán las primeras labores de seguimiento y vigilancia:

REGISTRO DE DATOS PARA EL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA DE IMPACTOS	
Objetivo	Disponer de un sistema de toma de muestras que permita valorar la evolución de los impactos previstos, la eficacia de las medidas correctoras, y detectar impactos no previstos.
Labor de seguimiento	Registrar los datos de partida que reflejen la situación preoperacional
Lugar	En los puntos y parcelas de muestro tanto del sector como del entorno que hayan sido seleccionados por el Director Ambiental de la Obra
Parámetro de control:	Indicadores que se señalan para cada una de los factores y variables ambientales en el las siguientes fases de este Programa de Seguimiento y Vigilancia Ambiental.
Valor umbral:	Ausencia de datos sobre algunos de los indicadores o mala calidad de los datos.
Calendario:	Antes del inicio de las obras
Medida/as complementarias	No iniciar las obras hasta que se cuente con todos los datos sobre los indicadores.
Emisión de Informes	Informe de situación de partida

Una vez haya comenzado la obra el Programa de Vigilancia Ambiental se desarrollará en los términos que se exponen a continuación.

Atendiendo a la metodología general del programa, se establece en primer lugar un sistema de vigilancia que permita verificar la correcta ejecución de las medidas correctoras o protectoras definitivas que estén relacionadas con esta etapa.

Posteriormente, se establece un sistema de vigilancia y seguimiento para comprobar que los efectos generados las obras son los contemplados en este Documento Ambiental y, en su caso, en el Informe del Órgano Ambiental y que su magnitud se ajusta a las previsiones de dichos documentos, además de vigilar la aparición de impactos no previstos.

De esta forma se podrá cuantificar de forma precisa las afecciones derivadas de las obras, pudiendo además estimar la eficiencia de las medidas correctoras y protectoras implantadas.

Para la realización del seguimiento de los impactos generados por las obras se llevarán a cabo, por parte del Equipo Técnico de Vigilancia, estudios, muestreos y análisis sobre los distintos factores del medio, con el fin de obtener una serie de indicadores que permitan cuantificar las afecciones detectadas. Asimismo, estos indicadores permitirán detectar posibles impactos no contemplados y determinar su magnitud.

Se establecerá, por tanto, un sistema de indicadores basado en la utilización de comparativas al origen que permita conocer la situación y evolución de cada factor del medio susceptible de ser afectado en cada momento de la fase de movimiento de tierra.

La realización de este seguimiento se basará en la formulación de una serie de parámetros indicadores que proporcionan en la medida de lo posible, la forma de estimar la realización de las medidas previstas y sus resultados (de manera cuantificada y simple). Pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas. Estos son:

- Indicadores de realizaciones, que miden la aplicación y ejecución efectiva de las medidas correctoras.
- Indicadores de eficacia, que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

Para la aplicación de los indicadores, se definen las necesidades de información que el contratista debe poner a disposición de la Dirección de Obra.

De los valores tomados por estos, se deducirá la necesidad o no de aplicar medidas correctoras de carácter complementario. Para tal fin, los indicadores irán acompañados de umbrales de alerta que señalen el valor a partir del cual deben entrar en funcionamiento los sistemas de prevención y/o seguridad que se establecen en el Programa.

En función de los resultados se procede a la redefinición del Programa de vigilancia para esta etapa de construcción.

Todos los resultados quedarán recogidos en los informes correspondientes.

El sistema de vigilancia y seguimiento propuesto para esta etapa de obras es el siguiente:

▪ CALIDAD DEL AIRE

MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA REDUCCIÓN DE LA EMISIÓN DE PARTÍCULAS DE POLVO	
Objetivo	Verificar que se han tenido en cuenta las medidas correctoras para reducir la emisión de partículas de polvo
Labor de seguimiento	Inspección visual para comprobar que se dispone de conexión agua y del sistema necesario para el riego (mangueras, aspersores, etc.).
Lugar de inspección	Zona afectada por las excavaciones del terreno.
Parámetro de control:	Comprobar que el sistema de riego está instalado y operativo.
Valor umbral:	Que se considere que el sistema instalado para el riego es insuficiente.
Calendario:	Una vez iniciadas las excavaciones
Medida/as complementarias	Instalar a la contrata a que se añadan más medios para el riego
Emisión de Informes	En los informes trimestrales

CONTROL DE LA EMISIÓN DE PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN	
Objetivo	Reducir la emisión de partículas en suspensión generadas fundamentalmente por los movimientos de tierra, evitando, prevenir y reducir los efectos nocivos sobre la salud humana y el medio ambiente.
Labor de seguimiento	Apreciación visual de ausencia de partículas en suspensión.
Lugar de inspección	Tanto en la zona de obras como en el entorno, , especialmente en la zona habitada.
Parámetro de control:	En el seguimiento visual: Nube de polvo y acumulación de partículas en el suelo, vías y plantas de jardines.
Valor umbral:	No se considera admisible la presencia de partículas de polvo en suelo, vías y plantas de jardines.
Calendario:	Cada 15 días para el seguimiento visual.
Medida/as complementarias	Aumentar la frecuencia del riego (cuando sea técnicamente viable). Instalación de toldos en la caja de los camiones que tendrá carácter obligatorio.
Emisión de Informes	Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes trimestrales ordinarios, adjuntando un plano de localización de áreas afectadas así como de lugares donde se esté llevando a cabo riegos

▪ CALIDAD DE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.

CONTROL DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS	
Objetivo	Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas durante toda la obra
Labor de seguimiento	Inspecciones visuales para detectar vertidos accidentales de aceites, grasas, combustible y aguas residuales.
Lugar de inspección	Toda la zona de obras, y en especial el parque de maquinarias y módulo de obras (baños).
Parámetro de control:	Se controlará que no se produzcan cambios de aceite de maquinaria, lavado de vehículos y cualquier otra actuación que pueda provocar contaminación fuera del parque de maquinarias. Acopio de sustancias contaminantes en zonas no impermeabilizadas. Funcionamiento del los WC químicos del módulo de obra
Valor umbral:	Manchas de sustancias contaminantes en el terreno Llenado de depósitos de WC químicos
Calendario:	Semanal
Medida/as complementarias	En caso de detectarse concentraciones de contaminantes elevadas en el terreno, se informará a la Dirección de Obra y se procederá a la restauración del área afectada mediante la limpieza y retirada de suelos contaminados.
Emisión de Informes	Se recogerán las observaciones en los informes ordinarios trimestrales.

▪ IMPACTOS SOBRE LOS SUELOS.

CONTAMINACIÓN DE SUELOS	
Objetivo	Limpieza suelos contaminados
Labor de seguimiento	Comprobación de la localización y magnitud del vertido
Lugar de inspección	Donde se produzca el vertido
Parámetro de control:	Recogida y traslado a gestor autorizado
Valor umbral:	Manchas en el terreno de aceites, etc
Calendario:	Cuando se produzca vertido
Medida/as complementarias	Utilización de materiales absorbentes (absorbentes universales, hidrófugos...) en la zona de vertido accidental.
Emisión de Informes	En caso de vertido, el Responsable Ambiental de Obra deberá recoger en el Diario Ambiental de la obra el tipo de vertido, persona encargada de su gestión, afección producida, medidas de restauración aplicadas en su caso.

▪ IMPACTOS SOBRE LAS PLANTAS DE LOS ESPACIOS AJARDINADOS.

SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS DERIVADOS DE LA INMISIÓN DE PARTÍCULAS	
Objetivo	Evitar el deterioro de la vegetación causado por la deposición de partículas sobre sus hojas.
Labor de seguimiento	Apreciación visual de presencia de partículas sobre la vegetación, en cantidades superiores a las observadas en la campaña base.
Lugar de inspección	En los espacios libres ajardinados.
Parámetro de control:	Superficies foliares cubiertas de polvo.
Valor umbral:	Síntomas de deterioro del estado de las plantas
Calendario:	Mensual durante los movimientos de tierras.
Medida/as complementarias	Aumentar la frecuencia de los riegos del terreno.
Emisión de Informes	Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios

CONTROL DEL AJARDINAMIENTO	
Objetivo	Garantizar el éxito de las labores de ajardinamiento y de su papel como elemento de integración paisajística de la actuación urbanística.
Labor de seguimiento	Verificar la correcta ejecución de esta unidad de obra
Lugar de inspección	Espacios Libres destinados a este fin
Parámetro de control:	Tipo de material empleado. Comprobación de que se reciben las especies seleccionadas y su procedencia de vivero autorizado. Inspección de que los materiales son los exigidos en proyecto Forma de ejecución de las plantaciones Cuantificación de las pérdidas (marras) y sus posibles causas
Valor umbral:	Certificado de procedencia del vivero La tolerancia de marras será del 10 % para arbustos y del 5 % para árboles, si el proyecto de ajardinamiento no contempla otra cosa. Si son plantas lineales o puntuales la tolerancia será menor.

Calendario:	Cada semana
Medida/as complementarias	Reconsiderar las condiciones iniciales del proyecto y plantar de nuevo las áreas que no han tenido éxito.
Emisión de Informes	En los informes ordinarios trimestrales

▪ IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

Seguimiento de los impactos visuales	
Objetivo	Minimizar la incidencia visual de las obras, en especial, la degradación difusa causada por depósitos de escombros, materiales de obras, etc.
Labor de seguimiento	Controlar que no se depositan escombros ni materiales de obras fuera de los lugares habilitados durante la fase de instalación. Vigilar la implantación de nuevas instalaciones no previstas en el proyecto
Lugar de inspección	Todo el sector y su entorno inmediato.
Parámetro de control:	Presencia de acopios no previstos del material extraído, de escombros de las obras de urbanización, basuras, etc.
Valor umbral:	Apreciación visual de degradación difusa del paisaje
Calendario:	Mensualmente
Medida/as complementarias	Retirada de los elementos impactantes y restauración de las condiciones originales
Emisión de informes	En los informes trimestrales ordinarios.

▪ IMPACTO SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

SEGUIMIENTO DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS	
Objetivo	Evitar los impactos generados por los residuos sobre el medio ambiente y la salud de las personas.
Labor de seguimiento	Verificar el estado de las infraestructuras de recogida de residuos, y de su gestión. Verificar que los canales de recogida y traslado a vertedero están realizados por gestores autorizados.
Lugar de inspección	Depósitos de residuos asimilables a urbanos y de residuos peligrosos en el parque de maquinarias, y los depósitos de escombros y residuos de la construcción y demolición en los emplazamientos habilitados para ello.
Parámetro de control:	Acumulación de suciedad y basuras en el ámbito
Valor umbral:	Vertido de residuos fuera de los lugares autorizados para ello. Insuficiente capacidad de la infraestructura de residuos
Calendario:	Semanal
Medida/as complementarias	Aumentar el número de contenedores de residuos, su volumen o incrementar la frecuencia de retirada por gestor autorizado
Emisión de Informes	En los informes ordinarios trimestrales

FASE II: FUNCIONAMIENTO

▪ CALIDAD DEL AIRE

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	
Objetivo	Garantizar que se cumple con los objetivos de Ley 31/1988, de 31 de diciembre, sobre <i>Protección de la Calidad Astronómica de Canarias</i>
Labor de seguimiento	Controlar que se instalan los tipos de farola y luminarias recomendadas en proyecto, así como los sistemas de regulación de intensidad lumínica
Lugar de inspección	Toda la urbanización
Parámetro de control:	Niveles de iluminación
Valor umbral:	Cuando se observe que se producen molestias por luz intrusa, deslumbramientos, resplandor luminoso o sobreconsumo energético.
Calendario:	Trimestral.
Medida/as complementarias	Regular intensidad lumínica y/o cambio de luminarias
Emisión de Informes	En el informe anual.

▪ ESCORRENTÍA SUPERFICIAL

CONTROL DEL SISTEMA DE AGUAS PLUVIALES	
Objetivo	Identificar puntos negros en el sistema de pluviales.
Labor de seguimiento	Inspección visual para verificar el correcto funcionamiento de la red
Lugar de inspección	Ámbito objeto de la ordenación y su entorno inmediato
Parámetro de control:	Funcionalidad de la red.
Valor umbral:	Desbordamientos del sistema de pluviales en momentos de fuertes lluvias.
Calendario:	Tras lluvias de fuerte intensidad horaria
Medida/as complementarias	Obras necesarias para corregir los puntos negros
Emisión de Informes	En el informe anual y en los informes extraordinarios en caso de haber problemas tras episodios de fuertes lluvias

▪ VEGETACIÓN

CONTROL DEL ESTADO DEL HÁBITAT RESTUARADO	
Objetivo	Verificar el estado de la vegetación en las áreas ajardinadas.
Labor de seguimiento	Inspección visual
Lugar de inspección	Áreas ajardinadas
Parámetro de control:	Estado de las plantas.
Valor umbral:	Deterioro evidente del estado fitosanitario, pérdida de ejemplares, etc.
Calendario:	anual
Medida/as complementarias	Arranque de ejemplares dañados, nuevas plantaciones, tratamientos fitosanitarios, etc.
Emisión de Informes	En los informes anuales

▪ FAUNA

SEGUIMIENTO DE LAS COMUNIDADES QUE HABITAN EN EL ESPACIO URBANO	
Objetivo	Evitar la aparición de especies no deseadas en jardines
Labor de seguimiento	Inventario de especies
Lugar de inspección	Jardines de la urbanización
Parámetro de control:	Densidad de las distintas especies
Valor umbral:	Presencia de especies no nativas que puedan formar plagas o generar problemas para población, edificaciones, mobiliario urbano, plantas de jardín, etc.
Calendario:	Anual
Medida/as complementarias	Control de poblaciones, tratamientos fitosanitarios de jardines, cambio de especies vegetales en jardín, etc. Tener especial vigilancia a palomas, tórtolas y plagas de especies invertebradas que afecten a los jardines.
Emisión de Informes	En el informe anual.

▪ RECURSOS HÍDRICOS

SEGUIMIENTO DEL CONSUMO DE RECURSOS	
Objetivo	Ahorro de recursos
Labor de seguimiento	Cuantificar el consumo de recursos hídricos y verificar las fuentes de suministro. Identificar pérdidas en la red. Control del riego de los jardines
Lugar de inspección	Empresa explotadora de las instalaciones del centro comercial y del equipamiento deportivo, y la empresa u organismo público responsable del mantenimiento de los espacios comunes del ámbito (áreas ajardinadas, paseos, accesos, etc.)
Parámetro de control:	Valoración del consumo de agua y su evolución en el tiempo.
Valor umbral:	Incrementos inusuales en los consumos de la urbanización.
Calendario:	Trimestral
Medida/as complementarias	Corregir, en su caso, las pérdidas de la red. Corregir las frecuencias e intensidades de riego de los jardines
Emisión de Informes	En el informe anual

▪ EFICIENCIA ENERGÉTICA

SEGUIMIENTO DEL CONSUMO ENERGÉTICO	
Objetivo	Reducir el consumo de energía y la emisión de CO ² a la atmósfera.
Labor de seguimiento	Controlar la eficiencia del alumbrado público y del resto de las infraestructuras de la urbanización.
Lugar de inspección	Empresa explotadora de las instalaciones del centro comercial y del equipamiento deportivo, y la empresa u organismo público responsable del mantenimiento de los espacios comunes del ámbito (áreas ajardinadas , paseos, accesos, etc.)
Parámetro de control:	Valoración del consumo energético de la urbanización y su evolución en el tiempo.
Valor umbral:	Incrementos inusuales en los consumos de la urbanización.
Calendario:	Trimestral
Medida/as complementarias	Identificar las causas del aumento de los consumos y corregirlos recurriendo, en su caso, a tecnologías más eficientes.
Emisión de Informes	En el informe anual

▪ GENERACIÓN DE RESIDUOS

SEGUIMIENTO LA GESTIÓN DE RESIDUOS	
Objetivo	Evitar los impactos generados por los residuos sobre el medio ambiente y la salud de las personas.
Labor de seguimiento	Verificar el estado de las infraestructuras de recogida de residuos, y de su gestión. Verificar que los canales de recogida y traslado a vertedero están realizados por gestores autorizados.
Lugar de inspección	Depósitos de residuos asimilables a urbanos y de residuos peligrosos en el parque de maquinarias, y los depósitos de escombros y residuos de la construcción y demolición en los emplazamientos habilitados para ello.
Parámetro de control:	Acumulación de suciedad y basuras en el ámbitos
Valor umbral:	Vertido de residuos fuera de los lugares autorizados para ello. Insuficiente capacidad de la infraestructura de residuos
Calendario:	Trimestral
Medida/as complementarias	Aumentar el número de contenedores de residuos, su volumen o incrementar la frecuencia de retirada por gestor autorizado
Emisión de Informes	En el informe anual

EMISIÓN DE INFORMES

En este apartado se determina el contenido mínimo de los informes a elaborar en el marco del PVA. Dichos informes serán redactados por la Dirección Ambiental de la Obra, y remitidos al órgano competente en materia medioambiental.

En principio, y sin perjuicio de lo que en su momento diga el Órgano Ambiental en su momento, se plantean los siguientes informes:

INFORME DE SITUACIÓN DE PARTIDA

El Director Ambiental de Obra elaborará un informe que incluirá como mínimo:

- Todas las medidas protectoras o correctoras previstas
- Mapa donde se localice la zona a ocupar por las instalaciones y elementos auxiliares de obra. Se aportará justificación razonada de cualquier modificación de éstas, respecto a la previsión contenida en el proyecto.
- Fechas idóneas para el desbroce de la vegetación y el posterior movimiento de tierras. Se entregará un mapa donde se recoja los puntos de crías de las especies presentes en el ámbito.
- Estudios, muestreos o análisis de la situación preoperacional.
- Documentación administrativa necesaria antes del inicio de la obra.

INFORMES ORDINARIOS

Durante el periodo de ejecución de la obra, se emitirán informes periódicos con carácter trimestral, en el que se indicarán los resultados de las inspecciones realizadas referentes a los siguientes aspectos:

- Ejecución de las medidas correctoras de protección de la vegetación, de la fauna, del ruido, del sistema hidrológico, etc.
- Aparición de impactos imprevistos.
- Reposición de servicios afectados.
- Mediciones y umbrales sobrepasados

Se realizará también un informe anual que será un resumen de todos los informes ordinarios y extraordinarios, incluyendo unas conclusiones para cada aspecto que haya sido objeto de control o seguimiento.

INFORMES EXTRAORDINARIOS

Se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata, y que por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema y no pueden sustituir a ningún otro informe.

INFORMES DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

Durante la fase de funcionamiento, se realizarán informes ordinarios con carácter anual, así como informes extraordinarios cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata y su importancia le emisión de un informe específico.

El contenido de este informe anual debe prestar atención, al menos:

- Grado de adecuación del sistema de canalización de aguas pluviales a los caudales punta máximos registrado e Impactos de su desagüe en los barrancos y en el acantilado.
- Adecuación de la infraestructura de residuos generados en la urbanización y evaluación de su gestión.
- Estado de los jardines
- Evolución de la vegetación y fauna en la urbanización y barrancos del entorno.

Se incluirá, para cada apartado contemplado, un breve resumen de las operaciones desarrolladas al respecto. Incluirá unas conclusiones sobre las actuaciones llevadas a cabo.

En Santa Cruz de Tenerife a 06 de mayo de 2024

Fdo. José Julián Naranjo Pérez
D.N.I. 42.086.414
Licenciado en Ciencias Biológicas
Máster en Evaluación y Corrección de Impactos Ambientales.

ANUNCIO

Por medio del presente anuncio se hace público que el Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Adeje, en su sesión celebrada el día 18 de marzo de 2025, adoptó acuerdo por el que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26(PARTE) y VIARIO DEL AU12 SAN EUGENIO, cuyo texto íntegro se recoge en el Anexo a este acuerdo:

Lo que se hace público para general conocimiento

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



CERTIFICACIÓN

PAOLA BENCOMO FRANZI, EN CALIDAD DE SECRETARIA DEL ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ADEJE

CERTIFICA:

Que el Órgano de Evaluación Ambiental de Adeje, en su sesión celebrada el día 18 de marzo de 2025, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

SEGUNDO.- FORMULACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26(PARTE) y VIARIO DEL AU12 SAN EUGENIO.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Adeje, en su sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2024, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la solicitud de evaluación ambiental de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD LORO PARQUE S.A.

A la solicitud de inicio se adjuntan los siguientes documentos relativos a la M.M., conforme a lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013:

- Borrador de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO. T.M. ADEJE, de fecha abril 2024, cuyo promotor es Loro Parque S.A, realizado por D. Jorge Mosquera Paniagua, Arquitecto.
- Documento Ambiental Estratégico (DAE) del borrador de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO. T.M. ADEJE de fecha abril de 2024. Realizado por la empresa SOLITEC S.L.U., siendo el redactor del documento D. José Julián Naranjo Pérez, Técnico en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Biólogo colegiado nº 19183-L, quedando demostrada la capacidad técnica suficiente y por tanto la responsabilidad del autor del documento ambiental que se regula en el artículo 16 de la L21/2013.

SEGUNDO.- Por parte del órgano sustantivo, con fecha 1 de julio de 2024, se da traslado dicha documentación debidamente diligenciada al Órgano de Evaluación Ambiental, para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental preceptivo, al cumplir la misma los requisitos del artículo 29.1 de la L21/2013.

TERCERO.- La referida documentación fue sometida a consultas de las Administraciones públicas afectadas y a información pública por espacio de CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS HÁBILES, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de Canarias num. 214, de fecha 25 de octubre de 2024, en el Diario El Día/La Opinión de Tenerife de fecha 19 de octubre 2024 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la Villa de Adeje.

CUARTO.- Con fecha 17 de diciembre de 2024 se recibe oficio del Servicio Administrativo de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife, por el cual se solicita ampliación



de plazo para la emisión de su informe.

QUINTO.- Con fecha 20 de diciembre de 2024 se dirige oficio al Servicio Administrativo de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife, por medio del cual se comunica que se accede a la ampliación solicitada, por un plazo de VEINTE (20) DÍAS.

SEXTO.- No consta que se haya presentado alegación alguna durante el plazo de exposición pública, ni que se hayan formulado por parte de las Administraciones Públicas consultadas.

SÉPTIMO.- Consta en el expediente, propuesta de informe ambiental emitido en fecha 13 de marzo de 2025, por D. Marcos Báez González, designado ponente de este expediente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5.2.e) y 31 de la Ley 21/2013, la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada culmina con la formulación del Informe Ambiental por parte del órgano ambiental. En concreto el apartado 2 del citado artículo 31 de la Ley 21/2013 establece que: *“El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico (...)”*.

En consecuencia, habiendo finalizado el período de consultas, el trámite siguiente consiste en la formulación del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental.

II. De conformidad con el artículo 31.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental y con el artículo 116.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, el órgano ambiental resolverá el procedimiento de evaluación ambiental estratégica mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

b) El Plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

III. De conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental y con el artículo 116.3 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, el informe ambiental se publicará en el Boletín Oficial del Estado o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

IV. De conformidad con el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, en el supuesto previsto en el apartado 1 de la letra b) el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

V. De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de



carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En virtud de todo lo anterior, el órgano de evaluación ambiental del Ayuntamiento de Adeje ACUERDA:

Primero.- Formular el informe ambiental estratégico de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO, cuyo texto íntegro se recoge en el Anexo a este acuerdo.

Segundo.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife y en la Sede electrónica del Ayuntamiento.

Tercero.- De conformidad con el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Cuarto.- Remitir el informe ambiental estratégico al órgano sustantivo encargado de aprobar la modificación planteada.

Quinto.- De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Y para que conste, expido y firmo la presente certificación, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, de orden y con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en la Villa de Adeje

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

CONSIDERACIONES INICIALES

1. OBJETO

El objeto del presente informe propuesta es aportar al Órgano Ambiental municipal los elementos de juicio necesarios para formular el informe ambiental estratégico¹, de acuerdo a lo previsto por el art. 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante L21/2013). El informe se fundamenta en el análisis técnico-ambiental del Documento Ambiental Estratégico (DAE) y del documento borrador, en el análisis de los informes y alegaciones emitidos en el trámite de consulta a las Administraciones públicas y consulta a las personas interesadas, así como en las diferentes visitas de campo realizadas al ámbito de desarrollo de la Modificación Menor, todo ello con la finalidad última de determinar si la Modificación tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. ANTECEDENTES

Primero. El Ayuntamiento en su sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2024, adoptó mediante acuerdo Pleno admitir a trámite la solicitud de evaluación ambiental de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD LORO PARQUE S.A.

