

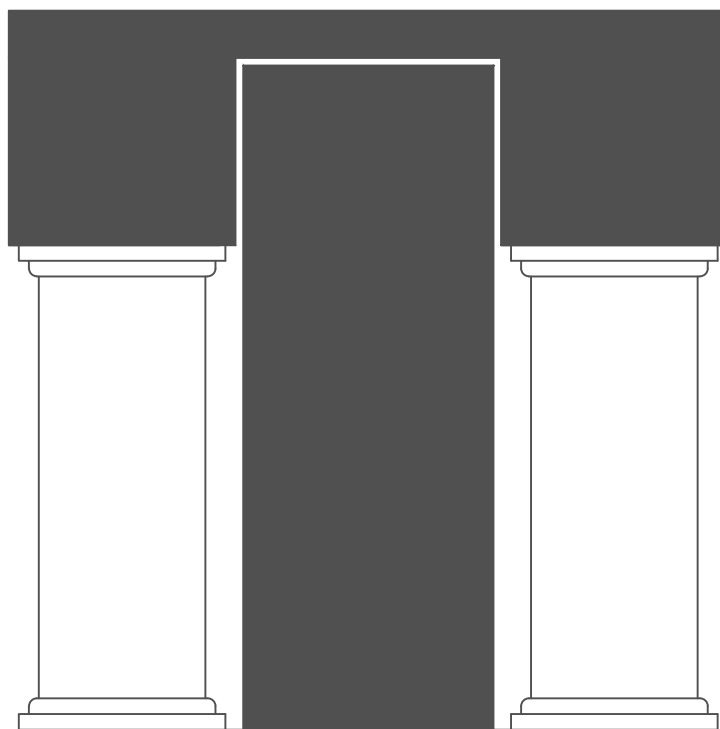
# ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 13, UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-1  
SECTOR S03 ROCABELLA

PROMOTOR: INVERSIONES Y DESARROLLOS ROCABELLA S.L.

PARCELA 13, ROCABELLA, T.M. ADEJE

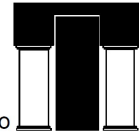
TEOTIMO RODRIGUEZ HERMOSO  
ARQUITECTO



**ROHER**  
**ARQUITECTURA Y URBANISMO**

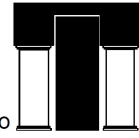
AVDA. 25 DE JULIO Nº 21  
S/C DE TENERIFE - ISLAS CANARIAS

TELEFONO: 27-94-12/16 FAX: 28-41-55  
email: [teotimo@teotimoarquitecto.com](mailto:teotimo@teotimoarquitecto.com)



**ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA  
PARCELA 13, UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-1 DEL  
SECTOR SO3 ROCABELLA**

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Teótimio Rodríguez Hermoso. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



## **CONTENIDO**

### **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

#### **1.- OBJETO.**

- 1.1.- Objeto
- 1.2.- Situación
- 1.3.- Promotor
- 1.4.- Proyectista

#### **2.- DATOS DEL ENCARGO.**

#### **3.- DATOS DE EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL.**

#### **4.- DATOS CATASTRALES.**

#### **5.- ANTECEDENTES.**

#### **6.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES.**

- 6.1.- Ordenación Pormenorizada Vigente.
- 6.2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

#### **7.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

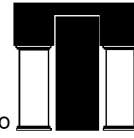
#### **8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

#### **9.- CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

- 9.1.- Contenido del Estudio de Detalle.
- 9.2.- Tramitación del Estudio de Detalle.

#### **10.- PLANOS.**

- 1.- ED01 SITUACIÓN
- 2.- ED02 OCUPACIÓN SEGÚN PGO (40%)
- 3.- ED03 OCUPACIÓN PROPUESTA (55%)
- 4.- ED04 SECCIONES ESQUEMÁTICAS
- 5.- ED05 ESTUDIO VOLUMÉTRICO



## MEMORIA

### 1.- OBJETO

#### 1.1. Objeto

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes de la Parcela 13 de la Unidad de Actuación UE-1 del sector SO3 Rocabella, en el Término Municipal de Adeje, provincia de Santa Cruz de Tenerife. Teniendo por finalidad, fijar el parámetro urbanístico de la ocupación dada su situación topográfica.

#### 1.2.- Situación

Las Parcelas objeto del presente documento, tienen la tipología edificatoria, **BLOQUE ABIERTO O TERRAZA**, se ubica en **LA ZONA S3-2, RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA**, en la **parcela13** del Sector SO3- ROCABELLA, incluida dentro de la Unidad de Actuación UE-1, en el Término Municipal de Adeje.