Junto con la solicitud de inicio se remiten a este Órgano de Evaluación Ambiental los siguientes documentos relativos a la M.M., conforme a lo establecido en el artículo 29.1 de la L21/2013:

¹ El "Informe Ambiental Estratégico" es un informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada. Art.5 L21/2013



- Borrador de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO. T.M. ADEJE, de fecha abril 2024, cuyo promotor es Loro Parque S.A, realizado por D. Jorge Mosquera Paniagua, Arquitecto.
- Documento Ambiental Estratégico (DAE) del borrador de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO. T.M. ADEJE de fecha abril de 2024. Realizado por la empresa SOLITEC S.L.U., siendo el redactor del documento D. José Julián Naranjo Pérez, Técnico en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Biólogo colegiado nº 19183-L, quedando demostrada la capacidad técnica suficiente y por tanto la responsabilidad del autor del documento ambiental que se regula en el artículo 16 de la L21/2013.

Segundo. Con fecha 1 de julio de 2024, se da traslado a los efectos oportunos desde el órgano sustantivo de toda la documentación al órgano ambiental municipal, para iniciar el procedimiento al cumplir la documentación presentada los requisitos del artículo 29.1 de la L21/2013, así como una copia de los documentos debidamente diligenciados.

Tercero. Se somete la documentación a consultas a las Administraciones públicas y personas interesadas. Además, la documentación de la Modificación se sometió a información pública por un periodo de cuarenta y cinco días hábiles, para conocimiento de las personas interesadas, mediante anuncio en el BOC 214 publicado el 25 de octubre de 2024, en El Día/La Opinión de Tenerife (Diario Oficial de la Provincia) de fecha 19 de octubre 2024 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la Villa de Adeje.

Cuarto. Tras un análisis inicial del DAE se observa que el mismo presenta profundidad y nivel de detalle suficiente a escala de la actuación, de tal manera que la información aportada es acorde a la modificación, concretando a nivel parcelario las actuaciones a realizar, dando lugar a una valoración coherente y en su defecto una buena relación de medidas encaminadas a reducir o eliminar los posibles efectos adversos.



3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La superficie del ámbito objeto de la Modificación Menor se corresponde con un área de suelo urbano consolidado que presenta una superficie de 20.474,05 m². Se localiza en la denominada Urbanización San Eugenio de Costa Adeje (suroeste de Tenerife), teniendo como linderos la Calle Finlandia (al norte), la Parcela EL-1 del Sector SO-15 en Calle Bélgica (al sur), la vía de acceso a las parcelas desde la Avenida Siam (al oeste) y por zonas verdes públicas que forman parte de la U12-EL26 (al este).



Fig.1 - Ámbito de la Modificación.

La presente intervención consiste en la modificación de la ordenación pormenorizada de las parcelas 7, 38, EL-26 (PARTE) y VIARIO (PARTE) en el Ámbito del área AU-12 San Eugenio, donde se trata fundamentalmente en reconfigurar las parcelas privadas a fin de conseguir que las zonas verdes estén más integradas y unificadas.

Con respecto a la parcela 7 se anexa y unifica con gran parte de la parcela 38, consiguiendo ordenar e integrar todas las zonas verdes del ámbito, las cuales en la actualidad tienen una estructura lineal, que hace difícil un aprovechamiento para la comunidad.

En la parcela 38, existe actualmente una edificación compuesta de una planta semienterrada



y dos plantas en altura, la cual tiene licencia de edificación y primera ocupación, con esta modificación se pretende dar respuesta a las necesidades actuales.

La parcela EL-26 es un espacio libre público dentro del área AU-12 San Eugenio con una superficie total de 19.658,68 m², en el ámbito de la presente modificación menor la “parte” de esta parcela tiene una superficie de 8.182,82 m², la cual se ordena como un gran espacio público para ser tratado como un importante parque urbano.

La zona de viario se deja en las mismas condiciones actuales adaptando su cota topográfica.

Además, con esta modificación menor, se plantea un tratamiento integral de la nueva configuración de la parcela EL-26 (Parte), además del entorno de la parcela EL-1 del Sector SO-15 y se deja la posibilidad de una conexión de túnel peatonal entre la parcela C-1 del sector anterior y parcela 7 del ámbito de la presente modificación menor.

Para materializar todo lo anterior, se propone ordenar la parcela de equipamiento privado de carácter comercial y la parcela de equipamiento privado de carácter deportivo, con una mejora tanto en el aprovechamiento racional de las parcelas privadas como de las zonas públicas a fin de concentrarla en espacio único. Con la ordenación existente en el PGO es inviable transformar las zonas verdes dispersas y llevar una actuación racional en las parcelas privadas

También se quiere responder a la demanda de aparcamientos en el entorno, consiguiendo 700 nuevas plazas de aparcamientos subterráneos, contribuyendo a aliviar la presión de los vehículos en este entorno, y una zona de ocio en similares condiciones a la del SIAM PARK en la nueva parcela comercial – deportivo.

La dotación del aparcamiento contribuirá a liberar la presión existente del vehículo sobre los espacios públicos, contribuyendo a la mejora considerable de residentes y usuarios de los distintos equipamientos privados del entorno, especialmente el hospital cercano, centro comercial y parque de atracciones. Referente a este último, para evitar el paso de peatones por la calle Bélgica, se ordenará un túnel bajo el viario que conecte el aparcamiento con el Siam Park, de esta forma se evita el peligro del paso de viandantes por la calle a una hora punta.



Los distintos usos señalados y la distribución de la superficie edificable son meramente orientativos, en el momento procedimental oportuno se determinará el programa de servicios complementarios que mejor convenga, respetando la superficie edificable máxima total.



Fig.2 - Planta de propuesta de actuación en el ámbito.

La Modificación contempla tres **Alternativas** (incluida la cero):

Alternativa cero: Corresponde a la ordenación establecida en el vigente Plan General de Adeje y tiene una superficie total del ámbito de 20.474,05 m². Los usos asignados son Comercial y Deportivo en edificación abierta y retranqueo de 6 metros a viario y 3 metros a vía, altura de una planta. Las parcelas 7 y 38 están rodeadas en la mayor parte de su perímetro por tiras longitudinales de zonas verdes.

Se justifica su inviabilidad al no cumplir con las necesidades actuales, al existir un desarrollo actual (un importante centro de ocio) que demanda unas necesidades diferentes a las de hace 10 años.

Alternativa uno: Mantiene la superficie total del ámbito en 20.474,05 m², pero fusiona en una única parcela, la parcelas 7 y 38 con todo el frente de la calle Finlandia. Los parámetros urbanísticos de esta alternativa (superficies de las parcelas y edificabilidad) serían los mismos



que los de la Alternativa 0 (PGO vigente), así como los usos asignados.

Esta alternativa es descartada puesto que no permitiría lograr los objetivos de calidad y funcionalidad urbanística pretendidos para la zona, además de que se crearía una barrera visual a lo largo de la calle Finlandia y se tendrá que desarrollar edificaciones escalonadas que no dan valor a la zona. Se mejoraría el número de aparcamientos, si bien quedan más dispersos y alejados del principal servicio de los mismos, que es el Siam Park. Por último, la zona verde sigue siendo un espacio lineal paralelo a la calle Bélgica que, aunque tiene un mayor aprovechamiento que la propuesta de la Alternativa 0 y se lograría una cierta mejora ambiental, no termina de coser el entramado urbanístico entre las calles de Finlandia y Bélgica.

Alternativa dos: La superficie total del ámbito es la misma que en PGO vigente (20.474,05 m²). Esta Alternativa propone reubicar las tiras de espacio verde uniéndolas y formando una gran zona verde la parcela EL-26 (parte), manteniendo la superficie total de 8.182,82 m² prevista en el PGO vigente.

La parcela privativa 7 y parte de la 38 se unen formando la 7M con superficie de 10.068,73 m², pero manteniendo la edificabilidad de 6.064,17 m² de la Alternativa 0 (PGO vigente) con la mejora considerable de poder ejecutar dos sótanos destinados a 700 plazas de aparcamiento subterráneo, que solucionarían en gran parte la falta de aparcamientos en el entorno. La parcela 7M se destina a uso comercial, recreativo y deportivo de primer nivel.

El resto de la parcela privativa 38 se queda como la 38M, con una superficie de 1.350,00 m² para dar respuestas a las necesidades urbanísticas existente en dicha zona. Su edificabilidad se podrá aumentar hasta 0,30 m²/m²s previo convenio de gestión.

Por último, se mantiene la superficie de viario (872,50 m²).

Esta propuesta de Ordenación mejora la propuesta del PGO (Alternativa 0) y de la Alternativa 1 por los siguientes motivos:

- Con respecto a la parcela 7M, esta actuación contribuirá a mejorar los equipamientos Comercial y Ocio de esta zona turística, con unas atracciones en Ocio de primer nivel



con la marca indiscutible de Loro Parque S.A.

- Unificar las parcelas públicas EL-26 (Parte), mejora considerablemente la zona, con la posible creación de un parque urbano, que será referencia en los equipamientos verdes y que en estos momentos el sector no cuenta con este tipo de infraestructuras públicas en la zona alta.

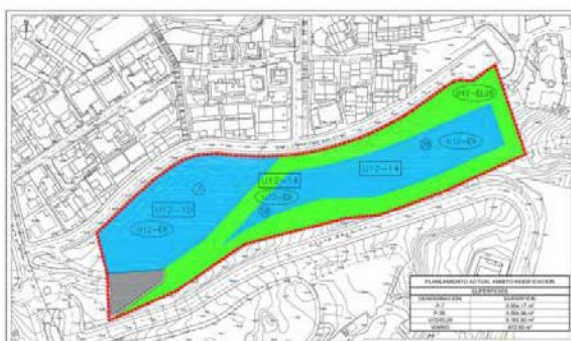


Fig.3 - Alternativa 0

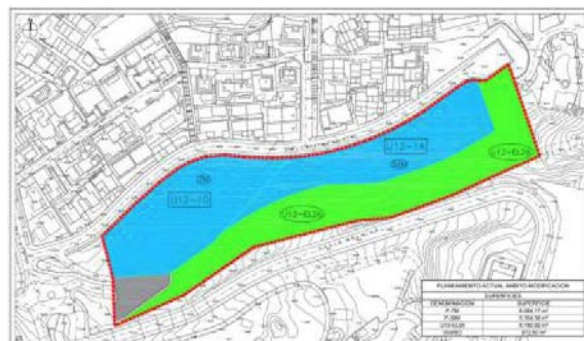


Fig.4 - Alternativa 1

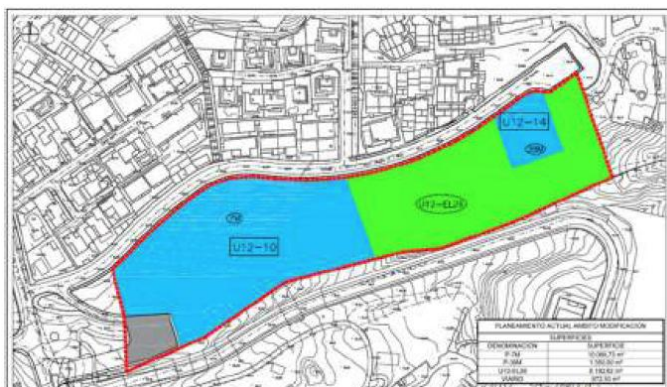


Fig.5 - Alternativa 2 (seleccionada)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Trámite solicitado. La entidad mercantil LORO PARQUE S.A., en calidad de promotor, ha iniciado la tramitación del documento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante PGO) en las calles Finlandia y Bélgica con la finalidad de introducir cambios en la ordenación pormenorizada en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (parte) y viario (parte) del área AU 12 del suelo urbano consolidado de uso turístico.



La modificación de la ordenación pormenorizada pretendida cumple, según se justifica en el apartado 5.4 de la Memoria Informativa, con los criterios establecidos en el artículo 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante L4/2017) para su tramitación como *Modificación Menor del PGO*, ya que los cambios en la ordenación pormenorizada que se promueven no tienen la consideración de sustancial conforme a lo dispuesto en el artículo 163 de la citada Ley.

La L4/2017 determina en su artículo 86.2 y 165.3 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación. La legislación básica (L21/2013) también establece que el procedimiento de evaluación ambiental aplicable a las modificaciones menores de planes y programas es el simplificado.

Por último, el Artículo 166.1 *Límites a las potestades de modificación* de la L4/2017, establece que, *Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares*. Indicar que la presente MM del PGO de Adeje mantiene las superficies de las zonas verdes y espacios libres, cambiando únicamente sus localizaciones.

I. Aplicación del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1. Ley 21/2013. Según señala el artículo 6.1.a) de esta Ley, *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública ...cuando*

a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio publico marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo;*

(...)



- b) *Los planes que, estando sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por estar incluidos en el artículo 6.2 L21/2013, el órgano ambiental decida, caso por caso y con ocasión del IAE, que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria;*
- c) *Los planes que, estando sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por estar incluidos en el artículo 6.2 L21/2013, así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.*

El artículo 6.2 L21/2013 define los planes que están sometidos a *evaluación ambiental estratégica simplificada*, siendo los siguientes:

- **modificaciones menores de los planes;**
- *planes que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal;*
- *planes que no cumplan los requisitos previstos en el artículo 6.1 L21/2013.*

El artículo 5.2.f) de la L21/2013 define las **modificaciones menores** como “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.”

2. Ley 4/2017. El artículo 86.2 esta Ley establece que “2. *En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

(...)

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

(...)

Las modificaciones menores se definen en el artículo 164.1 de la misma L4/2017 como (...) cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.”

II. Órgano ambiental. De conformidad con el artículo 86.6.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: “*Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en*



cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previa delegación, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes, pudiendo delegar esta competencia en el órgano ambiental autonómico o el órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca, o bien constituir un órgano ambiental en mancomunidad con otros municipios.

Al tratarse de una MM del Plan General de Adeje, cuya autorización compete a un órgano de la Administración Local, como es el Área de Urbanismo, procede aplicar lo previsto en el artículo 4 del Reglamento Orgánico de Regulación del Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de La Histórica Villa de Adeje, aprobado definitivamente el 4 de junio de 2020, según el cual:

- 1. El ámbito de actuación del OEAA, en relación a los expedientes de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, y de evaluación ambiental de proyectos, se circunscribe al municipio de Adeje.*
- 2. En particular, el ámbito material está determinado por la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos, ya sean de iniciativa pública o privada, que precisen de evaluación ambiental, regulados en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y cuya aprobación, modificación, adaptación o autorización, corresponda al municipio de Adeje.*

ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

En el presente apartado se determina si el borrador de la Modificación Menor del PGO de Adeje en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (PARTE) y VIARIO (PARTE). Área AU-12 San Eugenio, tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Para ello se toman en consideración el resultado de las consultas realizadas, el resultado de las diferentes visitas de campo al sector de desarrollo de la MM y los criterios establecidos en el Anexo V de la L21/2013, en conformidad con la información aportada en el informe ambiental estratégico, podrá determinar que: a) la modificación debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. b) La modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.



1. ANÁLISIS PREVIO SOBRE LA ADECUACIÓN AL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DEL DAE.

1.1. Valoración de la adecuación de la Modificación a los criterios del art. 6.2 de la L21/2013, sobre el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En el apartado primero del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la justificación del encaje de la Modificación con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la L21/2013, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación. Este argumento también se anuda al artículo 86.2.e) de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que establece que serán objeto de evaluación ambiental simplificada las "modificaciones menores de los instrumentos de ordenación".

1.2. Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico incluye la documentación requerida en el artículo 29.1 de la L21/2013. Por tanto, desde un punto de vista formal el DAE cumple con los contenidos establecidos según se detalla en cuadro siguiente:

Contenido del Documento Ambiental Estratégico (art.29. L21/2013)	Apartados del DAE de la Modificación en las que se incorpora el contenido.
a) Los objetivos de la planificación.	II.- Objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	III.- El alcance y contenido del Plan y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.	IV. - El desarrollo previsible del Plan o Programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado	V.- Caracterización de la situación del medio ambiente del ámbito.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.	VI.- Efectos previsibles y su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	VII.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	I.- Antecedentes y motivación de la aplicación del proceso de evaluación estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	III.2.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.



i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.	VIII: Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, teniendo en cuenta el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	IX.- Programa de vigilancia ambiental.

En relación a la calidad o suficiencia de los contenidos, se observa que los contenidos informativos y de diagnóstico que se presentan se consideran suficientemente desarrollados, adecuados a la escala de análisis y al nivel de detalle la ordenación. En particular, la metodología empleada en la evaluación ambiental se considera que es técnicamente válida para identificar y valorar los posibles efectos derivados de la propuesta de ordenación y sus alternativas.

Se estima que se logra la finalidad de integrar la componente ambiental en la Modificación, y de permitir su evaluación ambiental y la adopción de las medidas ambientales oportunas.

2. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.

La determinación de la existencia de efectos ambientales significativos constituye el elemento clave para que el órgano ambiental pueda pronunciarse en el informe ambiental estratégico sobre la finalización, o no, del procedimiento de evaluación ambiental.

En ese sentido, la L21/2013 establece en su art. 31 que, para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos, el órgano ambiental, deberá tener en cuenta el resultado de las consultas realizadas y tener en cuenta la conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley.

2.1. Tramite de consultas realizadas de acuerdo con el *Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas de la L21/2013.*

Se señala que el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el



borrador del plan o programa, se constata que se han llevado a cabo las consultas a las siguientes Administraciones públicas afectadas:

ORGANISMOS Y ENTIDADES CONSULTADOS	FECHA DE RESPUESTA
Gobierno de Canarias	
Consejería de Transición Ecológica y Energía	-
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	-
Cabildo Insular de Tenerife	-
Ayuntamiento de Arona	-
Ayuntamiento de Vilaflor	-
Ayuntamiento de Guía de Isora	-
Ayuntamiento de La Orotava	-

Dentro del periodo del trámite de consulta a las Administraciones públicas, con fecha 17 de diciembre de 2024, se recibió por parte del Área de Presidencia, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico (Dirección Insular de Planificación Territorial, Paisaje y Patrimonio Histórico y Servicio Administrativo de Planificación Territorial) del Cabildo de Tenerife, solicitud de ampliación del plazo para la emisión de informe en el máximo posible, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El ayuntamiento de la Villa de Adeje, en vista de la solicitud de ampliación de plazo recibida y considerando la importancia que el Órgano de Evaluación Ambiental concede a dicho informe para la formulación de su Informe Ambiental Estratégico, así como lo previsto en el art. 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, accedió el 20 de diciembre de 2024 a la ampliación solicitada por un plazo de VEINTE (20) DÍAS HÁBILES.

A fecha de la presente propuesta de Informe Ambiental Estratégico, no se ha recibido informe de las Administraciones consultadas al respecto de la presente MM.

Por su parte, la consulta a las personas interesadas se llevó a cabo mediante el proceso de información pública del Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor del PGO de Adeje en el Ámbito de las Parcelas 7, 38, El-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU12 San Eugenio, promovido por la entidad Loro Parque S.A. El anuncio del mismo se publicó en el BOC 214 publicado el 25 de octubre de 2024, en El Día/La Opinión de Tenerife



(Diario Oficial de la Provincia) de fecha 19 de octubre 2024 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la Villa de Adeje.

Tampoco consta que se hayan presentado alegaciones al respecto.

2.2. Criterios establecidos en el Anexo V de la L21/2013.

Son los que se exponen a continuación:

ANEXO V (L21/2013) Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
<i>1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:</i> <i>a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.</i> <i>b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.</i> <i>c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.</i> <i>d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.</i> <i>e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.</i> <i>2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:</i> <i>a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.</i> <i>b) El carácter acumulativo de los efectos.</i> <i>c) El carácter transfronterizo de los efectos.</i> <i>d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).</i> <i>e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).</i> <i>f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:</i> <i>1.º Las características naturales especiales.</i> <i>2.º Los efectos en el patrimonio cultural.</i> <i>3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.</i> <i>4.º La explotación intensiva del suelo.</i> <i>5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.</i>



Estos aspectos se consideran de manera transversal en el DAE. En dicho documento, la valoración de los efectos ambientales se lleva a cabo en dos niveles, primero mediante la evaluación comparada de las alternativas, y en un segundo momento mediante la evaluación precisa de los posibles efectos sobre las diferentes variables ambientales que podría suponer la modificación finalmente seleccionada, tanto en la fase de obras como en la fase operativa.

En relación a la **evaluación de las alternativas**, el DAE concluye que *se puede considerar que si bien las tres alternativas estudiadas (incluida la cero) son ambientalmente compatibles, y no existen argumentos para decantarse por una u otra alternativa más allá de las razones puramente paisajísticas, es la Alternativa 2 la elegida, pues posibilita la presencia de un amplio espacio libre ajardinado (parque urbano) entre los equipamientos comerciales y deportivos, evitando continuos edificios y la percepción de un espacio urbano colmatado. Además, la posibilidad de construir un aparcamiento subterráneo, evita los aparcamientos en superficie y con ello el impacto visual que crea la acumulación de vehículos en un espacio relativamente reducido*, que presenta potenciales observadores, tanto fijos como móviles, pues las edificaciones residenciales y turísticas alojativas se sitúan en una cota más alta que la parcela destinada a aparcamientos.

Por lo tanto, y según el DAE *es la Alternativa 2 la que resulta la más adecuada, tanto por razones ambientales como meramente urbanísticas y territoriales.*

En relación a la **evaluación pormenorizada**, cabe señalar que, partiendo de la ausencia de valores ambientales relevantes, el resultado de la evaluación *determina la inexistencia de efectos significativos, tal como se representa en la siguiente tabla resumen* (extraída del DAE).

IMPACTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO	
	FASE DE OBRAS	FASE DE FUNCIONAMIENTO
Geología y geomorfología	Nada Significativo	Nulo
Flujo de las aguas	Nada Significativo	Poco Significativo
Calidad de las aguas	Poco Significativo	Poco Significativo
Suelos	Nada Significativo	Nulo
Vegetación	Nada Significativo	Nulo
Fauna	Poco Significativo	Positivo
Calidad del aire (polvo, gases y ruido)	Poco Significativo	Poco Significativo
Paisaje	Poco Significativo	Nulo
Patrimonio Cultural	Nulo	Nulo
Red natura 2000	Nulo	Nulo
Salud y Bienestar social	Poco Significativo	Poco Significativo
Actividad económica	Positivo	Positivo

Resumen de la valoración de los efectos. DAE



Sin perjuicio de esta valoración, a continuación, se expone el análisis realizado sobre la documentación aportada en el procedimiento, de acuerdo con cada uno de los epígrafes del **Anexo V** de la L21/2013:

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

Esta norma tendrá su efecto directo en la susceptible autorización del proyecto para materializar las nuevas condiciones urbanísticas otorgadas por la Modificación, que consisten básicamente en reconfigurar las parcelas privativas a fin de conseguir que las zonas verdes estén más integradas y unificadas.

Para ello se propone ordenar la parcela de equipamiento privado de carácter comercial y la parcela de equipamiento privado de carácter deportivo, con una mejora tanto en el aprovechamiento racional de las parcelas privadas como de las zonas públicas a fin de concentrarla en espacio único. Con la ordenación existente en el PGO es inviable transformar las zonas verdes dispersas y llevar una actuación racional en las parcelas privadas

También se quiere responder a la demanda de aparcamientos en el entorno, consiguiendo 700 nuevas plazas de aparcamientos subterráneos, contribuyendo a aliviar la presión de los vehículos en este entorno, y una zona de ocio en similares condiciones a la del SIAM PARK en la nueva parcela comercial – deportivo.

Los proyectos que se pueden desarrollar en ese marco no están incluidos en ningún supuesto de evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.



De acuerdo con la documentación aportada, se deduce que la modificación se adecúa a las normas establecidas en el planeamiento jerárquicamente superior, bien sea insular (PIOT), territorial (PTEO) o municipal (PGO). De esta manera y según lo indicado en el DAE:

Con respecto a las **determinaciones del PIOT y al resto del planeamiento territorial de aplicación**. *El PGO llevó a cabo en el momento de su aprobación la adscripción del ARH sobre el que está el ámbito, por lo que ahora se está actuando sobre una ARH de Expansión Urbana.*

En cuanto a la **Planificación hidrológica**. *La ordenación del sistema de abastecimiento, pluviales y residuales se ajusta a las previsiones del Plan, si bien el documento debe ser informado por del Consejo Insular de Aguas.*

Por su parte, con respecto al **Plan Territorial Especial de Residuos de la isla de Tenerife**. *En la medida que el área objeto de desarrollo urbanístico se encuentra dentro del modelo previsto por el PIOT, debe entenderse que la generación de residuos en el sector se encuentra incluida dentro de las previsiones totales del Plan.*

Por último, en cuanto al **Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos y al Plan de Defensa contra Avenidas**. *Destacar que el ámbito presenta una susceptibilidad muy baja o baja frente a los riesgos naturales (sismicidad, volcánico, incendio forestal, desprendimientos, etc.). Por su parte en lo referente al riesgo de avenidas, no se identifican en el sector ningún punto de riesgo hidráulico. Por último, tomando como referencia los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de las ARPSIs Costeras en la Demarcación Hidrográfica de Tenerife no incluyen el sector.*

Los ajustes en la ordenación no alteran las determinaciones del PGO, ya que no se introducen usos nuevos, no se redelimita el sector, ni se incrementa la edificabilidad que se mantiene para el total de las parcelas asignadas por el PGO. Asimismo, en las determinaciones urbanísticas de desarrollo del suelo conforme al PGO se establece como condición general que cualquier modificación o alteración de la distribución parcelaria del ámbito – el cual es vinculante- implica una necesaria modificación del PGO.



c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

El principal objetivo de la MM del PGO es ordenar la parcela de equipamiento privado de carácter comercial y la parcela de equipamiento privado de carácter deportivo, con una mejora tanto en el aprovechamiento racional de las parcelas privadas como de las zonas públicas a fin de concentrarla en espacio único. Por un lado, la zona “oeste” se concentra como equipamiento privado, y la zona “este” se concentra como zona verde pública. Con la ordenación existente en el PGO es inviable transformar las zonas verdes dispersas y llevar una actuación racional en las parcelas privadas.

En esta misma modificación se introduce la posibilidad de que el desarrollo del espacio comercial tenga comunicación peatonal con la parcela del Siam Park, intentando dar respuesta y solución a la realidad de la demanda de aparcamiento en el entorno, tanto para residentes como visitantes, consiguiendo con esta actuación 700 aparcamientos subterráneos y una zona de ocio en la nueva parcela comercial – deportivo.

Además, la dotación del aparcamiento contribuirá a liberar la presión existente del vehículo sobre los espacios públicos. Con referente a este último, para evitar el paso de peatones por la calle Bélgica, se ordenará un túnel bajo el viario que conecte el aparcamiento con el Siam Park, de esta forma se pretende evitar el peligro del paso de viandantes por la calle a una hora punta.

Este futuro desarrollo será siempre con el máximo respeto hacia el entorno y los recursos naturales existentes, todo ello respetando los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente PGO.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

De acuerdo con la documentación aportada en el DAE y tras las diferentes visitas de campo al área de desarrollo de la MM, no se observan problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.



e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

El objeto de la Modificación, se considera que no es pertinente para implantar la legislación comunitaria en materia de medio ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las normas sectoriales sobre el medio ambiente que le sean de aplicación.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

La probabilidad de que un efecto ocurra, su duración y frecuencia va a depender de la fase de desarrollo de la Modificación en la que nos encontremos, de este modo, existen impactos que se dan en la fase de obras y que no se dan en la fase operativa y viceversa.

Con respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, el DAE considera para la fase de obras sin la aplicación de medidas, que todas las variables/factores ambientales recibirán un impacto nulo o nada o poco significativo, exceptuando la variable actividad económica, donde considera el impacto como positivo. Teniendo en cuenta que, las acciones necesarias para materializar las determinaciones de la Modificación son de poca magnitud y relevancia, que no existen elementos sensibles ni en la superficie de la Modificación ni en sus entornos inmediatos, que la obras serán de características similares a las de cualquier obra que se desarrolle en ámbito urbano, su corta duración y la aplicación de medidas encaminadas a mitigar o reducir los posibles efectos, se puede establecer que los posibles impactos durante esta fase serán COMPATIBLES.

Por su parte, durante la fase operativa, el DAE considera que todas las variables/factores ambientales recibirán un impacto nulo o poco significativo, exceptuando la variable fauna y actividad económica, donde considera el impacto como positivo, donde tras la aplicación de las diferentes medidas encaminadas a mitigar o reducir los posibles efectos, se puede indicar que los posibles impactos durante esta fase serán COMPATIBLES.



Por tanto, se puede establecer que las determinaciones de la ordenación de la Modificación Menor, **no suponen ningún efecto significativo** sobre ninguna variable ambiental. Aun así, se incluyen medidas para favorecer aun más la viabilidad ambiental de la Modificación y proteger aquellos elementos del medio que sin verse afectados de manera significativa podrían ver perturbadas sus condiciones actuales.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

Los efectos no tendrán carácter acumulativo.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

Los efectos tienen carácter local y puntual, por lo que no tienen efectos transfronterizos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

No se esperan riesgos para la salud humana o el medio ambiente; más allá de las posibles emisiones a la atmósfera (gases, polvo y ruidos) durante la fase de obras y la fase operativa, valorando las mismas como poco significativas y siendo receptoras de medidas protectoras y correctoras, lo que da lugar a que la MM sea compatible y que la misma no tenga efectos significativos sobre el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

Como ya se ha comentado previamente, la superficie del ámbito objeto de la Modificación Menor se corresponde con un área de suelo urbano consolidado con una superficie de 20.474,05 m² que se localiza en la denominada Urbanización San Eugenio de Costa Adeje (suroeste de Tenerife).

El entorno del ámbito de desarrollo de la Modificación Menor se corresponde con un área urbana consolidada que dispone de todas las infraestructuras y redes de servicios necesarias



para la adecuada integración de los usos que se realizarán en desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor del PGO que se tramita (red de saneamiento, abastecimiento, drenaje, suministro eléctrico, telecomunicaciones etc.).

Los usos dominantes en el entorno son el turístico y el residencial que se desarrollan en pequeños complejos hoteleros y núcleos de apartamentos como el hotel Florida Park Club, Apartamentos Palmeiras, Montesol, Club La Costa At Monterrey y otros.

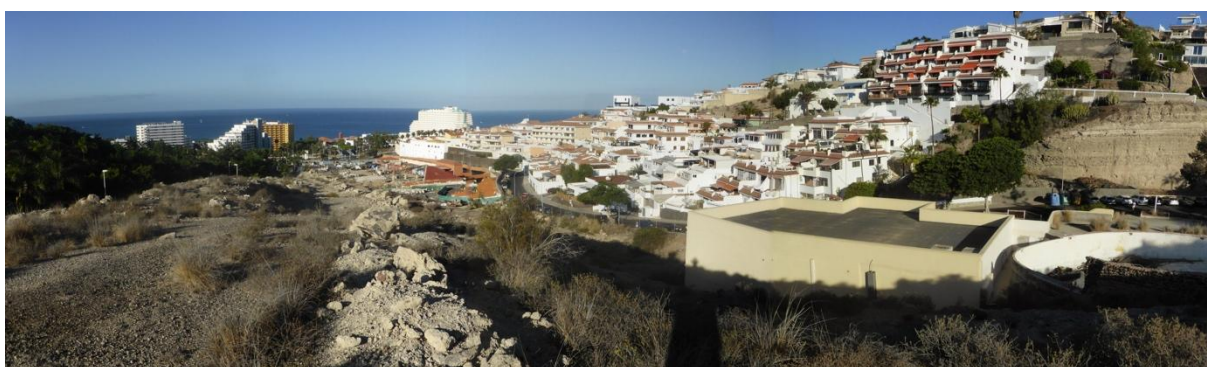


Fig.6 Perspectiva general del ámbito y del entorno de desarrollo de la MM.

El uso más relevante del entorno es el equipamiento turístico del SIAM PARK, instalación de una fuerte concentración de personas y que según el Borrador y el DAE, *requiere una gran cantidad de aparcamientos* y que ha motivado, entre otras cuestiones, la tramitación de esta MM.

Destaca el estado actual de la superficie de desarrollo de la MM, donde las infraestructuras antrópicas que rodean al ámbito ejercen una fuerte presión, de tal manera que el ámbito se presenta fuertemente intervenido y degradado, sin la presencia de elementos ambientales singulares, pero si con la presencia de elementos que detraen todavía más si cabe, la calidad ambiental, pues actualmente el ámbito se utiliza como depósito de materiales del Siam Park y para el almacenamiento de materiales de diversa naturaleza, existe también una edificación que se utilizaba como discoteca (Exit Palace) pero que hoy está semiderruida. Junto a ellas existen otras edificaciones (unas 6) que parecen estar usándose como alojamiento irregular. En el extremo oriental de la parcela existe una edificación sin usos determinados. Por último, hay que indicar que junto a la edificación existen dos cuevas que se han excavado en el roquedo de tosca situado en la esquina sureste del ámbito de actuación y que se encuentran



cerradas con muro de mampostería y disponen de puertas metálicas. Se desconoce su uso actual.



Fig.7 Estado actual del ámbito de desarrollo de la MM (acopios de materiales, uso residencial fuera de ordenación, infraestructuras en estado ruinoso, edificaciones, etc.).

Solo una pequeña superficie al sur del ámbito de desarrollo de la MM no se ha visto intervenida desde el punto de vista geomorfológico, manteniendo su topografía original y constituida por tobas traquíticas y fonolíticas (Caldera del Rey), puesto que, no existen valores ambientales más allá de la presencia de ciertos ejemplares, restos, de la vegetación potencial de la zona



que se correspondería con un tabaibal dulce (*Ceropegio fuscae-Euphorbietum balsamiferae*), pero que no están bajo régimen de protección alguno.



Fig.8 Única superficie sin intervención geomorfológica en el ámbito de desarrollo de la MM, pero sin presencia de valores ambientales singulares.

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

- 1.º Las características naturales especiales.
- 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
- 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
- 4.º La explotación intensiva del suelo.



5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

No se esperan que se produzcan afecciones a, o derivadas de, los elementos citados, básicamente porque no se localizan en el ámbito de desarrollo de la MM.

Por lo tanto, se observa que, dadas las características del lugar, y el alcance de la Modificación, **no se esperan efectos ambientales significativos**. Además, para aquellas variables que puedan verse afectadas en algún grado, se plantean medidas específicas para reducir los efectos no deseados. Las medidas ambientales, junto con el programa de vigilancia ambiental, garantizan que el resultado del procedimiento de evaluación ambiental sea efectivo.

CONCLUSIONES

1. El procedimiento de evaluación ambiental simplificado de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD LORO PARQUE S.A., resulta adecuado de acuerdo al cumplimiento del artículo 6.2 de la L21/2013 y el art. 165.3 L4/2017.
2. El DAE incluye la totalidad de los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la L21/2013 y estos se consideran suficientemente desarrollados, adecuados a la escala de análisis y al nivel de detalle la ordenación. Se logra la finalidad de integrar la componente ambiental en la Modificación, y de permitir su evaluación ambiental y la adopción de las medidas ambientales oportunas.
3. Visto lo anterior, y una vez analizado el DAE y las determinaciones de ordenación planteadas en el documento borrador, considerando el resultado de las consultas y de las visitas de campo al sector de desarrollo de la Modificación y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el anexo V de la Ley 21/2013, se concluye que la Modificación Menor del PGO de Adeje en el ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**.



4. Sobre las medidas ambientales.

- a. Las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el DAE, incluido el seguimiento ambiental, deberán de formar parte del cuerpo normativo del documento que se someta a aprobación definitiva.
- b. Medidas adicionales:
 - Durante la fase de obras y ejecución del proyecto que desarrolle la MM, y puesto que no se indica periodicidad en el DAE para la aplicación de riegos correctores de polvo, al localizarse la actuación dentro de un ámbito urbano consolidado, los riegos correctores deberán aplicarse con una periodicidad mínima de tres veces al día, al comienzo de la jornada laboral, a las cuatro horas de haber comenzado y al finalizar la misma.
 - En las labores de jardinería del proyecto que finalmente desarrolle la MM, se deberá potenciar y primar la utilización de vegetación potencial propia del piso bioclimático frente a cualquier otra de tipo ornamental, o en su defecto potenciar el uso combinado de ambas, definiendo las especies a utilizar de cada una de ellas, el número de ejemplares de cada especie, los marcos de plantación, el sistema de riego, la reposición de marras, etc.
 - Con respecto a los restos vegetales generados por el desbroce de la vegetación que pudieran generarse durante le desarrollo de la MM, deben ser trasladados preferentemente a planta de compostaje frente al traslado a vertedero autorizado, tal y como viene recogido en el DAE.
 - Se deberán gestionar de forma adecuada todos y cada uno de los diferentes residuos que se localizan actualmente en la parcela, así como todos aquellos que puedan surgir en las labores de demolición y acondicionamiento de la superficie. En este sentido, destacan los restos de la antigua discoteca Exit Palace, los RCDs resultado de las demoliciones de las edificaciones presentes, la variedad de materiales para el mantenimiento del Siam Park, acopios de movimientos de



tierras, etc.

- Teniendo en cuenta que actualmente en la parcela se localizan especies exóticas invasoras o con potencial comportamiento invasor como el rabo de gato (*Cenchrus setaceus*), la hierba peluda (*pluchea ovalis*), el tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y el estramonio (*Datura stramonium*), se deberá proceder a la erradicación de todas y cada una de ellas siguiendo los protocolos establecidos al respecto. De la misma manera, y teniendo en cuenta que el trasiego de tierras y la remoción del terreno son acciones que provocan ambientes propicios para la aparición de dichas especies, se deberá realizar el seguimiento y control de la posible aparición en fase de obra, procediendo a su erradicación en caso necesario. El seguimiento y control, así como la erradicación de estas especies introducidas invasoras se debe hacer extensivo a toda la fase de funcionamiento.

Además, siempre que haya riesgo de dispersión de frutos y/o semillas de estas especies, la eliminación de la parte floral se realizará de forma previa y separada del resto, extremando las precauciones durante todo su manejo.

- El mandato de la declaración de emergencia climática en Canarias sobre la descarbonización de la economía canaria y el objetivo de la neutralidad de carbono obliga, en unos plazos muy cortos, a cimentar la acción climática en retos y objetivos agregados a cuyo logro se contribuye desde cada proyecto. En esta línea, y teniendo en cuenta el compromiso del Parlamento de Canarias con la descarbonización de la economía canaria, la MM debería incluir para el proyecto que la desarrolle, una solución para que el suministro eléctrico a las diversas instalaciones se pueda hacer, de manera alternativa, con una instalación fotovoltaica capaz de dar servicio a las instalaciones citadas y, en último caso, a través de la red eléctrica convencional, para lo que convendría obtener el suministro de energía renovable certificada.
- Deberá elaborarse un texto refundido del programa de vigilancia ambiental que integre todos los aspectos desarrollados en el presente Informe Ambiental Estratégico y en el DAE, siempre y cuando no contradigan lo establecido en el Informe Ambiental Estratégico.



El Alcalde-Presidente, fdo.: Emiliano Coello Cabrera.- Fdo.: La Secretaria-Interventora Interina, Tamara Ramos Barrera.

Vallehermoso, a veinticinco de abril de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Emilio Coello Cabrera, documento firmado electrónicamente.

aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En la Histórica Villa de Adeje, a veintidós de abril de dos mil veinticinco.

EL TESORERO, Jorge Cebrián Ramos, documento firmado electrónicamente.

VILLA DE ADEJE

Órgano de Evaluación Ambiental

ANUNCIO

1786

98435

Por medio del presente anuncio se hace público que el Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Adeje, en su sesión celebrada el día 18 de marzo de 2025, adoptó el acuerdo por el que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) y VIARIO DEL AU12 SAN EUGENIO, en el que se concluye que la misma no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El contenido íntegro de este acuerdo puede ser consultado en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica (<https://adeje.sedelectronica.es/board>), en el plazo de treinta días hábiles.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese

VILLA DE ARAFO

ANUNCIO

1787

101201

Expediente nº: 7/2025.

Por Resolución del Sr. Alcalde nº 2025-0018 de fecha 15 de enero de 2025, ha sido aprobado el padrón de contribuyentes de la Tasa por distribución de Agua, incluidos los derechos de enganche, colocación y utilización de contadores, correspondiente al período sexto bimestre de 2024 (noviembre-diciembre).

Lo que se hace público, por el plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, para que los interesados puedan formular los recursos a que se refiere el artículo 108 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Ello sin perjuicio de cualquier otra acción que estime procedente.

Villa de Arafo, a diecisiete de enero de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan Ramón Martín Pérez, documento firmado electrónicamente.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



TRAMITACION APROBACION INICIAL

**PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

TRAMITACION APROBACION INICIAL

- Anuncio de la Corporación Municipal de Información Pública y Aprobación Inicial
- Publicación en el Boletín Oficial de Canarias Información Pública y Aprobación Inicial
- Publicación en periódicos de mayor difusión y tirada de la isla
- Contestación a las Alegaciones durante la información pública.

Expediente n.º: 14851/2025

Área de Presidencia y Planificación del Territorio

Procedimiento: Modificación Menor del PGO de Adeje en el Ámbito de las parcelas 7. 38, EL-26 (PARTE) y VIARIO (PARTE) del AU-12 San Eugenio

ANUNCIO

ANUNCIO por el que se somete a información pública la Aprobación Inicial de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7. 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO.

El Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Adeje, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de junio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo relativo a aprobación inicial de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7. 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO:

“PRIMERO. Aprobar Inicialmente el proyecto de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7. 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO de este Término, en los términos que obran en el expediente.

SEGUNDO. Abrir un período de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y en uno de los periódicos de mayor difusión y tirada de la isla. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección: <https://adeje.sedelectronica.es/info.0>].

TERCERO. Suspender el otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan la modificación de la ordenación urbanística vigente; La duración de la suspensión es de un año. Las áreas afectadas por la suspensión son las siguientes: PARCELAS 7. 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO de este Término...”

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

El expediente, podrá ser consultado en la sede electrónica del Ayuntamiento de la Villa de Adeje (<https://adeje.sedelectronica.es/info>), así como en las dependencias de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, sita en Calle Grande, n.º 1, en horario de 9:00 a 14:00 horas, previa solicitud de cita previa.

Enlace consulta/descarga documentación:

<https://drive.google.com/drive/folders/1a8qRHlnZ3TcyOtOa9omQ5GRJTM5DYHz1?usp=sharing>

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
(El Concejal Delegado del Área de Presidencia y Planificación del Territorio)**



V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de Adeje (Tenerife)

2416 ANUNCIO de 17 de junio de 2025, por el que se somete a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el ámbito de las parcelas 7. 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU-12 San Eugenio.

El Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Adeje, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de junio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo relativo a aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el ámbito de las parcelas 7. 38, EL-26 (Parte) y viario (Parte) del AU-12 San Eugenio:

“Primero.- Aprobar inicialmente el proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el ámbito de las parcelas 7. 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU-12 San Eugenio de este término municipal, en los términos que obran en el expediente.

Segundo.- Abrir un periodo de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y en uno de los periódicos de mayor difusión y tirada de la isla. Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección: <https://adeje.sedelectronica.es/info.0>).

Tercero.- Suspender el otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan la modificación de la ordenación urbanística vigente; la duración de la suspensión es de un año. Las áreas afectadas por la suspensión son las siguientes: parcelas 7. 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU-12 San Eugenio de este término...”.

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el registro general de este Ayuntamiento cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

El expediente podrá ser consultado en la sede electrónica del Ayuntamiento de la Villa de Adeje (<https://adeje.sedelectronica.es/info>), así como en las dependencias de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, sita en calle Grande, n.º 1, en horario de 9:00 a 14:00 horas, previa solicitud de cita previa.

Adeje, a 17 de junio de 2025.- El Concejal Delegado del Área de Presidencia y Planificación del Territorio, Manuel Luis Méndez Martín.



Expediente nº: 14851 / 2025
Área de Presidencia y Planificación del Territorio
Procedimiento: Modificación menor del PGO de Adeje en el ámbito de las parcelas 7.38, EL-26 (PARTE) y VIARIO (PARTE) del AU-12 San Eugenio

ANUNCIO

ANUNCIO por el que se somete a información pública la Aprobación Inicial de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7.38, EL- 26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO.

El Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Adeje, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de junio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo relativo a aprobación inicial de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7.38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO:

PRIMERO. Aprobar Inicialmente el proyecto de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7.38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO de este Término, en los términos que obran en el expediente.

SEGUNDO. Abrir un período de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y en uno de los periódicos de mayor difusión y tirada de la isla. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo para que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección: <https://adeje.sedelectronica.es/info.0>].

TERCERO. Suspende el otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan la modificación de la ordenación urbanística vigente; La duración de la suspensión es de un año. Las áreas afectadas por la suspensión son las siguientes: PARCELAS 7.38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO de este Término...”

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

El expediente, podrá ser consultado en la sede electrónica del Ayuntamiento de la Villa de Adeje (<https://adeje.sedelectronica.es/info>), así como en las dependencias de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, sita en Calle Grande, n.º 1, en horario de 9:00 a 14:00 horas, previa solicitud de cita previa.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
(El Concejal Delegado del Area de Presidencia y Planificación del Territorio)

CONTESTACIÓN PERIODO DE ALEGACIONES DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

T.M. ADEJE

DICIEMBRE -2025



PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

Jorge Mosquera Paniagua como Arquitecto contratado por Entidad Mercantil LORO PARQUE S.A. CIF A38009023 con domicilio social y fiscal en Avenida Loro Parque S/N 38400 Puerto de la Cruz (Tenerife) y en referencia al trámite de audiencia, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por el que se aprobó inicialmente MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO de Adeje, y de acuerdo al documento recibido del Il. Ayuntamiento de Adeje, sobre determinaciones de Comisión Autonómica de Informe Único, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2025 dentro del plazo legalmente concedido.

Aunque se mantienen los criterios ya expresados en la contestación presentada durante el Periodo de Alegaciones en octubre de 2025, y a la vista del documento definitivo elaborado en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2025, se entiende que las cuestiones planteadas —relativas al número de plazas de aparcamiento (700 unidades), al posible incremento de la edificabilidad de la parcela 38M, ampliación de usos y estudio de tráfico — quedan debidamente recogidas y resueltas en presente documento definitivo.

En consecuencia, y de acuerdo con las directrices establecidas por la Comisión Autonómica, se formula el presente documento de contestación a las alegaciones presentadas por las distintas administraciones competentes. Por todo lo expuesto, y conforme a las determinaciones anteriormente mencionadas,

ALEGO LO SIGUIENTE:

I.-INFORME DE LA ADMINISTRACION INSULAR:

Con referencia al informe del Cabildo Insular, sobre Acuerdo relativo a la aprobación inicial de la “Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (parte) y viario (parte) del AU-12 San Eugenio” S/Ref. Expediente nº:14851/2025, del acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 17 de Septiembre de 2025, por la presente se consideren las siguientes alegaciones:

PRIMERO.- De acuerdo a las determinaciones con la adecuación a Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el informe evacuado por el Servicio Técnico de Planificación Territorial emitido en relación con la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, es contradictorio en cuanto:

“En relación con los usos terciarios (comercial, recreativo y administrativo), que pretende desarrollarse en la parcela 7M como un centro comercial y de ocio de acuerdo con el documento de Aprobación Inicial, habilitan la ejecución de un gran establecimiento comercial (polivalente y especializado) de influencia territorial amplia. En ausencia del PTEO, la implantación de grandes equipamientos comerciales solo cabe en el interior de los polígonos supramunicipales, no siendo este el caso, y cumpliendo con las determinaciones establecidas en el artículo 3.6.2.6. Por tanto, la implantación del centro comercial y de ocio propuesta para la parcela 7M es incompatible con el PIOT.”