#### 1.3.- Promotor (art 9 Ley Ordenación de la Edificación)

Es promotor y propietario de los terrenos **INVERSIONES Y DESARROLLOS ROCABELLA S.L.**, con CIF B-76745363 y domiciliada en Ctra. Armeñime – Puerto Santiago, TF-47, km4, Adeje, Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife. De acuerdo con la Ley de ordenación de Edificación, en su artículo 9, el promotor es un agente de la edificación, por lo que cumplirá con las obligaciones propias otorgadas por dicha ley, así como respecto al RD 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

#### 1.4.- Projectista (art 10 Ley Ordenación de la Edificación)

Figura como projectista la sociedad **ROHER Arquitectos S.L.P.**, colegiada con el nº 10.062 del C.O.A.C., con domicilio profesional en la Avda. Veinticinco de Julio, nº 21, C.P. 38004 del Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife. Tal y como se establece en el artículo 10 LOE, en caso de personas jurídicas, éstas deben designar al técnico redactor del proyecto, actuando como tal en el presente proyecto D. **Teóximo Rodríguez Hermoso**, con titulación académica y habilitante de **Arquitecto**, técnico competente para obras del **GRUPO A** del apartado 1, artículo 2 LOE. De acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la edificación, el Projectista forma parte de la dirección facultativa junto con el Director de la Ejecución de la Obra.

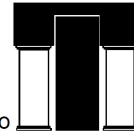
## **2.- DATOS DEL ENCARGO.**

El presente Estudio de Detalle es la propuesta que, los propietarios y promotores de la Parcela 13, presentan en cumplimiento del artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con la finalidad de hacer una adaptación volumétrica en la referida parcela modificando el parámetro de la ocupación en tantos por ciento de la misma, a modo de garantizar una adaptación a la realidad física de lo ya edificado con la intención de obtener un menor impacto visual de la futura edificación.



## **3.- DATOS DE EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL**

Como se ha comentado en apartados anteriores, la parcela objeto del presente expediente se encuentra situada dentro de la Unidad de Actuación UE-1 del Sector SO3 Rocabella, con la denominación de PARCELA 13, en el Término Municipal de Adeje.



Tiene forma trapezoidal y una superficie neta total de 8869,00 m<sup>2</sup>, conforme al estudio de detalle aprobado en 2018, con una pendiente aproximada de un 15%.

#### 4.- DATOS CATASTRALES.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, tiene la **Referencias Catastral, 4440022CS2153S0000TZ**



#### 5.- ANTECEDENTES.

Con fecha 23 de Diciembre de 1.986, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la consejería de Política Territorial de Canarias, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial ROCABELLA.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del 27 de Julio de 1.992, aunque condicionado a la subsanación de ciertos reparos técnicos, que al no ser cumplimentadas dichas deficiencias el Proyecto no llegó a ser aprobado definitivamente. Con fecha 22/12/94, el Ayuntamiento acuerda la caducidad del procedimiento iniciado para la aprobación del Proyecto de Urbanización. Este acuerdo fue anulado por Sentencia nº 452/2000 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de fecha 18 de abril de 2000 (Recurso 1311/95).

El 26 de mayo de 1995, el Ayuntamiento Pleno aprobó con carácter definitivo el documento de “DIVISIÓN POLIGONAL en DOS Unidades de Ejecución del Plan Parcial ROCABELLA”, promovido por la entidad mercantil PRONORDICA, S.A.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 10 de Febrero de 1.998, adoptó el acuerdo de “aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución N°1 (UE-1)” del Plan Parcial ROCABELLA.

Por acuerdo del 31 de Diciembre de 1998 el Ayuntamiento acordó la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación de la UE-1.

El 24 de Junio de 1999 se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Adeje el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) del Plan Parcial Rocabella.

El Proyecto de Urbanización que desarrolla las previsiones del Plan Parcial fue aprobado por el Ayuntamiento inicialmente en sesión plenaria de 14.11.02 (BOP 153 de 23.12.02, rectificado en BOP nº 42/2003 de 04.04.2003). La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización tuvo lugar por silencio administrativo.

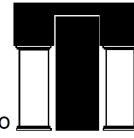
El Plan General de Ordenación del municipio de Adeje, incorpora posteriormente la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ordenado SO-3 Rocabella

En fecha 31 de octubre de 2018 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife n.º 131, el anuncio relativo a la aprobación definitiva del ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 13, 14 Y 15 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-1 DE ROCABELLA, acordada por el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Adeje, en sesión de carácter ordinario celebrada el día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho

## **6.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES**

### **6.1.- Ordenación Pormenorizada Vigente.**

**La Normativa que rige la zona es el Plan General de Ordenación Urbana de Adeje, en su adaptación básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 258 de 28 de Diciembre de 2007.**



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

El **Artículo 150. Estudios de detalle**, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece lo siguiente:

*“...1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, **volúmenes edificables, ocupaciones** y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.*

*2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

*3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:*

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

*4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto...”*

Por lo tanto, el presente **Estudio de Detalle** cumple con las disposiciones del mencionado artículo, dado que se trata de la ordenación de los volúmenes edificables de las parcela y la ocupación, respetando su entorno inmediato, **Sin Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, Sin Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito y Sin suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.**