La presente modificación menor del plan general, en ningún caso aumenta el total de la edificabilidad de la parcela, lo único que se realiza es fusión de la superficie de parcelas, con el fin, de conseguir un gran aparcamiento en la zona y fusionar dos zonas verdes lineales en un gran parque urbano público. Esta edificabilidad comercial proviene del Plan

Parcial San Eugenio y posteriormente considerado por el Plan General de Adeje el cual está adaptado al PIOT.-

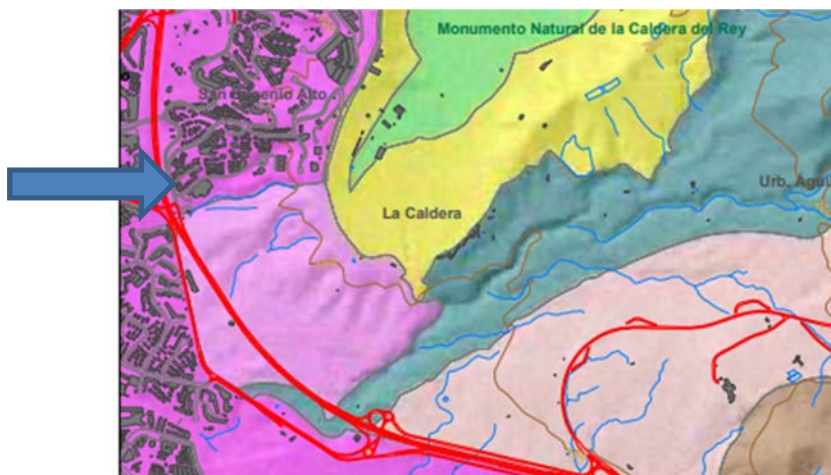
En la parcela en cuestión, se encuentra vigente dentro del Plan General su uso Comercial, Administrativo y Recreativo, con una edificabilidad de 1 m²/m²s, estando permitido en estos momentos, un Centro Comercial con las limitaciones del Decreto por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, en la que se establecen una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial. Con esta modificación menor la parcela 7M, sigue con las mismas limitaciones de la VIEGENTE actualmente, la mejora que se consigue de acuerdo al documento de modificación:

“ La Parcela 7, con uso Comercial, Administrativo y Recreativo, donde dado el escaso atractivo que tiene esta zona turística con un déficit importante de plazas de aparcamiento, así como espacios comerciales y de ocio, con esta modificación menor el promotor pretende ordenar y regularizar esta área de actuación y poder materializar la edificabilidad asignada al Plan.

Por un lado se necesita un espacio comercial unitario dado que prácticamente no existen en la zona, obligando a todos los vecinos, a coger el coche y trasladarse a grandes centros comerciales. Por otro lado existe un déficit importante de plazas de aparcamiento, donde con esta intervención se pretende dotarlo de 700 plazas de aparcamientos subterráneos para dar espacios para el peatón al aire libre en detrimento del uso del aparcamiento al aire libre y que servirán para los residentes y usuarios de la mayor atracción del Tenerife “Siam Park”, lo que contribuirá a ordenar los vehículos mal estacionados en el viario y zonas verdes. El aparcamiento juega un papel vital en el apoyo del turismo y busca equilibrar las necesidades de residentes y visitantes de los centros de ocio.

Con la adaptación de la normativa urbanística, se está proyectando un gran establecimiento comercial. En la parcela resultante 7M con superficie de 10.068,73 m² y un edificabilidad proveniente de la normativa anterior, de 6.06417 m² es INVIABLE desarrollar un gran establecimiento comercial (polivalente y especializado) de influencia territorial amplia.

No obstante la parcela 7M, mantiene los usos del Plan General Aprobado y están permitidos por el PIOT en las Áreas Urbanas Turísticas Existentes y por tanto son compatibles perfectamente con los usos generales de las directrices Insulares.-.



De acuerdo al PIOT, Objetivos urbanísticos y sectoriales en la ordenación de las áreas urbanas turísticas existentes, entre los objetivos generales encontramos:

- Cualificar el medio urbano de las áreas en que se estime necesario, mejorando la calidad de la urbanización, ejecutando las infraestructuras, servicios y dotaciones deficientes o insuficientes, y realizando las acciones pertinentes para la óptima accesibilidad y la supresión de las barreras físicas.

- Crear equipamientos complementarios y establecimientos turísticos recreativos, previo estudio de las localizaciones y actividades de oferta complementaria a la alojativas que sería conveniente implantar. - Viabilizar y garantizar la ejecución del planeamiento de las áreas en ejecución, dentro de los plazos previstos en el planeamiento y con la debida calidad en su ejecución.

Precisamente con este documento de la modificación menor del plan general, se CUMPLEN las determinaciones del Plan Insular. Adaptando un aparcamiento subterráneo a plazas al número que permita la normativa vigente

Parece poco coherente, que esa institución que aboga por solucionar la movilidad de la isla, informe negativo a la creación de estas infraestructuras. No obstante se dispondrán número de plazas de aparcamientos de acuerdo a la normativa vigente.

SEGUNDO.- De acuerdo a las determinaciones de la adecuación a Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el informe evacuado por el Servicio Técnico de Turismo emitido en relación con la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, es contradictorio en cuanto:

“habida cuenta de que la propuesta de ordenación establece la posibilidad de incremento de la edificabilidad en la parcela privativa 38 M, se estima que es disconforme con las disposiciones del PTOTT al ser contraria a las condiciones de aprovechamiento establecidas para el ámbito particular en el que se inserta.”

Se corrige y se queda la parcela 38 M, sin posibilidad de aumento de edificabilidad.-

TERCERO.- De acuerdo a las determinaciones con la adecuación a Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el informe evacuado por el Servicio Técnico de Técnico de Carreteras y Movilidad emitido en relación con la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, es contradictorio en cuanto:

□ **En materia de Carreteras:**

Se constata que no se ha incluido un Estudio de Tráfico y Movilidad que permita valorar el impacto que el tráfico inducido por los nuevos desarrollos podría generar sobre la red regional de carreteras. Dado que el ámbito de la actuación se encuentra dentro de la zona de influencia del enlace de San Eugenio, resulta necesaria la presentación del mencionado estudio.

□ **En materia de Movilidad:**

En consecuencia, no se ha evaluado adecuadamente la movilidad inducida por los nuevos desarrollos previstos, ni se han planteado propuestas concretas para la ordenación de la movilidad, la integración modal del transporte ni la reserva y adecuación del suelo para paradas de guaguas.

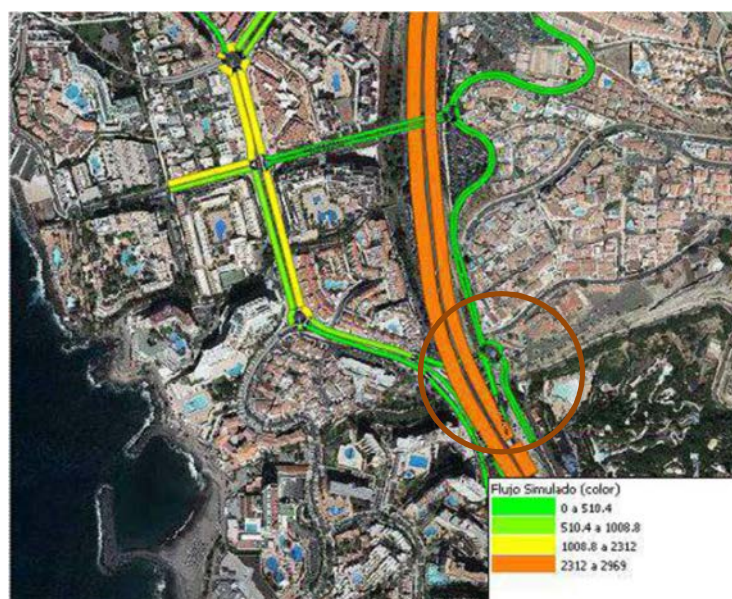
En Materia de Carreteras indicar, aunque la actuación podría estar en la influencia del enlace de San Eugenio de la TF-1, lo cierto que dicho enlace desaparece en el proyecto de redacción del proyecto y la ejecución de las obras del falso túnel de la TF-1, entre Las Américas y Fañabé, que actualmente está adjudicado y fase tramitación por el Gobierno

de Canarias.- En dicha zona se plantea una gran rotonda en zona superior de la vías urbanas que generará una vía colectora con corredor peatonal y ciclista en los extremos, por tanto no afecta de ninguna forma la vía insular. Por tal motivo, no es necesario realizar un estudio de tráfico, ya que las condiciones de la vía urbana, dependerá de las determinaciones del proyecto mencionado.-



Con respecto a la Movilidad, recordar que los viarios a los que linda la actuación, es la Calle Finlandia, la cual es una calle fondo de saco, sin salida, y en ningún caso pasara el transporte público, a fin de necesidad de espacios de paradas de guaguas. En todo caso, estas consideraciones de movilidad, se tendrán en cuenta en la Avenida Siam, pero que esta fuera del ámbito de esta actuación urbanística.-

No obstante, el PMUS de Adeje, el cual está aprobado, se refleja la saturación del viario especialmente en la TF-1 y los entornos de la Avenida de los Pueblos, La Avenida Siam aunque aparece con un flujo de Vehículos de 0 a 510 a la hora, no tiene problemas de capacidad en hora punta.



Si a esta fluidez de tráfico, le añadimos la creación de nuevos aparcamientos, contribuiremos aún más a la rotación del tráfico de la zona y menos posibles congestiones.-

Se ha constatado en las Estaciones de aforo por tramos de la red de carreteras de Tenerife, los colapsos DIARIOS de la TF-1 son en los siguientes horarios:

En dirección Santa Cruz a Adeje de 7:30 a 9:30 horas

En dirección Adeje a Santa Cruz de 15:00 a 18:00 horas

El enlace 74 de la TF-1 de San Eugenio, corresponde únicamente con la salida de la Autopista en dirección Adeje, teniendo en cuenta que los horarios de una zona comercial son de 10:00 a 22:00, no existe ninguna afección a la Vía Insular. En todo caso, la creación de nuevos aparcamientos contribuirá a la fluidez del tráfico de la zona.

No obstante, se incorpora el estudio de tráfico mencionado, en el cual se puede apreciar que con esta modificación menor, en ningún caso interfiere en las condiciones de tráfico existente en la rotonda de la salida de la TF-1, sino en todo caso mejora las condiciones con la incorporación de nuevas plazas de aparcamiento.-

CUARTO.- Consideramos que el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos, están aplicando unas apreciaciones de Normativa Urbanística que no están de acuerdo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobada en BOC núm. 138, de 19/07/2017, «BOE» núm. 216, de 08/09/2017, el cual establece:

Disposición derogatoria única. Derogación normativa, establece:

... 3. Igualmente, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley.

QUINTA.- En referencia a los otras Áreas del Cabildo como Metropolitano de Tenerife S.A, Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos y U.O. Medio Ambiente y Paisaje, no informa nada al respecto y no tienen nada que informar al respecto de esta modificación y por tanto son POSITIVOS sus informes.-

II.-INFORME DE LA ADMINISTRACION AUTONÓMICA:

Con referencia al Informe Único de la Comisión de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, sobre Acuerdo relativo a la aprobación inicial de la “Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (parte) y viario (parte) del AU-12 San Eugenio” S/Ref. Expediente nº: 7/2025-0619140626, por la presente se consideren las siguientes alegaciones:

A.- En sentido favorable respecto a las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico:

A.1.- En relación a la competencia sectorial en materia de Aguas

A.2.- En relación a la competencia sectorial en materia de Agricultura,

B. En sentido condicionado, al haberse detectado las siguientes infracciones al ordenamiento jurídico, siempre y cuando sean subsanadas con anterioridad a su aprobación definitiva:

B.1.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER FORMAL.-

Memoria de Sostenibilidad Económica. Se ha eliminado la posibilidad del aumento de edificabilidad de la parcela 38 en la ordenación, por todo ello, no existe dicho aumento.-

B.2.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER SUSTANTIVO.-

PRIMERO.- Se han eliminado los usos añadidos de ambas parcelas. En la parcela 38M, se permite como uso complementario el Administrativo y Educativo. Se elimina la frase del documento "Se podrá aumentar el coeficiente de edificabilidad a 0'30 m²/m²s previo convenio de gestión con el Ayuntamiento".

SEGUNDO.- Respecto a los apartados 3 y 4 sobre la capacidad del aparcamiento y estudio de tráfico, no se definen plazas de aparcamiento y se realizaran de acuerdo a la normativa vigente, se incorpora el estudio de tráfico en el documento, estando el mismo justificado.-

TERCERO.- En referencia a las determinaciones del apartado 5, sobre determinaciones del PTEOTT, las mismas son aclaradas y justificadas en este documento, apartado I.- Informe de la Administración Insular apartado PRIMERO.-.

CUARTO.- Con relación a los apartados 6 y 7, se añaden en el documento las fichas modificada del PGOU de Adeje de la Memoria Informativa.-

Una vez que se ha suprimido del documento en la parcela 38 se podrá aumentar el coeficiente de edificabilidad a 0'30 m²/m²s previo convenio de gestión con el Ayuntamiento, no es necesario incorporación convenio de gestión.-.

QUINTO.- La presente Modificación Menor se corrige de acuerdo con las indicaciones del Servicios Técnico y Jurídico de Planeamiento Urbanístico Occidental.

III.-INFORME DE LA ADMINISTRACION DEL ESTADO:

El informe de Secretaría General De Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, referente con lo previsto en el art 5.2 de la Ley 11/2022 de 28 de Junio de General de Telecomunicaciones emite informe Favorable.-

POR TODO LO ANTERIOR SOLICITO.-

Una vez que se han corregido el documento de acuerdo con las directrices establecidas por la Comisiones Competentes, se continúe por ese Ayuntamiento con las APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7. 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU-12 SAN EUGENIO de este Término Municipal.

En Adeje Diciembre de 2025.

Fdo.: Jorge Mosquera Paniagua
Arquitecto Redactor

Firmante digital: AC FNMT Usuarios
DN: CN=MOSQUERA PANIAGUA JORGE -
43776608H, SN=MOSQUERA PANIAGUA,
G=JORGE, SERIALNUMBER=IDCES-
43776608H, C=ES
Fecha: 2025.12.04
21:14:46 +00:00

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

“APROBACIÓN DEFINITIVA”

T.M.ADEJE

DICIEMBRE -2025



ANEXOS

**PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.**



JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

1.- ANEXO 1.- DE PROPIEDAD Y REPRESENTACIÓN.

- Nota Simple Parcela 7 Propiedad de Loro Parque S.A.
- Nota Simple Parte Parcela 38 Propiedad de Loro Parque S.A.
- Nota Simple Parte Parcela 38 Propiedad Don Raúl B. Hernández Alonso
- Contrato de Borrador de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el Ámbito de las Parcelas 7, 38, El-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU12 San Eugenio.

2.- ANEXO 2.- ESTUDIO DE TRÁFICO

Memoria

Ámbito y objeto del estudio.
Metodología y descripción de los trabajos
Modelo de tráfico en la situación actual.-
3.1. Aforos
3.2. Matriz origen-destino
Modelo de tráfico en la situación futura.
4.1. Estimación de los viajes atraídos por los nuevos usos
4.2. Resultados del modelo
5. Conclusiones

Anexos

Simulación punto control

Planos

Situación
Estado actual
Recorrido tráfico actual
Mejoras para la propuesta de actuación
Acceso a la parcela 7m
Salida a la parcela 7 m

1.- ANEXO 1.- DE PROPIEDAD Y REPRESENTACIÓN.

- Nota Simple Parcela 7 Propiedad de Loro Parque S.A.
- Nota Simple Parte Parcela 38 Propiedad de Loro Parque S.A.
- Nota Simple Parte Parcela 38 Propiedad Don Raúl B. Hernández Alonso
- Contrato de Borrador de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en el Ámbito de las Parcelas 7, 38, El-26 (Parte) y Viario (Parte) del AU12 San Eugenio.

2.- ANEXO 2.- ESTUDIO DE TRÁFICO

Memoria

Ámbito y objeto del estudio.
Metodología y descripción de los trabajos
Modelo de tráfico en la situación actual.-
3.1. Aforos
3.2. Matriz origen-destino
Modelo de tráfico en la situación futura.
4.1. Estimación de los viajes atraídos por los nuevos usos
4.2. Resultados del modelo
5. Conclusiones

Anexos

Simulación punto control

Planos

Situación
Estado actual
Recorrido tráfico actual
Mejoras para la propuesta de actuación
Acceso a la parcela 7m
Salida a la parcela 7 m

Información Registral expedida por:

PERFECTO BLANES PEREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADEJE

Av. de los Vientos, 10, 38670 Adeje, S.C.T
38670 - ADEJE (TFE)
Teléfono: 922714555
Fax: 922714666
Correo electrónico: adeje@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AUDICAR SL

con DNI/CIF: B81101917

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F41HH86Q5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADEJE

C.C. El Galeón, Local pl-1, Av. Rosa de los Vientos, 10, 38670 Adeje (Tenerife).
Tel: 922714555 / Fax: 922714666

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 11/01/2024
FINCA DE ADEJE N°: 53662
C.R.U.: 38015000889329

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2155 Libro: 1029 Folio: 194 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA. PARCELA destinada a Centro Deportivo, de edificabilidad 0.1 metros cuadrados, en el que pueden ubicar toda clase de instalaciones deportivas, con prohibición de viviendas, al sitio que laman "TIERRAS NEGRAS" o "LOS CURBELOS", del término de Adeje, en la Urbanización San Eugenio, dentro del mismo plan especial del mismo nombre Urbanización San Eugenio, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 29 de Enero de 1973, y está constituido por la parcela número 6 del plano de Ordenación de volúmenes con una extensión superficial de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, y que linda: al NORTE, vías de la Urbanización; al SUR, espacio libre municipal que lo separa de las vías de la Urbanización; al ESTE, con resto de la finca matriz de la que se segrega; y al OESTE, vías de la Urbanización.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Titular	: LORO PARQUE SA
C.I.F.	: A38009023
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 19 de julio de 2013
Notario	: Don Marcos Guimerá Ravina
Protocolo	: 773/2013
Población	: Puerto de la Cruz
Inscripción	: 2ª de fecha 09/09/2013

CARGAS, CON EXCEPCIÓN DE AFECCIONES FISCALES

No hay cargas registradas.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ADEJE a día once de enero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2380152849D6AEF9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

PERFECTO BLANES PEREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADEJE

Av. de los Vientos, 10, 38670 Adeje, S.C.T
38670 - ADEJE (TFE)
Teléfono: 922714555
Fax: 922714666
Correo electrónico: adeje@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AUDICAR SL

con DNI/CIF: B81101917

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F41HH87C0**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADEJE

C.C. El Galeón, Local pl-1, Av. Rosa de los Vientos, 10, 38670 Adeje (Tenerife).
Tel: 922714555 / Fax: 922714666

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 11/01/2024
FINCA DE ADEJE N°: 23603
C.R.U.: 38015000068663

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2062 Libro: 955 Folio: 136 Inscripción: 6

DESCRIPCION

URBANA. PARCELA DE TERRENO en el sitio que llaman "TIERRAS NEGRAS" o "LOS CURBELOS", en la "URBANIZACION SAN EUGENIO", en el término municipal de ADEJE, dentro del Plan Especial del mismo nombre, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 29 de Enero de 1.973, que es parte de la parcela número SIETE del Plano Parcelario, destinada a edificación extensiva dispersa. Tiene una extensión superficial de SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. Linda: NORTE, calle de la urbanización; SUR, zona verde; ESTE, en parte con calle de la urbanización y en parte con zona verde; y OESTE, zona verde. Referencia catastral numero 0466002CS3006N0001BY.

Referencia Catastral: 0466002CS3006N0001BY

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Titular	: LORO PARQUE SA
C.I.F.	: A38009023
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 19 de julio de 2013
Notario	: Don Marcos Guimerá Ravina
Protocolo	: 774/2013
Población	: Puerto de la Cruz
Inscripción	: 6ª de fecha 09/09/2013

CARGAS, CON EXCEPCIÓN DE AFECCIONES FISCALES

No hay cargas registradas.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,

supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ADEJE a día once de enero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2380152861419988

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

PERFECTO BLANES PEREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADEJE

Av. de los Vientos, 10, 38670 Adeje, S.C.T
38670 - ADEJE (TFE)
Teléfono: 922714555
Fax: 922714666
Correo electrónico: adeje@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

RAUL BENJAMIN HERNANDEZ ALONSO

con DNI/CIF: 42927715D

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F39PP06M**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADEJE

C.C. El Galeón, Local pl-1, Av. Rosa de los Vientos, 10, 38670 Adeje (Tenerife).
Tel: 922714555 / Fax: 922714666

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 05/09/2023
FINCA DE ADEJE N°: 7116
C.R.U.: 38015000159866

DATOS REGISTRALES

Tomo: 537 Libro: 75 Folio: 137 Inscripción: 5

DESCRIPCION

URBANA. PARCELA destinada a Centro Deportivo, de edificabilidad 0.1 metros cuadrados, en el que pueden ubicar toda clase de instalaciones deportivas, con prohibición de viviendas, al sitio que laman "TIERRAS NEGRAS" o "LOS CURBELOS", del término de Adeje, en la Urbanización San Eugenio, dentro del mismo plan especial del mismo nombre Urbanización San Eugenio, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 29 de Enero de 1973, y está constituido por la parcela número 6 del plano de Ordenación de volúmenes con una extensión superficial de **DOS MIL CIEN METROS CUADRADOS**, y que linda: al NORTE, vías de la Urbanización; al SUR, vías de la Urbanización; al ESTE, vías de la Urbanización; y al OESTE, con la finca segregada.

Referencia Catastral: 0566001CS3006N0001EY

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Titular : **DON RAUL BENJAMIN HERNANDEZ ALONSO**
N.I.F. : 42.927.715-D
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Carácter : Privativo
Participación : **(100,00%)**

Título : Compraventa
Fecha Escritura : 07 de mayo de 1993
Notario : Don Roberto Jesús Cutillas Morales
Protocolo : 941/1993
Población : Adeje
Inscripción : 4ª **de fecha** 03/06/1993

Título : Determinación de Resto
Fecha Escritura : 14 de septiembre de 2012
Notario : Don Marcos Guimerá Ravina
Protocolo : 800/2012
Población : Puerto de la Cruz

Inscripción : 5ª de fecha 20/09/2012

CARGAS, CON EXCEPCIÓN DE AFECCIONES FISCALES

NO hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

Existe el asiento de presentación vigente número 1165 del Diario 127 de fecha 15/06/2023.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ADEJE a día cinco de septiembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 23801528B3AB906F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

**CONTRATO DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PACELAS 7, 38, L26 (PARTE)
Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO**

En Puerto de La Cruz, 25 de abril de 2024

REUNIDOS

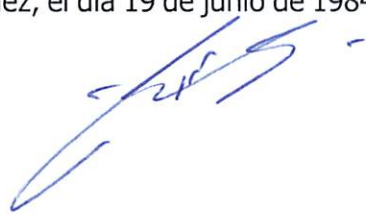
De una parte, Don Christoph Jerome Kiessling, mayor de edad, empresario, soltero, de nacionalidad alemana, con domicilio a efectos del contrato en Avenida Loro Parque s/n, 38400, Puerto de La Cruz, Santa Cruz de Tenerife, Tenerife, con Pasaporte nº C4W661L2H y NIE X1938298L.

Y de otra parte, Don Raúl Benjamín Hernández Alonso, mayor de edad, empresario, de nacionalidad española, casado en régimen de separación de bienes con doña Sari Kaarina Aspholm, en virtud de escritura de Capitulaciones Matrimoniales, otorgada el día diez de marzo de 1989, ante el Notario que fue de Puerto de la Cruz, don Bernardo Saro Calamita, al número 480 de protocolo, inscrita en el Registro Civil de la Orotava, al tomo 47, página 191, vecino de La Orotava, Tenerife, con domicilio a efectos de este contrato en Urbanización San Bartolomé, número 1 con DNI 42927715.

INTERVIENEN

a) Don Don Christoph Jerome Kiessling, en su nombre y derecho, de la entidad mercantil "LORO PARQUE, S.A.", en su condición de Vicepresidente, de nacionalidad española, domiciliada en Av Loro Parque s/n, Puerto de la Cruz 38400, constituida por tiempo indefinido con la denominación HOTEL LORO PARQUE, S.A., en escritura otorgada ante el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, don José Manuel Gómez Pérez, el día 30 de mayo de 1972 y al número 903 de su Protocolo General, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al libro 33 de la sección 3ª, folio 84, Hoja 535 e inscripción1ª.

Cambió su denominación actual de LORO PARQUE, S.A. MEDIANTE ESCRITURA OTORGADA ANTE EL Notario que fue de Loa Orotava, don Eugenio Álvaro Carballo Fernández, el día 19 de junio de 1984 y al número 1.250 de su Protocolo General, inscrita



en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife en el Tomo 291, libro 160, Sección 3ª, Folio 132, Hoja nº 535 e inscripción 4ª.

Actúa en calidad de Apoderado de la citada entidad, en virtud del poder otorgado con fecha 17 de enero de 2023, ante la Notaria de Puerto de la Cruz, doña Jezabel Rodríguez Jato, con número 216 de su protocolo general.

b) Don Raúl Benjamín Hernández Alonso, en su propio nombre y derecho.

Manifiestan los comparecientes que en uso de las facultades que ostentan, se comprometen a suscribir el presente CONTRATO DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PACELAS 7, 38, L26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO y, a tal fin, acuerdan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Que los comparecientes son titulares de las siguientes propiedades, según los datos del PGO de Adeje, correspondiendo las siguientes propiedades:

PROPIEDADES	PARCELA URBANISTICA	SUPERFICIES REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	PARCELA URBANISTICA	PORCENTAJ S/ TOTAL
LORO PARQUE S.A.	7	6.696,00	6.694,00	6.064,17	100,00%
TOTAL P 7 Sector AU-12		6.696,00	6.694,00		100,00%
LORO PARQUE S.A.	38	4.145,00	4.145,00	5.354,56	66,38%
RAUL B HERNANDEZ A.	38	2.100,00	2.100,00		33,62%
TOTAL P38 Sector AU12		6.245,00	6.245,00		100,00%

Como se constata en los datos de superficie de las parcelas reseñadas, las Superficies Registrales y Catastrales de las parcelas privadas son mayores a las Superficies contempladas en el planeamiento, ello obedece, a que son parcelas que provenían del Plan Parcial de San Eugenio y al desarrollar el PGO vigente se produjo una discriminación de superficie.

Dichas parcelas cuentan con zonas verdes, las cuales provienen de los documentos de cesión de zonas verdes en U-12-EL-26 y viario del Plan Especial San Eugenio, aprobado en 1973 y Zona Verde S-15-EL-1 del 50-15 Campo de Golf Las Américas del PGO de Adeje.



SEGUNDA.- Objetivos de ambas partes de la Modificación del PGO de Adeje, en el ámbito reseñado, es la mejora y actualización de la zona afectada.

Las partes convienen que el objetivo principal del presente acuerdo de modificación parcial del PGO en el ámbito reseñado, es la de obtener una mejor ordenación del Ámbito de equipamiento I y carácter comercial y aprovechamiento racional de las zonas verdes del ámbito de actuación.

La presente intervención consiste en la modificación -exclusivamente- de la ordenación pormenorizada del PGO aplicable al ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del Área AU-12 San Eugenio, con el propósito de ordenar la configuración de las parcelas públicas y privadas con sus respectivos usos, manteniendo la edificabilidad asignada por el PGO.

La conveniencia y oportunidad para la Modificación Menor del PGO de Adeje se justifica por una serie de razones que se enumeran a continuación atendiendo a cada una de las zonas, así:

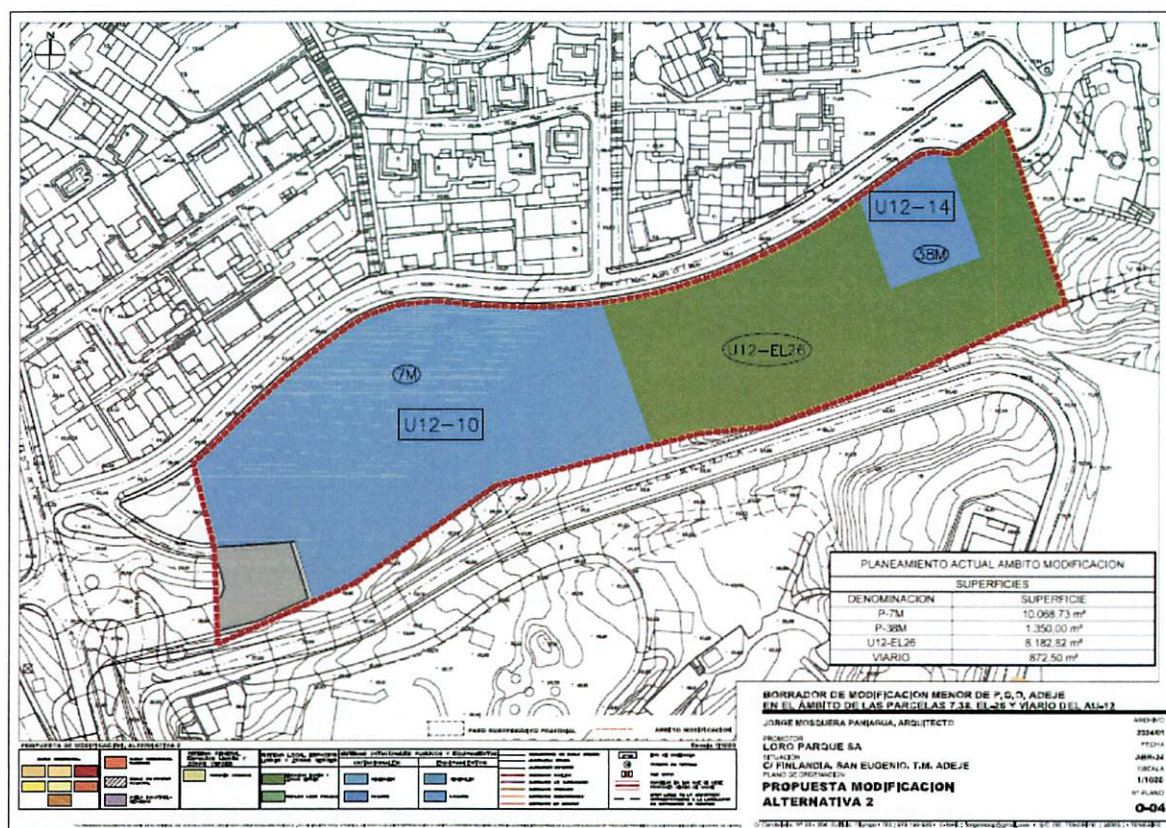
1.2.1.-El mayor cambio propuesto es unificar la parcela EL-26(Parte), en una zona única y compacta, buscando un amplio espacio verde (no por franjas alrededor de las edificaciones, que es lo planteado en la actualidad) consiguiendo así un gran parque donde se destina al ocio, juegos, jardines, espacios peatonales de tránsito y estancia, y, en general, áreas de esparcimiento público y privado, ya que en la actualidad es un espacio totalmente degradado.

1.2.2.- En la gran parcela 7, se conseguirá mantener los usos para desarrollar una moderna edificación que compatibilizara los usos que establece el Plan, pero creara un valor añadido a la zona con la dotación de 700 plazas de aparcamiento subterráneo. Para esta parcela se mantiene una planta pero su altura entendemos que debe ser de cinco (5) metros para así poder absorber la pendiente de la calle Finlandia.

Por un lado con la creación de este equipamiento de aparcamientos se posibilita la ordenación y mejora de movilidad de la zona, y por otro se plantea la posibilidad de conexión peatonal subterránea entre el parking subterráneo y el Centro de Ocio Siam Park, dando así una conexión directa y por tanto se da respuesta a una necesidad importante.

1.2.3.-Con respecto a la parcela 38 se mantiene la edificación existente (160,64 m²) reconfigurando la parcela, se adapta con las directrices del PGO vigente, posibilitando el uso actual Deportivo además del Administrativo y Educativo, cumpliendo con los parámetros urbanísticos asignados. Se aumenta el número de plantas a 2





PARCELA URBANISTICA	CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	PORCENTAJE
7M	Comercial, Recreativo, Deportivo	10.068,73	0,602	6.064,17	49,18%
38M	Deportivo, Administrativo y Educativo	1.350,00	0,119	160,64	6,59%
EL-26(parte)	Zona Verde	8.182,82	0,00	0,00	39,97%
VIARIO(Parte)	Viario	872,50	0,00	0,00	4,26%
TOTAL SUELO/ EDIFICABILIDAD		20.474,05		6.224,81	100,00%

Con todo ello la Sociedad LORO PARQUE, S.A agrupa sus parcelas urbanísticas en la Parcela 7M y Don Raúl Benjamín Hernández Alonso reconfigura la Parcela 38M, de acuerdo al plano y cuadro anterior.

TERCERA.- Los comparecientes acuerdan que sea LORO PARQUE, S.A. quien designe y contrate al equipo Redactor de la Modificación Menor del PGO en el ámbito reseñado.

Asimismo, los gastos derivados de la redacción, gestión y tramitación de dicha ordenación, incluidos los del equipo gestor, correrán por cuenta de LORO PARQUE, S.A.

En este momento se entrega una copia del Borrador de la Modificación Menor del PGO reseñado, firmada por el Arquitecto Jorge Mosquera Paniagua colegiado 2.314, no obstante la entidad "LORO PARQUE, S.A." se compromete a remitir una copia DEFINITIVA del mismo al señor Raúl Benjamín Hernández.

CUARTA.- Mediante el presente documento contractual, don Raúl Benjamín Hernández, faculta y autoriza expresamente a "LORO PARQUE, S.A." para la realización de todos los trámites y procedimientos necesarios tendentes a la aprobación de la modificación menor del PGO de Adeje en el ámbito afectado por las parcelas titularidad de los comparecientes, otorgando amplias facultades, tendentes a que la tramitación urbanística se realice en el menor tiempo posible.

Asimismo, "LORO PARQUE, S.A." se compromete a no presentar para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Adeje ningún documento técnico que suponga una modificación de lo acordado en el presente acuerdo o que afecte directa o indirectamente a la propiedad de don Raúl Benjamín Hernández en este ámbito, en el que no conste la aprobación expresa de don Raúl Benjamín Hernández.

QUINTA.- Una vez aprobada la Modificación Menor del planeamiento reseñado, los comparecientes se comprometen a inscribir las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad, así como la modificación catastral, corriendo dichos gastos a cargo de cada uno de los comparecientes en la parte correspondiente.

Y en señal de conformidad, las partes firman el presente contrato, por duplicado ejemplar, pero a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento,

LORO PARQUE S.A.



Don Raúl Benjamín Hernández Alonso



ESTUDIO DE TRAFICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO.

T.M. ADEJE

DICIEMBRE -2025



PROMOTOR:
LORO PARQUE S.A.



MEMORIA

JORGE MOSQUERA PANIAGUA

ARQUITECTO

C/Candelaria Edificio-Olimpo 504 Santa Cruz de Tenerife

INDICE

MEMORIA

1. AMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO.
2. METODOLOGÍA Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS
3. MODELO DE TRÁFICO EN LA SITUACIÓN ACTUAL.-
 - 3.1. AFOROS
 - 3.2. MATRIZ ORIGEN-DESTINO
4. MODELO DE TRÁFICO EN LA SITUACIÓN FUTURA.
 - 4.1. ESTIMACIÓN DE LOS VIAJES ATRAÍDOS POR LOS NUEVOS USOS
 - 4.2. RESULTADOS DEL MODELO
5. 5. CONCLUSIONES

ANEXOS

SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R1 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R2 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R3 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R4 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R5 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R6 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R7 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R8 EN 24HORAS
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R9 EN 24HORAS

PLANOS

SITUACION
ESTADO ACTUAL
RECORRIDO TRAFICO ACTUAL
MEJORAS PARA LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN
ACCESO A LA PARCELA 7M
SALIDA A LA PARCELA 7 M

ESTUDIO DE TRÁFICO.

1. AMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO.

El objeto de este estudio de tráfico es el comprobar que la propuesta del nuevo aparcamiento localizado bajo el nueva Parcela 7 M de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante, PGO) en el ámbito de las parcelas 7, 38, EL-26 (Parte) y Viario (Parte) del área AU-12 San Eugenio, no provoca conflictos de tráfico en la zona.

Para ello, las tareas a desarrollar son las siguientes:

- Caracterizar el funcionamiento del sistema viario de la zona para proceder al análisis del tráfico actual: intensidades de circulación y niveles de congestión.
- Cuantificar la movilidad producida por las nuevas actuaciones a realizar. Llevar a cabo una prognosis del tráfico que pueda atraer los nuevos usos.
- Realización de un diagnóstico que analice las condiciones de circulación con el nuevo uso.

Teniendo en consideración el viario de entrada y salida al aparcamiento, para este estudio de tráfico se analiza la influencia de la nueva infraestructura en las siguientes vías, localizadas todas ellas en el entorno de la Rotonda de la salida de la TF-1 de San Eugenio, teniendo en cuenta las entradas y salidas del aparcamiento subterráneo y la posible actividad usos de la parcela 7M, teniendo el uso de “Comercial, Administrativo y Recreativo, además del Deportivo”.-



2. METODOLOGÍA Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La metodología de trabajo para la determinación de las condiciones de servicio del tráfico es la siguiente:

1. Recopilación de aforos manuales realizados en la zona por el equipo redactor.
2. Creación del modelo matemático de simulación a partir de los aforos anteriores (creación de la red, estimación de la matriz Origen/Destino, asignación a la red).
3. Calibración del modelo de micro simulación con los aforos.

4. Estimación de la atracción generada por los nuevos usos previstos en la parcela.
5. Evaluación de la propuesta de actuación y análisis comparativo de su funcionamiento. El software empleado para llevar a cabo el modelo Análisis avanzado de simulación de tráfico en Infra Works

3. MODELO DE TRÁFICO EN LA SITUACIÓN ACTUAL.-

Antes de proceder a la simulación de la propuesta definitiva del aparcamiento, se necesita la calibración del modelo en el estado actual. Para ello se precisa el cálculo de un matriz origen-destino que cuantifique el número total de vehículos que entran y salen de cada centroide de la red viaria.

La creación del modelo de tráfico se hace en dos etapas:

- A nivel macroscópico, se crea una red donde se estima la matriz O/D.
- A nivel microscópico, se crea la red donde, a partir de la matriz O/D calculada en la etapa anterior, se llevará a cabo el modelo de detalle. El software de micro simulación empleado es el Análisis avanzado de simulación de tráfico en Infra Works. Este modelo permite analizar en detalle el funcionamiento en tiempo real de la zona de proyecto y no sólo de los vehículos privados, pues también permite simular el movimiento de peatones, vehículos de transporte público, etc.

La estimación de la matriz se hace a partir de los aforos disponibles y un programa de simulación macroscópica que transforma esos aforos en viajes según los centroides determinados y se asigna a la red en un proceso iterativo hasta que el error de la calibración sea admisible.

3.1. AFOROS

Se han usado los Aforos publicados por el Ayuntamiento de Adeje en la salida 76 del Autopista TF-1, los cuales se encuentran publicados en el PMUS. Con respecto a las calles anexas no existen aforos de tráfico en el ámbito de estudio, el equipo redactor ha llevado a cabo una campaña de aforos manuales en las principales vías, en donde se ha contabilizado el flujo de vehículos en un total de 9 puntos. En cada punto se ha tomado como intervalo de medición 30 min para así poder extrapolar los datos resultantes a la hora punta de tráfico. En algunos puntos el periodo de conteo se ha extendido hasta los 60 min.

Para analizar la variabilidad horaria, el intervalo de conteo se ha realizado a primera hora de la mañana (8:00 – 10:00) y a primera hora de la tarde (12:00 – 13:00). Se adjuntan las tablas con los aforos obtenidos en cada punto. Mientras, en la siguiente tabla resumen se muestran los resultados finales tras la extrapolación al periodo horario.

En base a los datos anteriores, finalmente se decide analizar la influencia del nuevo aparcamiento en el tráfico para la hora comprendida entre las 08:00 - 09:00 y 15:00 – 16:00.

3.1.1 Aforos PMUS ADEJE



Hora	P-02
------	------

	Ligeros	Pesados	Total
0 - 1	51	1	52
1 - 2	23	1	24
2 - 3	18	0	18
3 - 4	18	3	21
4 - 5	26	0	26
5 - 6	54	1	55
6 - 7	203	3	206
7 - 8	346	9	355
8 - 9	449	10	459
9 - 10	555	17	572
10 - 11	434	17	451
11 - 12	429	9	438
12 - 13	404	10	414
13 - 14	374	13	387
14 - 15	343	7	349
15 - 16	358	10	368
16 - 17	308	10	318
17 - 18	344	10	354
18 - 19	340	4	344
19 - 20	258	2	260
20 - 21	174	2	176
21 - 22	143	1	144
22 - 23	134	0	134
23 - 0	116	0	116
Total IMD	5.898	138	6.035

3.1.2 Aforos de Campo

PUNTOS DE CONTROL			8:00-8:30	8:30-9:00	9:00-9:30	9:30-10:00	12:00-12:30	12:30-13:00
R1		VEHICULOS LIGEROS	02	11	27	30	22	25
		CAMIONES	00	00	01	01	00	01
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	02	11	28	31	22	26
R2		VEHICULOS LIGEROS	64	77	77	62	65	71
		CAMIONES	03	03	02	03	02	01
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	67	80	79	65	67	72
R3		VEHICULOS LIGEROS	120	205	166	162	171	183
		CAMIONES	10	05	00	02	02	00
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	130	210	166	164	173	183
R4		VEHICULOS LIGEROS	20	33	30	25	22	28
		CAMIONES	00	00	00	01	00	00
		BUS PUBLICO	01	00	01	01	01	01
		TOTAL	21	33	31	27	23	29
R5	AV SIAM/AV DE LOS	VEHICULOS	04	15	24	33	35	38

		LIGEROS						
		CAMIONES	00	01	00	00	00	00
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	04	16	24	33	35	38
R6		VEHICULOS LIGEROS	00	03	06	12	15	14
		CAMIONES	00	00	00	02	00	01
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	00	03	06	14	15	15
R7		VEHICULOS LIGEROS	35	36	63	54	52	58
		CAMIONES	01	00	00	03	00	01
		BUS PUBLICO	00	01	01	01	01	01
		TOTAL	36	37	64	58	53	60
R8		VEHICULOS LIGEROS	21	22	23	28	25	27
		CAMIONES	00	00	01	00	00	00
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	21	22	24	28	25	27
R9		VEHICULOS LIGEROS	01	01	03	03	01	01
		CAMIONES	00	02	01	00	00	00
		BUS PUBLICO	00	00	00	00	00	00
		TOTAL	01	03	04	03	01	01

3.2. MATRIZ ORIGEN-DESTINO

A partir de los aforos de cada punto de control, se procede a la estimación del matriz origen-destino.

El ajuste resultante tras esta primera fase de estimación de la matriz alcanza el 99,99%, siendo la matriz total estimada para la hora punta simulada, de unos 850 vehículos/hora. La Intensidad Media Diaria en frente de la parcela es de 9.224 vehículos/día.-

Dadas las características del estudio, no se incluyen líneas de transporte público, vehículos pesados ni peatones por cuanto no son de interés para el objeto del estudio. Adicionalmente, si bien en la campaña de aforos se contabilizaron bus público, para estar del lado de la seguridad, se considera que el 100% de los vehículos circulantes por el viario de estudio son vehículos ligeros. En la siguiente imagen puede observarse un mapa de intensidades horarias tras el proceso de estimación de matriz origen-destino con los datos de los aforos.

3.3. MODELO DE MICROSIMULACIÓN

3.3.1. Calibración de la situación actual

Una vez obtenida la matriz origen – destino en la simulación macroscópica, el siguiente paso es trasladarla a nivel micro para calibrar de nuevo el modelo, ajustándolo con mayor precisión a la realidad.

Tal y como se ha comentado, el software utilizado para llevar a cabo la modelización de tráfico es Infra Works. Este programa permite la realización de una simulación dinámica de los datos de tráfico.

La calibración actual, se consigue con los siguientes puntos de control y recorrido:

R1: Salida Autopista / Avenida Siam
R2: Salida Autopista / Avenida Austria
R3: Salida Autopista / Avenida Los Pueblos
R4: Avenida Siam / Avenida Austria
R5: Avenida Siam / Avenida Los Pueblos
R6: Avenida Siam/ Avenida Siam
R7: Avenida Austria / Avenida Siam
R8: Avenida Austria/ Avenida Los Pueblos
R9: Avenida Austria / Avenida Austria.

El estadístico GEH es un valor estadístico usado en la ingeniería del tráfico para comparar dos conjuntos de datos de tráfico, en general, dos conjuntos de volúmenes de tráfico. Su valor se obtiene con la siguiente expresión:

$$GEH = \sqrt{\frac{2(w - v)^2}{w + v}}$$

Donde, w y v son los valores simulados y observados respectivamente. En función de los siguientes rangos de valores se considera que:

- 0 – 5: Buen ajuste
- 5 – 10: Requiere más investigación
- Mayor que 10: Inaceptable

Si se calcula este valor del estadístico GEH para cada punto de control del modelo, se obtiene un valor medio de 0,40 para todo el conjunto, por lo que se considera que se ha obtenido un buen ajuste. El siguiente gráfico representa el valor del estadístico para cada punto:

A continuación, se especifica, para cada punto de control, otros parámetros de interés y resultantes en el modelo de calibración. Entre estos parámetros se incluye: relación Intensidad/Capacidad, longitud máxima de cola, así como el porcentaje de ocupación de la vía por vehículos en cola. También se incluye el tiempo de demora en cada punto así como el tiempo de viaje.

Los parámetros que resumen el comportamiento global de toda la red analizada se muestran en la siguiente tabla, en donde:

Cola Media (veh): Longitud media de cola que se forma en todas las secciones de la red modelizada.

Flujo (veh/h): Flujo horario total

Distancia total de viaje (km): Distancia total recorrida por todos los vehículos de la red modelizada para la realización de sus viajes.

Tiempo de demora (seg/Km): Tiempo de retraso medio que emplean los vehículos a su paso por todas las secciones de la red modelizada respecto a las condiciones ideales. Es la diferencia entre el tiempo de viaje esperado en condiciones ideales y el tiempo de viaje realmente obtenido.

Tiempo total de viaje (h): Tiempo de viaje total empleado por todos los vehículos de la red modelizada para la realización de sus viajes.

Velocidad (Km/h): Velocidad media de todos los vehículos que circulan por la red modelizada.

Representando en cada sección y punto, se aprecia que no existe problema de retención en horas punta simulada y, por otro, el tiempo medio de demora es insignificante.





4.1. ESTIMACIÓN DE LOS VIAJES ATRAÍDOS POR LOS NUEVOS USOS

Para la obtención de la demanda asociada a los usos previstos se ha realizado una búsqueda bibliográfica de resultados obtenidos en otras localizaciones en el ámbito nacional y extranjero, en donde se estima el número de viajes atraídos por diferentes usos del suelo en función de su superficie.

No siempre hay una correlación entre las variables tamaño de una instalación/número de visitas, ni siquiera el reparto modal pero, a falta de datos más precisos, es la mejor aproximación al problema que se dispone. Otras variables con influencia, especialmente en las zonas comerciales, son el área de influencia, el tipo de producto de venta, la proximidad o no de otros centros en competencia, la época del año, la existencia de hipermercado (incrementa el número de viajes en vehículo privado), etc.

De entre la bibliografía y legislación existente al respecto se han analizado las siguientes:

- Trip Generation (Institute of Transportation Engineers, EEUU)
- Trips and parking related to land use (New Zealand Transport Agency research 453)
- Reglamento de estudios de evaluación de la movilidad generada de Cataluña.
- Ordenanzas locales de algunas ciudades norteamericanas.

4.1.1. Uso Comercial

De la experiencia del equipo consultor en este tipo de estudios, y con base en otros trabajos en la isla, se estima, como aproximación, que son atraídos en vehículo privado 4,2 viajes en hora punta/100 m² de superficie comercial (GLA). Sin embargo, la hora punta de los centros comerciales es entre las 18 y 19 horas los viernes y sábados mientras que la del tráfico en el ámbito de estudio es entre las 8:00 y 10:00 h un día laborable. Quizás, hasta estos locales comerciales estén cerrados al público en la hora de análisis.

Por esto, en lugar de considerar los 4,2 viajes en vehículo privado /100 m² de superficie comercial se considera un ratio de 2,1 viajes/100 m², o lo que es lo mismo, las superficies producen la mitad de lo que lo harían en su hora punta de generación de viajes (50% de entrada y 50% de salida). Por lo tanto, Teniendo en cuenta que la superficie comercial es según la Modificación Puntual es de 6.064,17 m², y podría llegar a 9.000,00 m², se estiman unos 189 vehículos en hora punta, 95 de entrada y otros 95 de salida. Por tanto, para los usos previstos cumple perfectamente el número de aparcamientos.-

Teniendo en cuenta los usos que hay en la zona, en los cuales van a usar estos aparcamientos, como son QuironSalud Costa Adeje, en los cuales las consultas son de 10:00 a 18:00 Horas y Parque Acuático Siam Park que el horario es de 10:00 horas a 18:00 horas. Podemos considerar una simulación con el resto de aparcamiento

Podemos suponer que de 10:30 a 11:30 de la mañana tendríamos una entrada de vehículos al aparcamiento en 50% lo que supone 350 vehículos/ hora y la salida de 17:00 a 18:00 horas la misma de 350 vehículos.-

4.1.4. Viajes totales

Para estar del lado de la seguridad, se ha supuesto que, tanto los locales comerciales como las oficinas están abiertos a lo largo de la hora de estudio y, además, los vehículos generados por estos usos son independientes de la demanda del aparcamiento estimada durante el periodo comprendido entre las 14:00 y 15:00. Adicionalmente, se está considerando que los vehículos generados por los comercios y otras actividades aparcen todos en el aparcamiento.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos en los apartados anteriores, se estima que el nuevo aparcamiento, unido a los usos de la zona, generan un total de 350 vehículos de entrada y 350 vehículos de salida.

Finalmente, la nueva matriz origen destino estimada para la situación actual tendremos que considerar por el horario estimado y tendríamos que a la hora punta de salida de Autopista de 8:00 a 9:00 pasan 750 vehículos y de 10:30 a 11:30 pasan 800 vehículos, de los cuales un 40% está rotando en busca de aparcamiento.-

Por tanto el incremento de vehículos, únicamente se produciría por la nueva actividad comercial, pero con el uso de aparcamiento, tendríamos un flujo de 350 vehículos entrada y salida.-

La calles Finlandia y Bélgica no están incluidas en el estudio, ya que su aportación de tráfico es insignificante

4.1.5. Origen y destino de los nuevos viajes

Para el reparto del origen de los nuevos viajes con destino el nuevo aparcamiento se ha considerado idéntico reparto que en la situación actual: cerca del 75% de los vehículos acceden por la Salida de la Autopista y un 15% accede por la Avenida Siam y el 10% restante lo hace por la Avenida Austria.

Para la salida, teniendo en cuenta el viario modelizado, los vehículos salen por las dos calles que son insignificantes el tráfico de las calles Finlandia y Bélgica y se repartirán en partes iguales hacia la Avenida de los Pueblos, Avenida Siam y Avenida de Austria.

4.2. RESULTADOS DEL MODELO

Tras la introducción en el modelo de los nuevos usos previstos en la parcela, se procede al micro simulación de la situación futura.

En cuanto al flujo horario, la calles que experimenta un mayor incremento en el número de vehículos en los horarios claves de 10:00 y 18:00 y que las vías soportan perfectamente el tráfico. Otras de las cuestiones a tener en cuenta que en ningún momento interfiere en el tráfico proveniente de la salida de la autopista, el cual ya tiene preferencia del resto.-

En todo caso, con esta infraestructura de aparcamiento, se mejora la circulación, ya que se quitan vehículos rotatorios, que están en busca de aparcamientos.

Los incrementos en ningún caso suponen intensidades de circulación superiores a la capacidad, obteniendo valores Intensidad/Capacidad inferiores a 0,8. Si se coparan los resultados globales con los obtenidos en la situación actual, apenas se aprecian ligeros incrementos en las variables analizadas, sin que ello implique cambios en las condiciones de circulación del viario de estudio.

5. CONCLUSIONES

En este documento se ha realizado un estudio tráfico para analizar las consecuencias generadas por la ejecución de un nuevo aparcamiento, junto con otros locales con uso comercial y otros usos, en la parcela de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 7, 38, EL-26 (PARTE) Y VIARIO (PARTE) DEL AU12 SAN EUGENIO en el T.M. ADEJE. En el estudio y análisis de los escenarios analizados, tras el proceso de modelización en el ámbito de estudio, se pueden establecer los siguientes resultados:

- De acuerdo a los resultados extraídos de los aforos manuales realizados en el ámbito de estudio, la hora punta del ámbito se corresponde con la franja de 08:00 a 09:00 y de 12:00 a 13:00.
- La campaña de aforos consistió en la contabilización del flujo de vehículos en 9 puntos de control, como mínimo en un periodo de 30 min. El volumen obtenido en 30 min se ha extrapolado para obtener la intensidad horaria en cada punto. Estos 9 puntos de control han servido para la calibración del modelo.
- Los ajustes obtenidos en el modelo actual se consideran aceptables para el estudio.
- Los resultados del modelo en la situación actual reflejan que la principal vía de acceso al aparcamiento es la salida del Autopista, con una intensidad de unos 800 veh/h. Aun así no presenta problemas de capacidad.
- En la situación futura, se supone en funcionamiento los nuevos aparcamientos junto con los usos comerciales previstos en la parcela de estudio. La entrada se realizara mediante la Avenida Siam y no interfiere con la salida de la Autopista de ninguna forma y la salida a las instalaciones se realizada por dos rampas que dan a las calles Avenida Finlandia y Bélgica que después desembarcaran a la Avenida Siam.
- Para la estimación de la atracción de vehículos se está del lado de la seguridad considerando las siguientes hipótesis:
 - La totalidad de vehículos generados por los locales comerciales aparkan en los nuevos aparcamientos previstos, un total de 150 vehículos.
 - Para completar la capacidad, se generan aparcamientos rotatorios para los vehículos en otras actividades del entorno como son QuironSalud Costa Adeje, Parque Acuático Siam Park, incluso la estación de Guaguas Costa Adeje.
 - La atracción del nuevo aparcamiento se supone proporcional a la atracción medida en el aparcamiento actualmente existente, generándose, por lo tanto, 200 veh/h nuevos, debido a la nueva actividad, el resto sirven para ordenar el aparcamiento de la zona.
- Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, los nuevos aparcamientos junto con los usos comerciales, suponen un incremento del tráfico con respecto a la situación actual del 11,7% pasando de 950 veh/h a 1.058 veh/h en todo el ámbito de estudio.
- El mayor flujo de vehículos de la zona, es en horario de 7:00 a 10:00 horas que coincidiría con la entrada a la instalación, en horario de tarde disminuye significativamente, lo que no perjudica la salida de vehículos del Aparcamiento.-
- Los resultados obtenidos en el modelo de la situación futura ponen de manifiesto que la Calles y Rotondas y de acceso al nuevo aparcamiento, tienen capacidad suficiente para captar estos nuevos vehículos, no afectando al resto del viario, ni empeorando las condiciones con respecto a la situación actual. Es decir, la atracción provocada por las nuevas instalaciones no provoca conflictos de tráfico en la zona, en todo caso mejoraría por evitar los vehículos en rotación en busca de aparcamiento.

- Por su parte, la Avenida Siam es capaz de absorber todo el tráfico de salida del aparcamiento además de los vehículos que ya circulan por ella, alcanzando los 850 veh/h.
- En los anexos se pueden apreciar los cuadros de las simulaciones de vehículos por hora, y un modelo con el total de las 9 zonas de estudio de control empleados para el análisis.

En conclusión, la instalación del Aparcamiento subterráneo mejoraría significativamente la circulación y aparcamientos del entorno y no pone en riesgo la capacidad de las vías existentes. Incluso proporcionaría un servicio a las distintas infraestructuras públicas de la zona.-

En Adeje Diciembre de 2025.

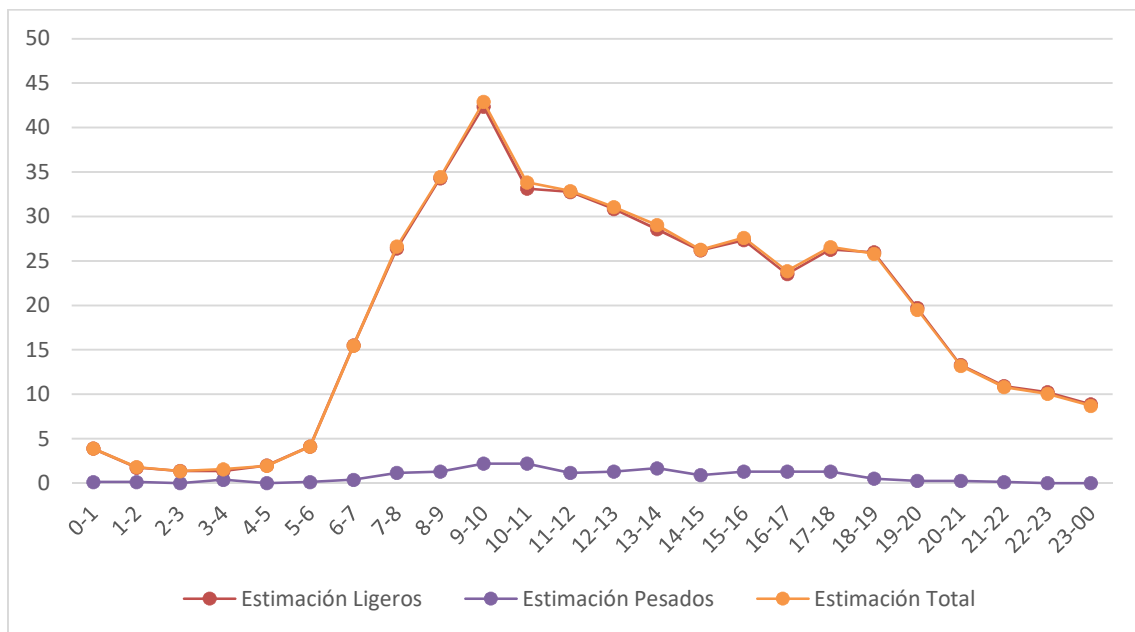
Fdo.: Jorge Mosquera Paniagua
Arquitecto Redactor

ANEXOS

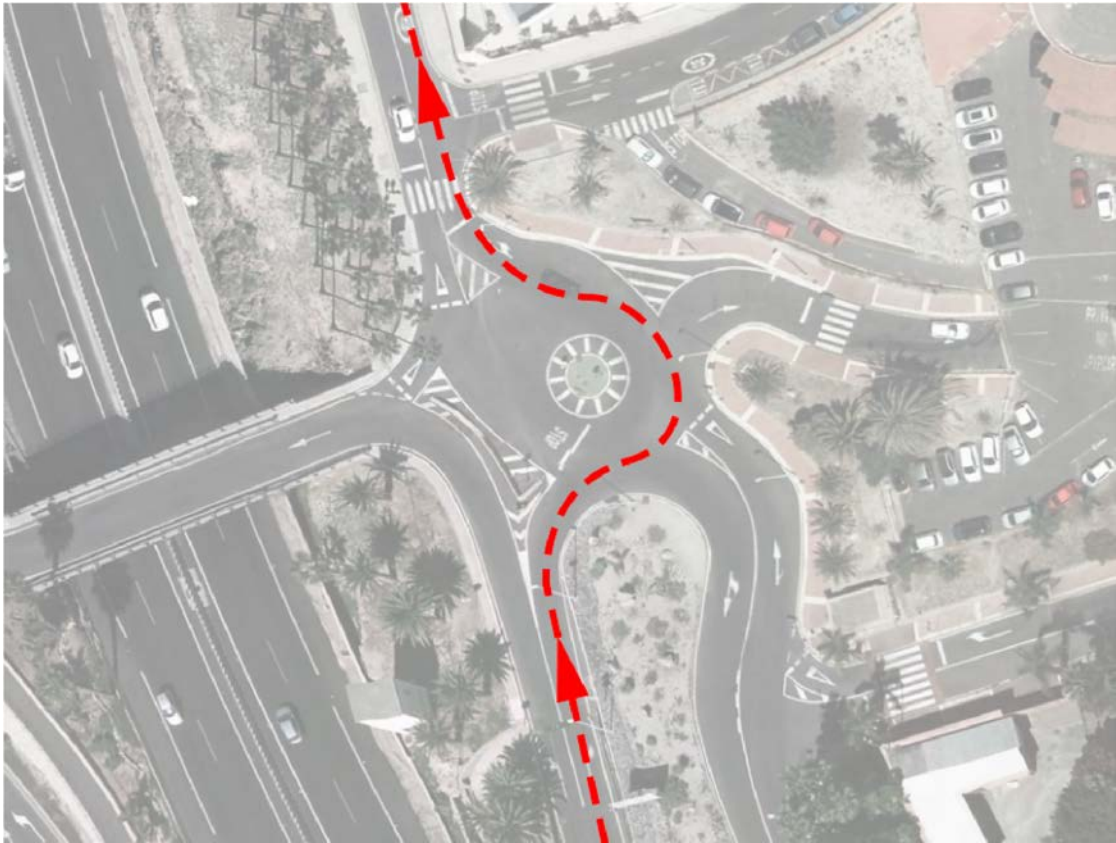
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R1 EN 24HORAS



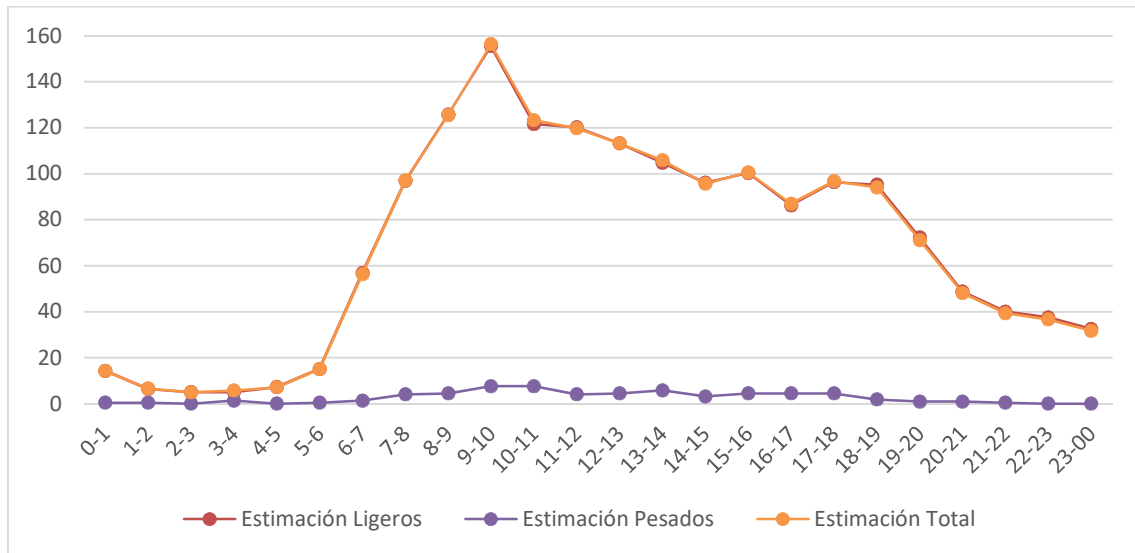
AUTOPISTA SUR – AV SIAM



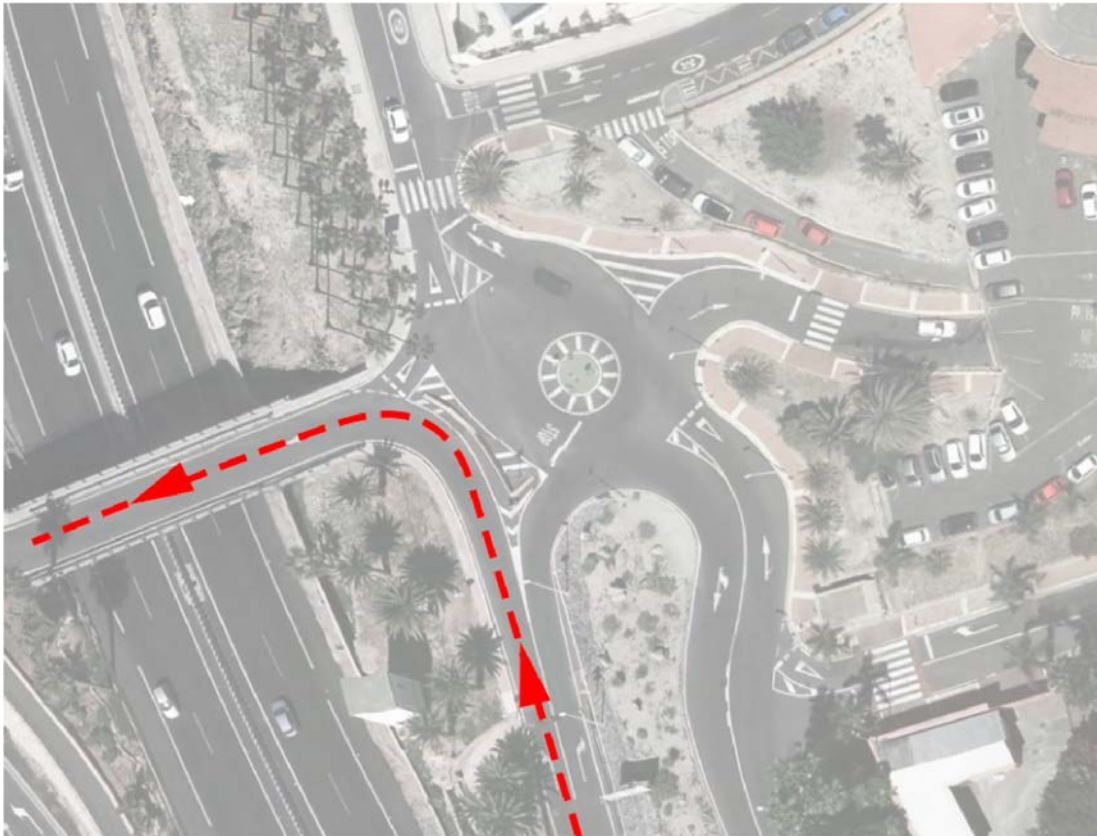
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R2 EN 24HORAS



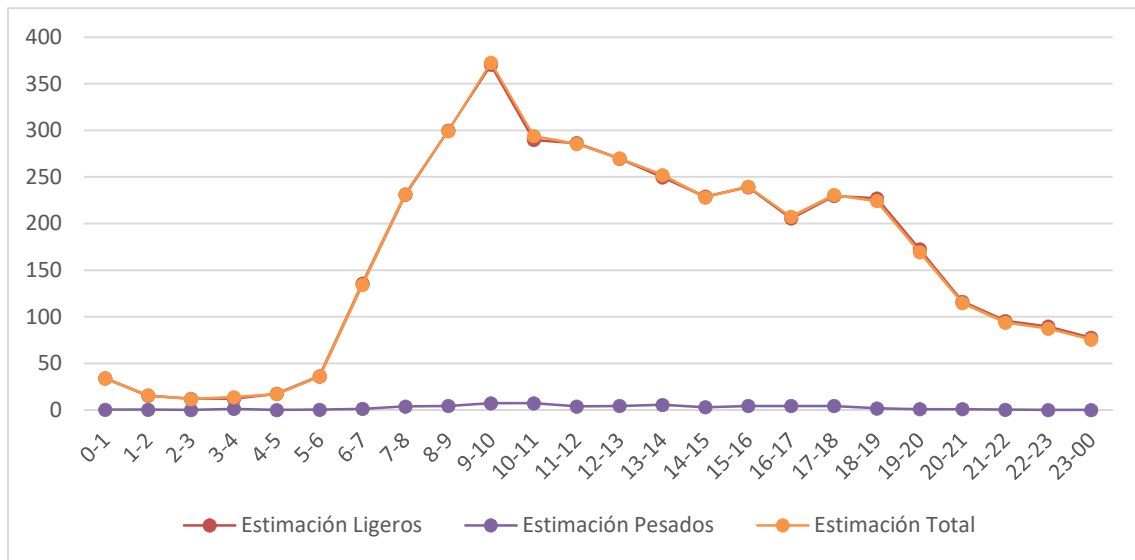
AUTOPISTA SUR – AV AUSTRIA



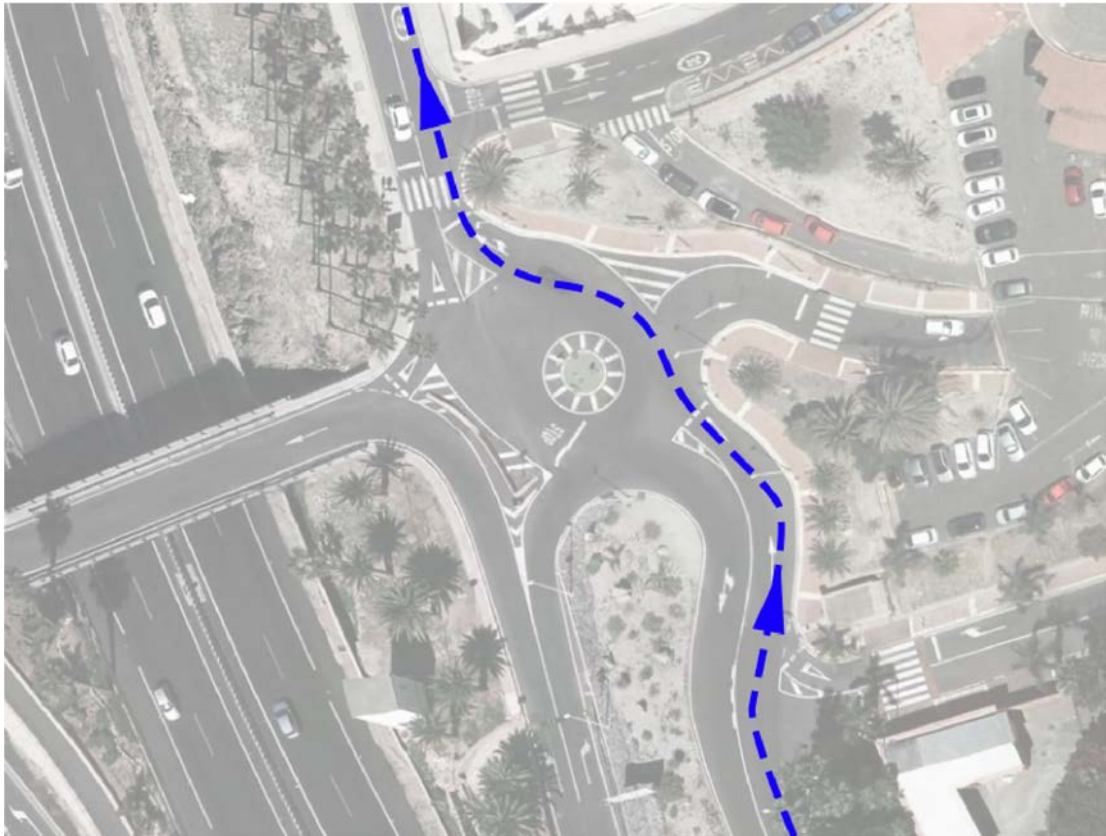
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R3 EN 24HORAS



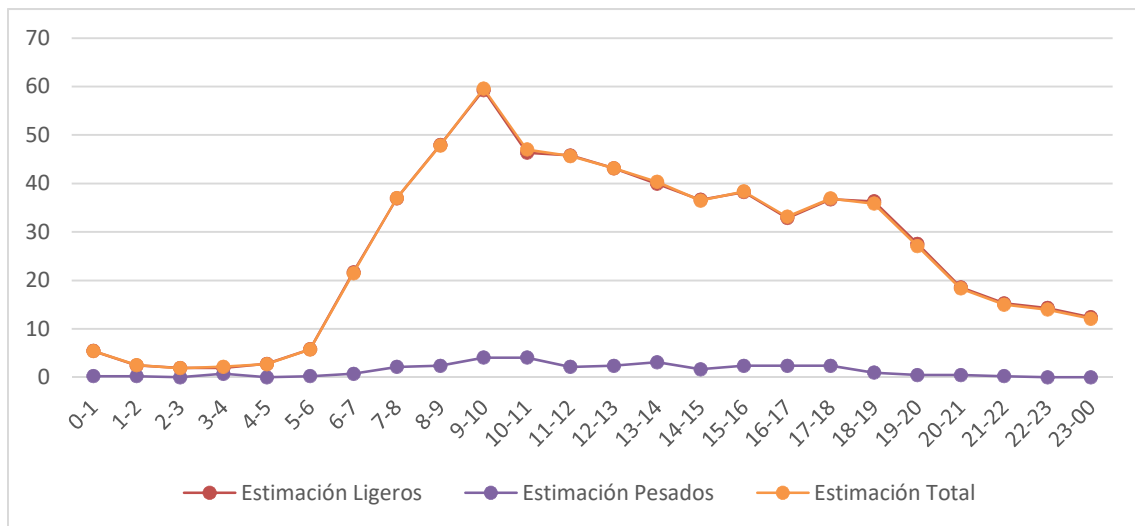
AUTOPISTA SUR – AV DE LOS PUEBLOS



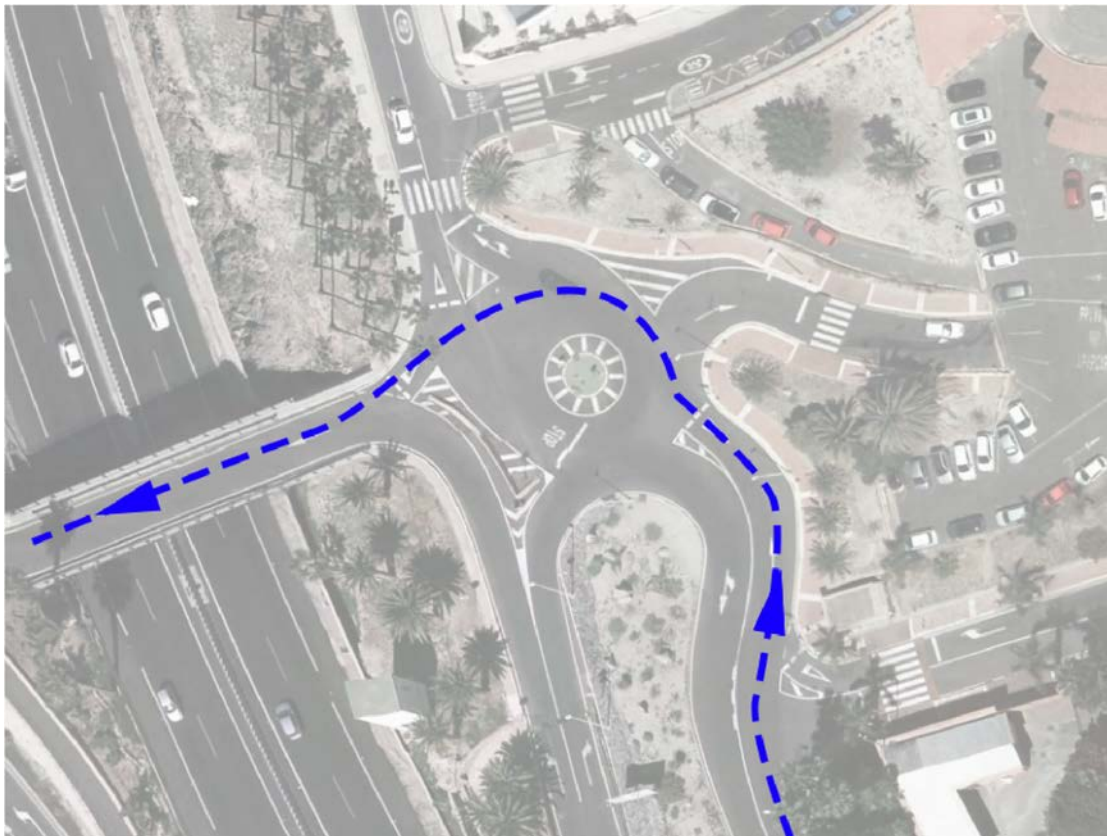
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R4 EN 24HORAS



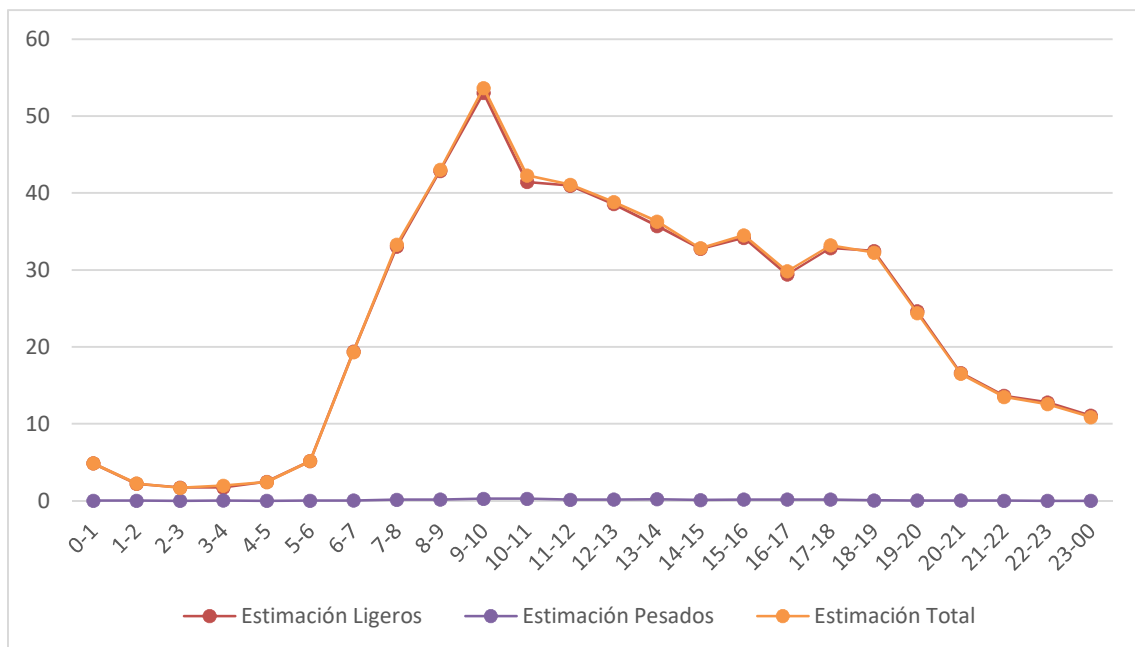
AV SIAM – AV AUSTRIA



SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R5 EN 24HORAS



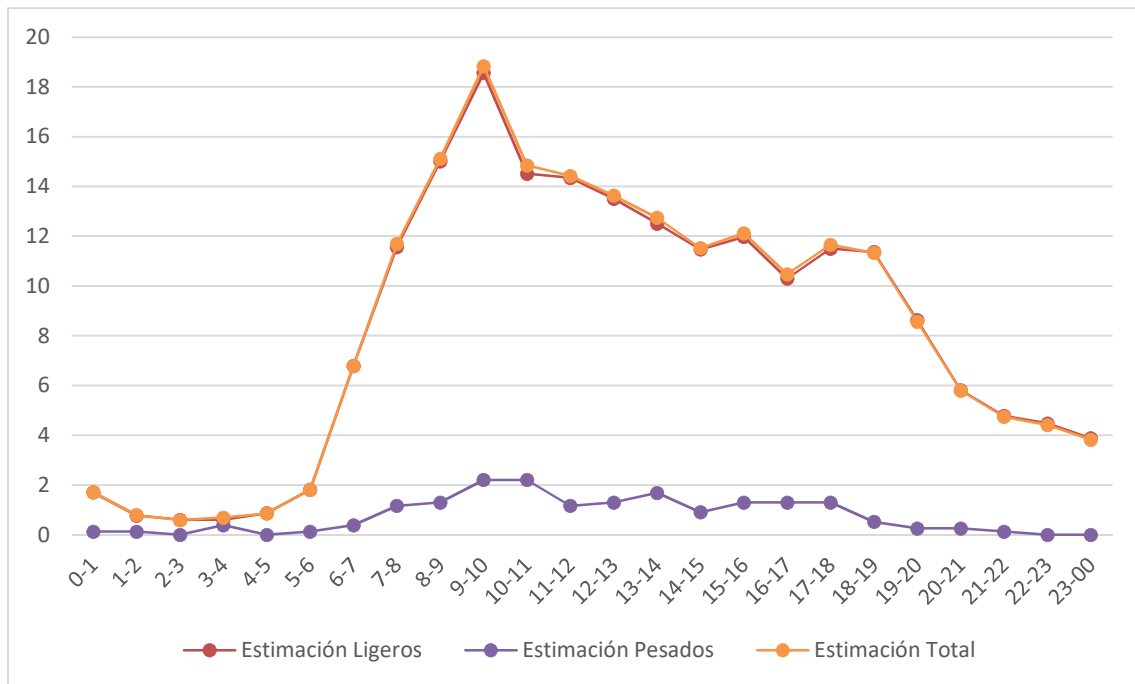
AV SIAM – AV DE LOS PUEBLOS



SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R6 EN 24HORAS



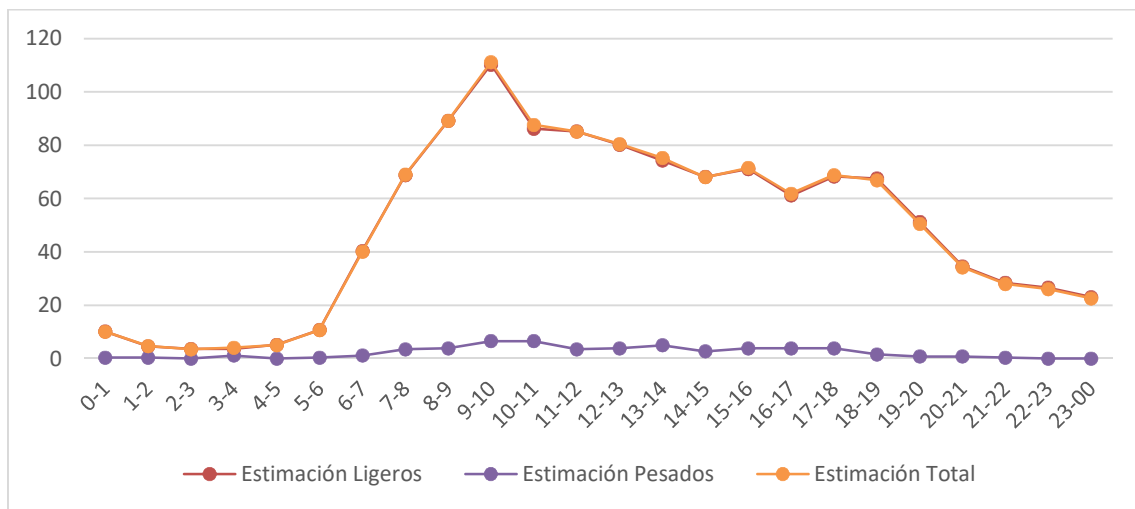
AV SIAM – AV SIAM



SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R7 EN 24HORAS



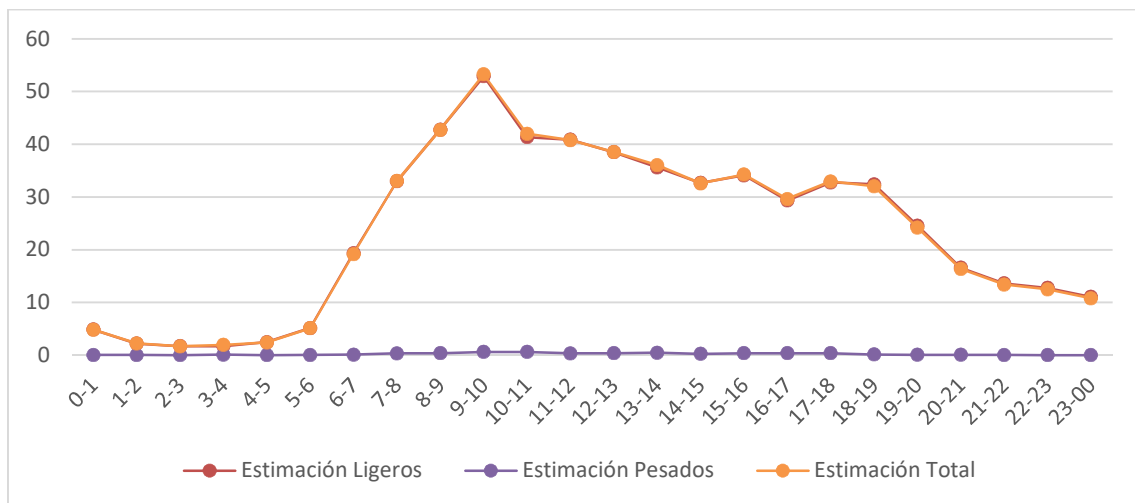
AV AUSTRIA- AV SIAM



SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R8 EN 24HORAS



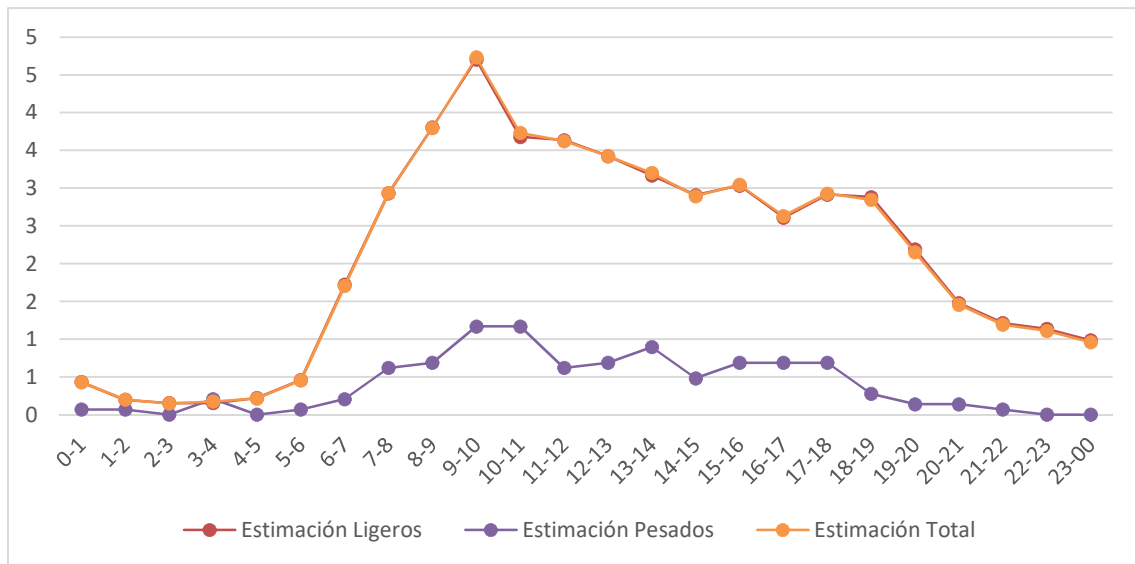
AV AUSTRIA – AV DE LOS PUEBLOS



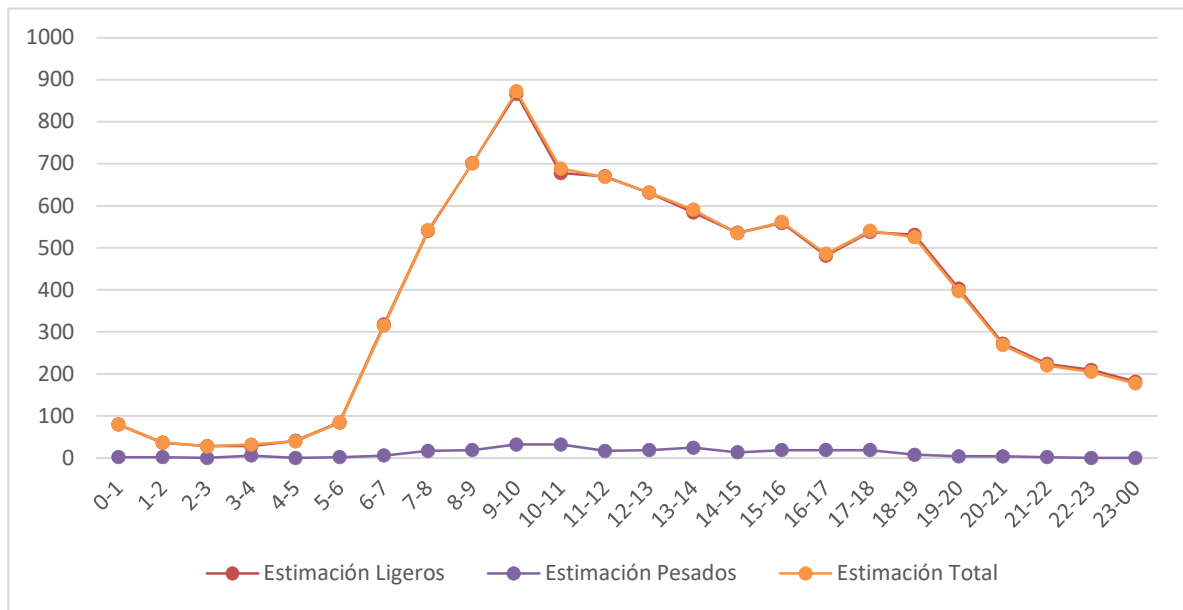
SIMULACION PUNTO CONTROL RECORRIDO R9 EN 24HORAS



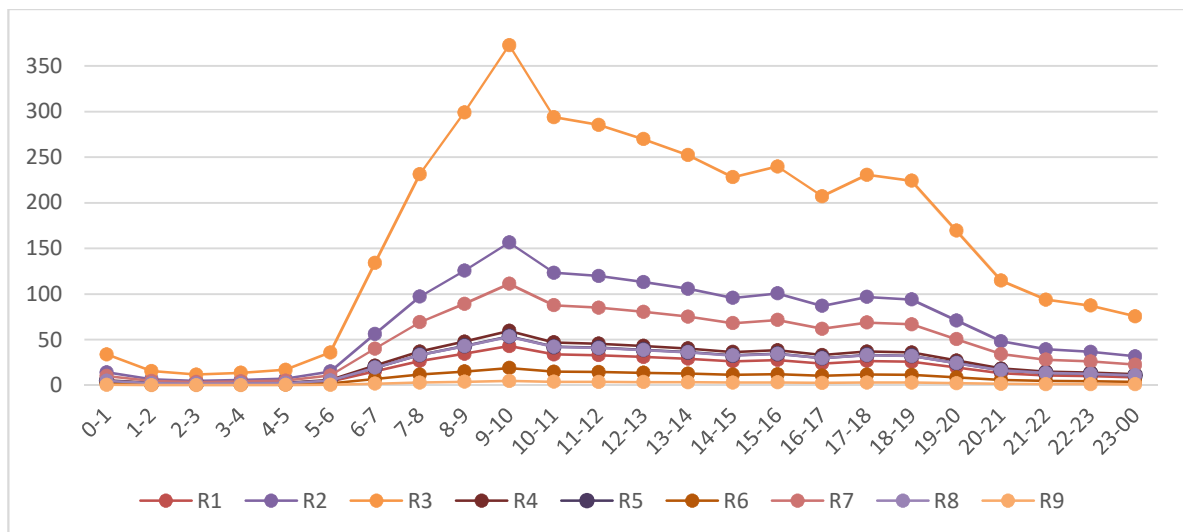
AV AUSTRIA – AV AUSTRIA



SIMULACION TOTAL DE LOS PUNTOS DE CONTROL INTESIDAD MEDIA DIARIA.-



COMPARATIVO SIMULACION DE LOS PUNTOS DE CONTROL INTESIDAD MEDIA DIARIA.-

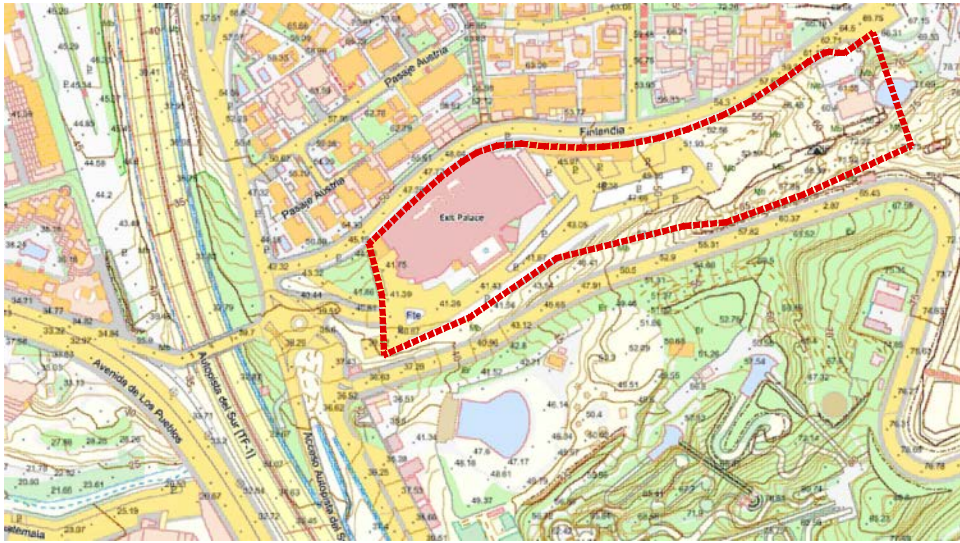


PLANOS

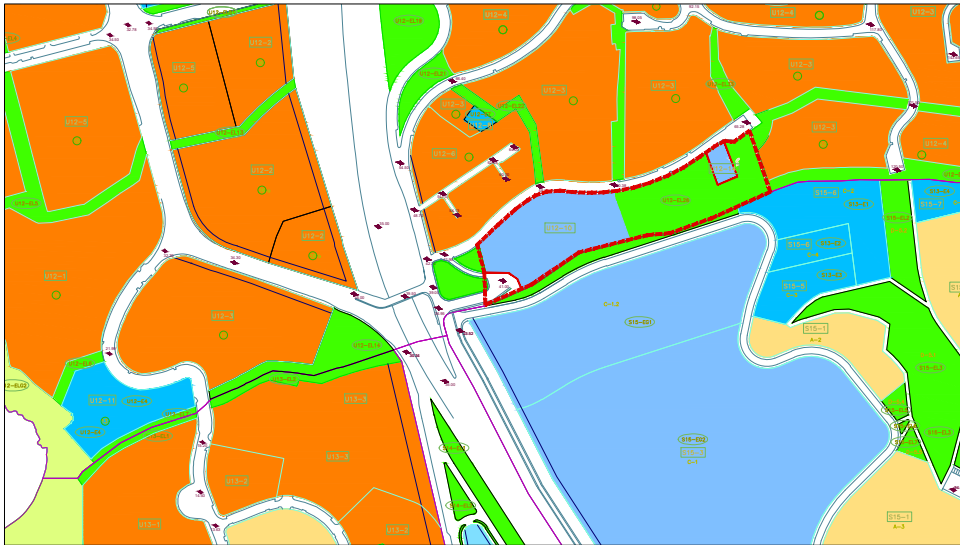
- 01.- SITUACION
- 02.- ESTADO ACTUAL
- 03.- RECORRIDO TRAFICO ACTUAL
- 04.- MEJORAS PARA LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN
- 05.- ACCESO A LA PARCELA 7M
- 06.- SALIDA A LA PARCELA 7 M



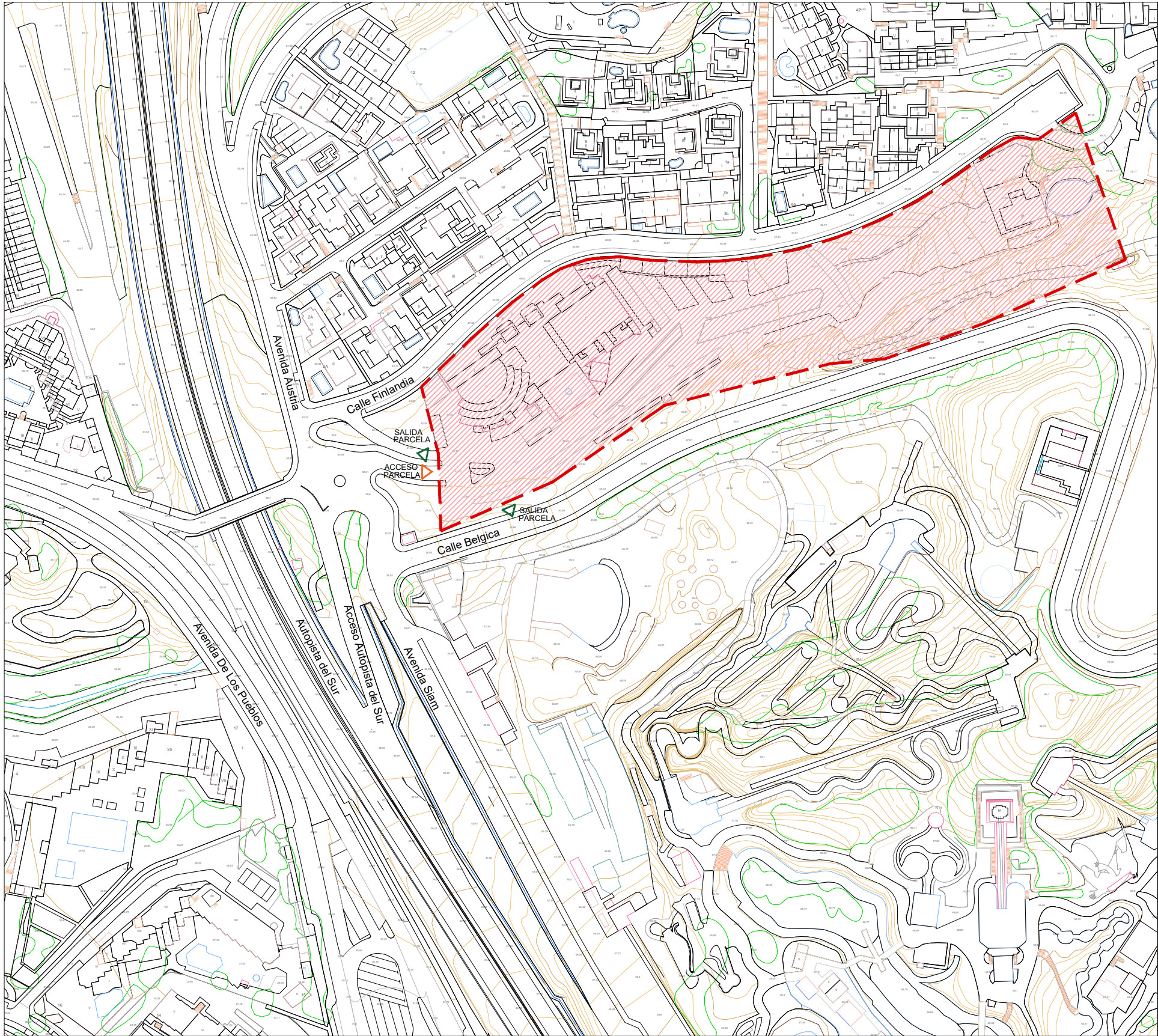
ORTOFOTO



SITUACION



PLAN GENERAL DE ORDENACION



EMPLAZAMIENTO

ESTUDIO DEL TRAFICO DE LA MODIFICACION MENOR DE LA PARCELA 7M DEL SECTOR AU12

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR

LORO PARQUE S.A.

SITUACIÓN

C/FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE

PLANO

SITUACION

ARCHIVO

FECHA

DIC 2025

ESCALA

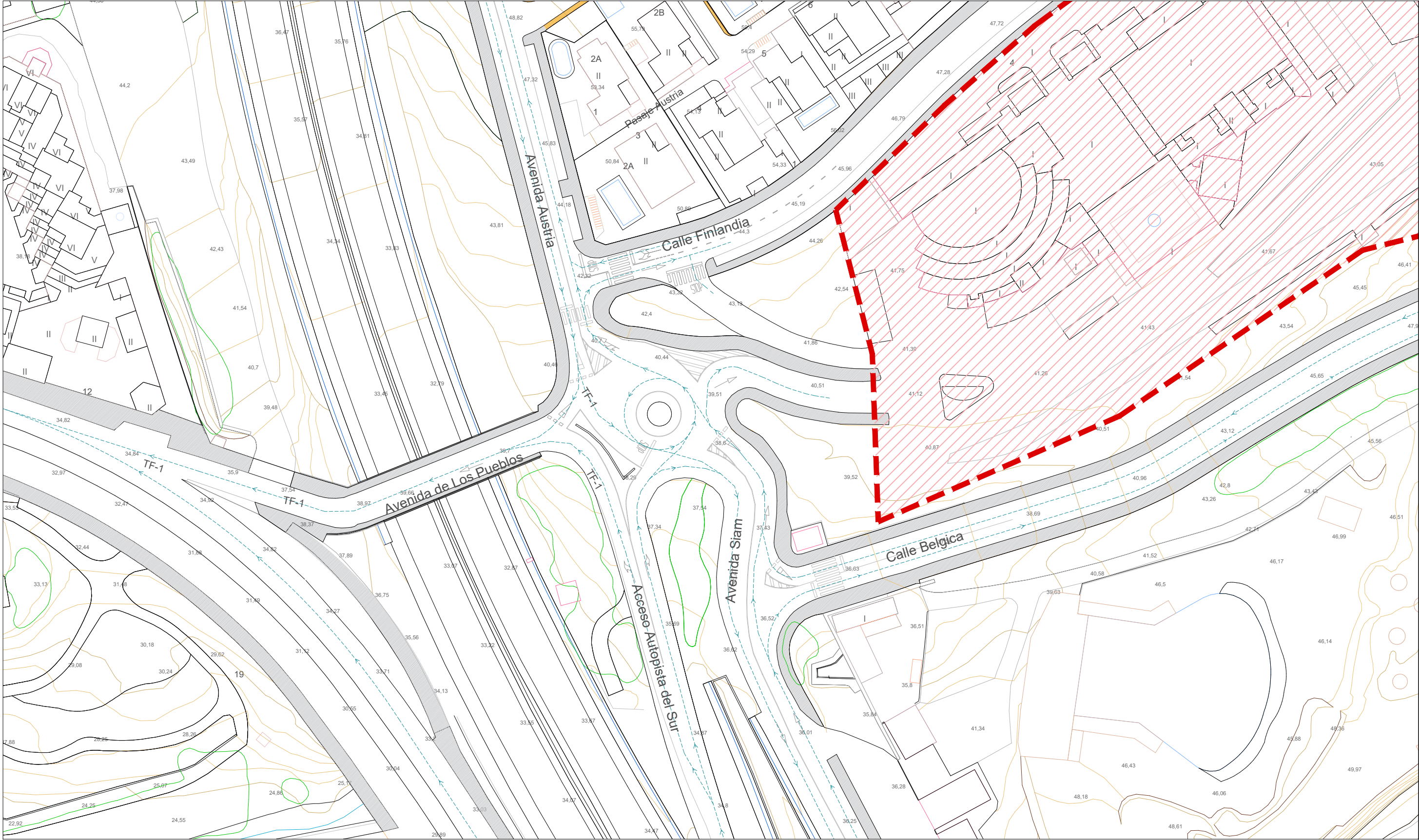
1 : 2000

Nº PLANO

A01

T.M. ADEJE





ESTUDIO DEL TRAFICO DE LA MODIFICACION MENOR DE
LA PARCELA 7M DEL SECTOR AU12

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR

LORO PARQUE S.A.

SITUACIÓN

C/FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE

PLANO

ESTADO ACTUAL

ARCHIVO

FECHA

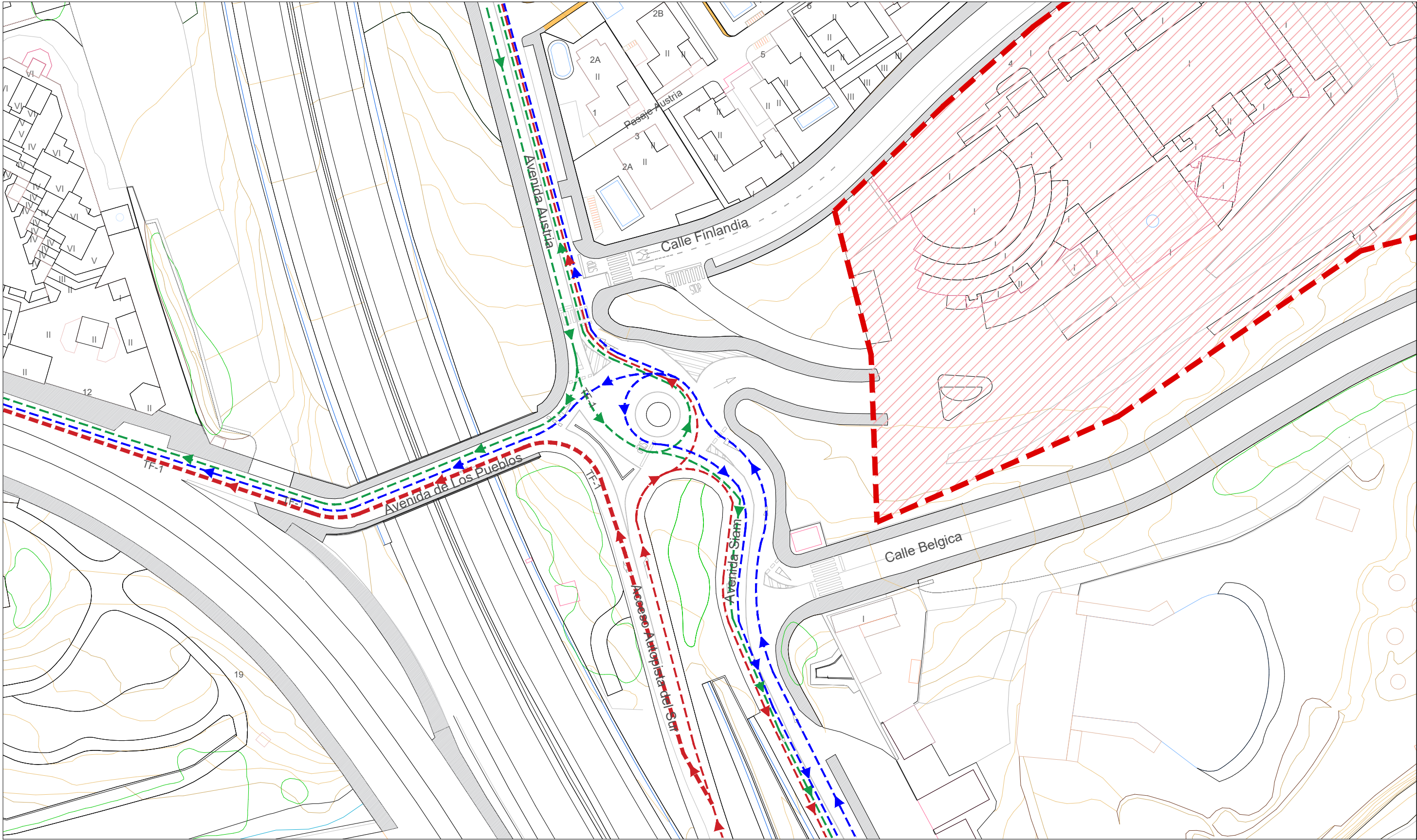
DIC 2025

ESCALA

1 : 750

Nº PLANO

A02



- ZONA DE ACTUACION**
- CIRCULACION DESDE AUTOPISTA TF-1**
- CIRCULACION DESDE AVENIDA SIAM**
- CIRCULACION DESDE AVENIDA AUSTRIA**

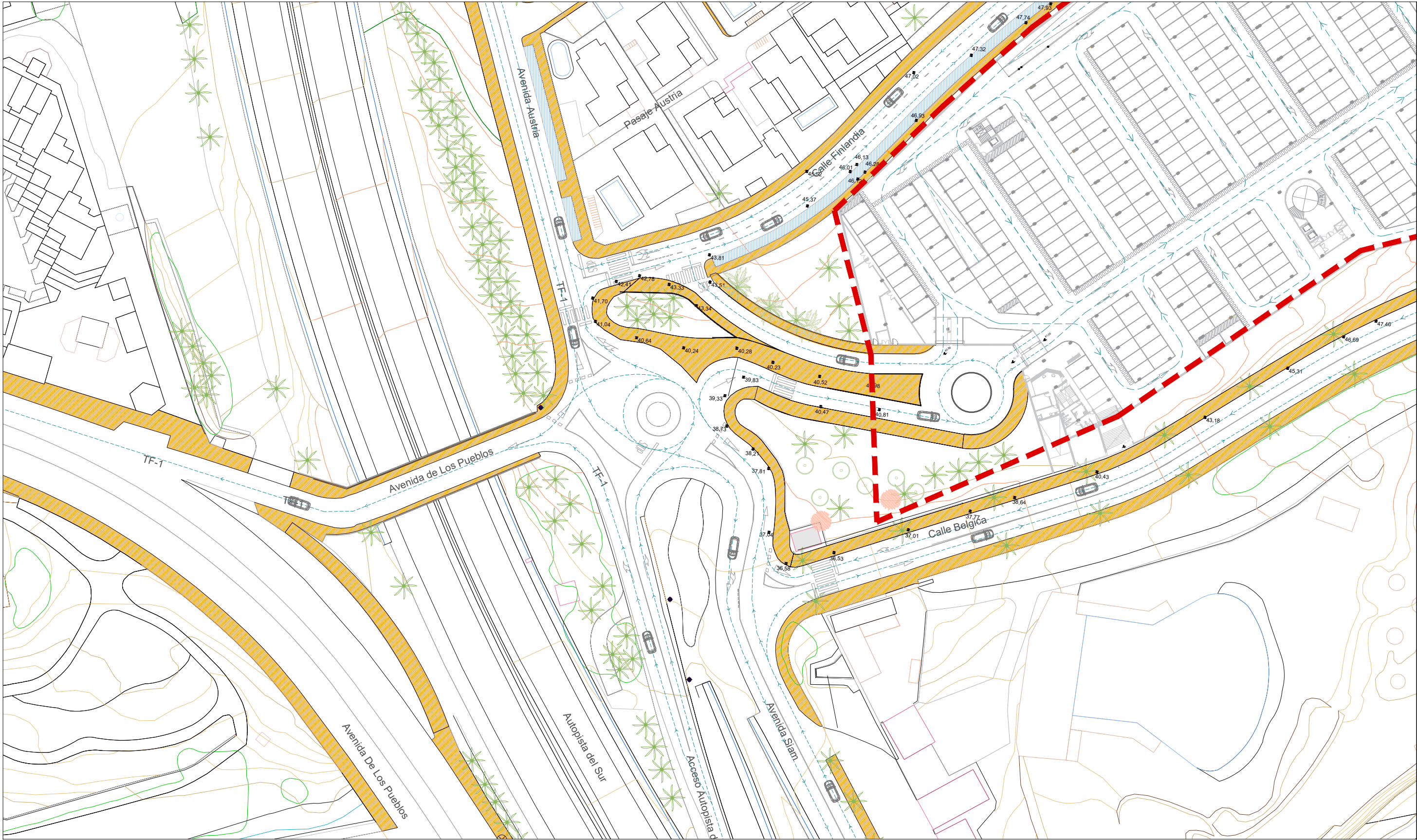
ESTUDIO DEL TRAFICO DE LA MODIFICACION MENOR DE LA PARCELA 7M DEL SECTOR AU12

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO
PROMOTOR
LORO PARQUE S.A.
SITUACIÓN
C/FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE
PLANO

RECORRIDOS TRAFICO ACTUAL

ARCHIVO

FECHA
DIC 2025
ESCALA
1 : 750
Nº PLANO
A03



--- ZONA DE ACTUACION

ESTUDIO DEL TRAFICO DE LA MODIFICACION MENOR DE
LA PARCELA 7M DEL SECTOR AU12

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR

LORO PARQUE S.A.

SITUACIÓN

C/FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE

PLANO

ARCHIVO

FECHA

DIC 2025

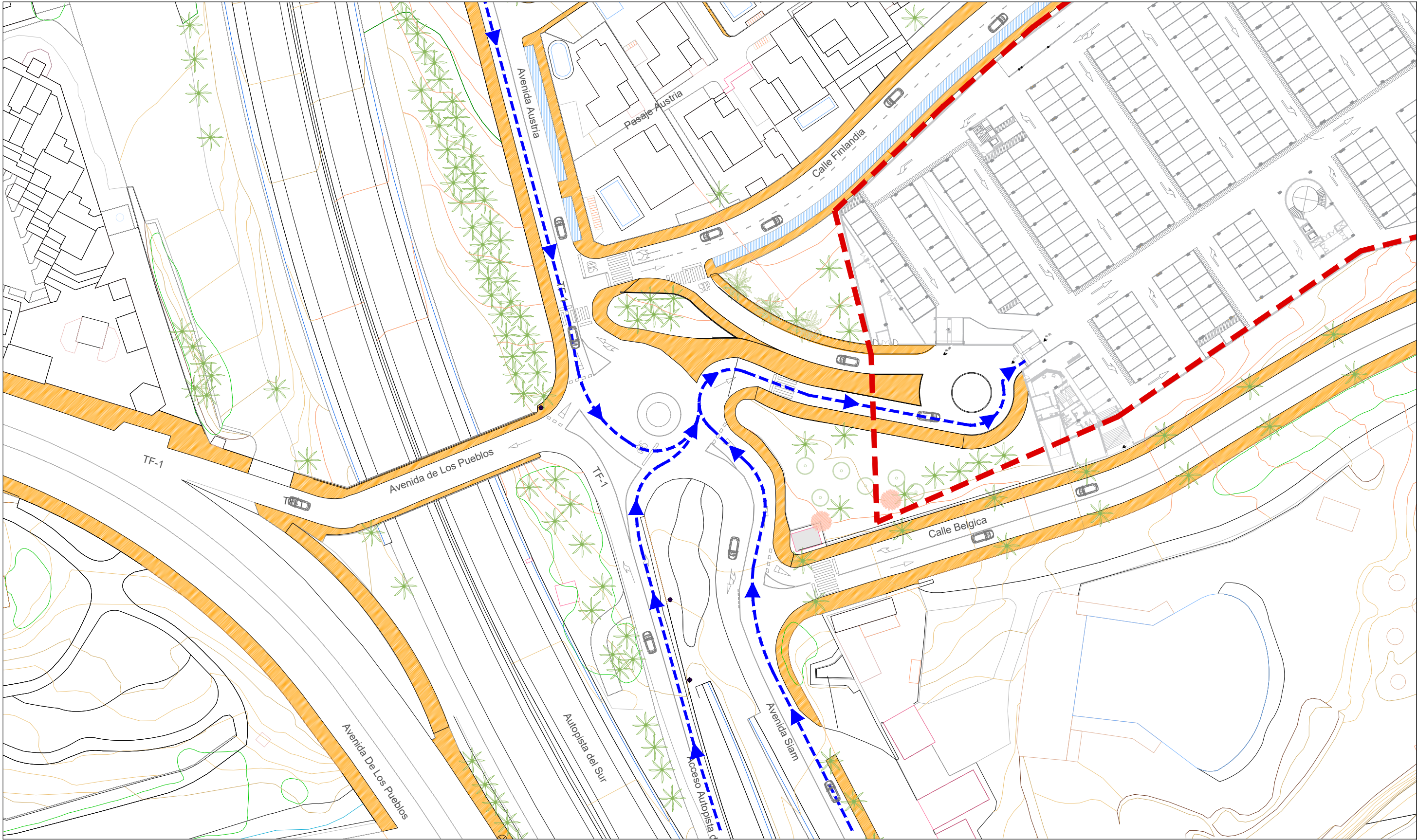
ESCALA

1 : 750

Nº PLANO

A04

MEJORAS PARA PROPUESTA DE ACTUACION



- ZONA DE ACTUACION**
- RECORRIDOS DE ACCESO A LA PARCELA 7M**
- 33% Autopista del Sur TF-1
 - 33% Avenida Siam
 - 33% Avenida Austria

ESTUDIO DEL TRAFICO DE LA MODIFICACION MENOR DE LA PARCELA 7M DEL SECTOR AU12

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO

PROMOTOR

LORO PARQUE S.A.

SITUACIÓN

C/FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE

PLANO

ARCHIVO

FECHA

DIC 2025

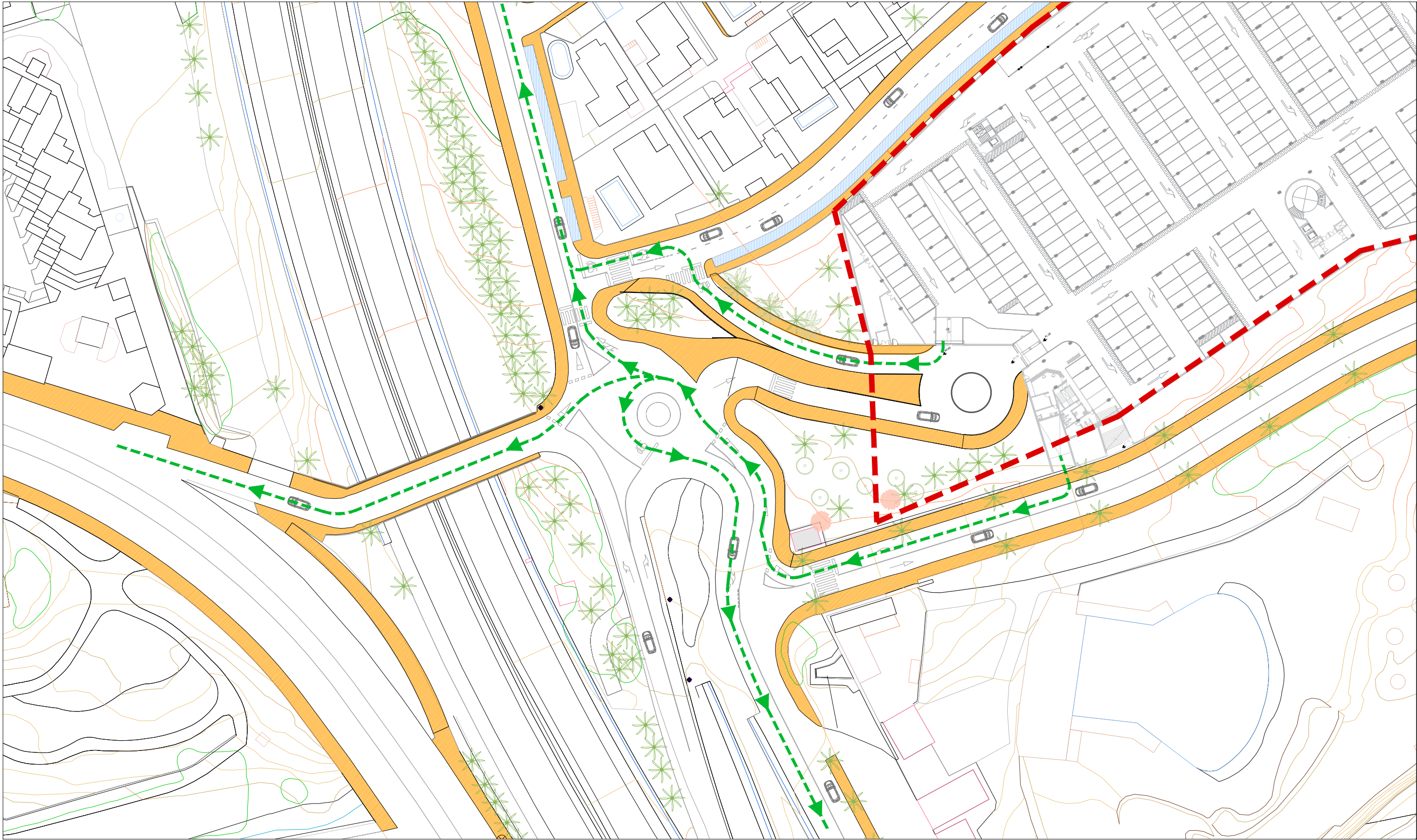
ESCALA

1 : 750

Nº PLANO

A05

ACCESOS A PARCELA 7M



--- ZONA DE ACTUACION

--- RECORRIDOS DE SALIDA DE LA PARCELA 7M
75% Autopista del Sur TF-1
15% Avenida Siam
10% Avenida Austria

ESTUDIO DEL TRAFICO DE LA MODIFICACION MENOR DE LA PARCELA 7M DEL SECTOR AU12

JORGE MOSQUERA PANIAGUA. ARQUITECTO
PROMOTOR
LORO PARQUE S.A.
SITUACIÓN
C/FINLANDIA. SAN EUGENIO. T.M. ADEJE
PLANO

SALIDAS DE PARCELA 7M

ARCHIVO

FECHA
DIC 2025
ESCALA
1 : 750
Nº PLANO
A06