## 7.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Actualmente, los parámetros urbanísticos que le son de aplicación son los establecidos en la ficha que para tal objeto se encuentra en la normativa del Plan General de Ordenación de Adeje:

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

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



LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

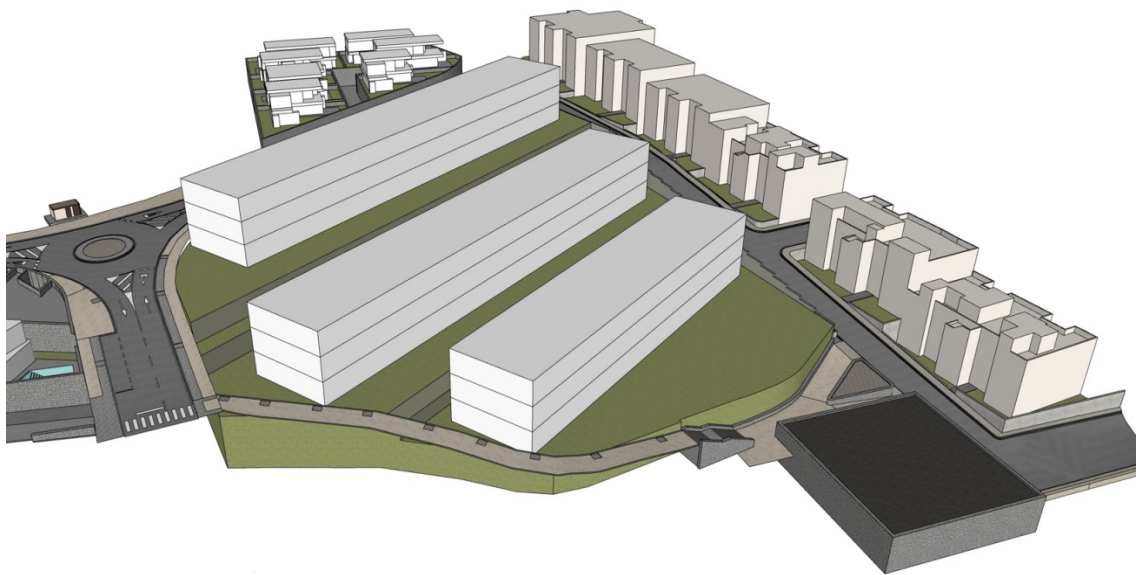
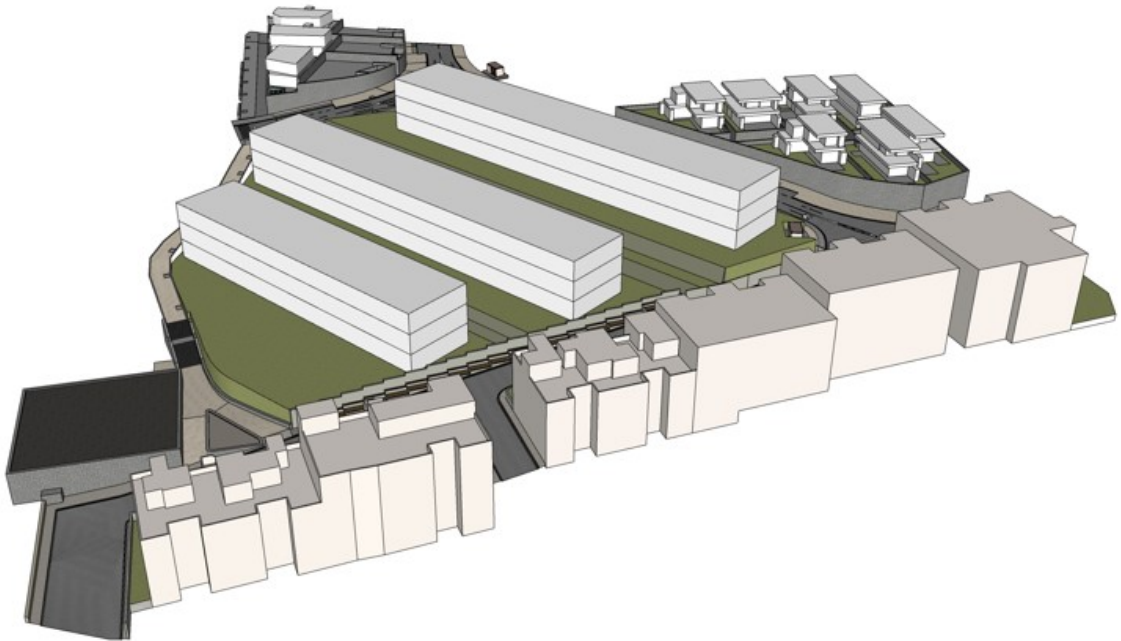


### CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO3. ROCABELLA

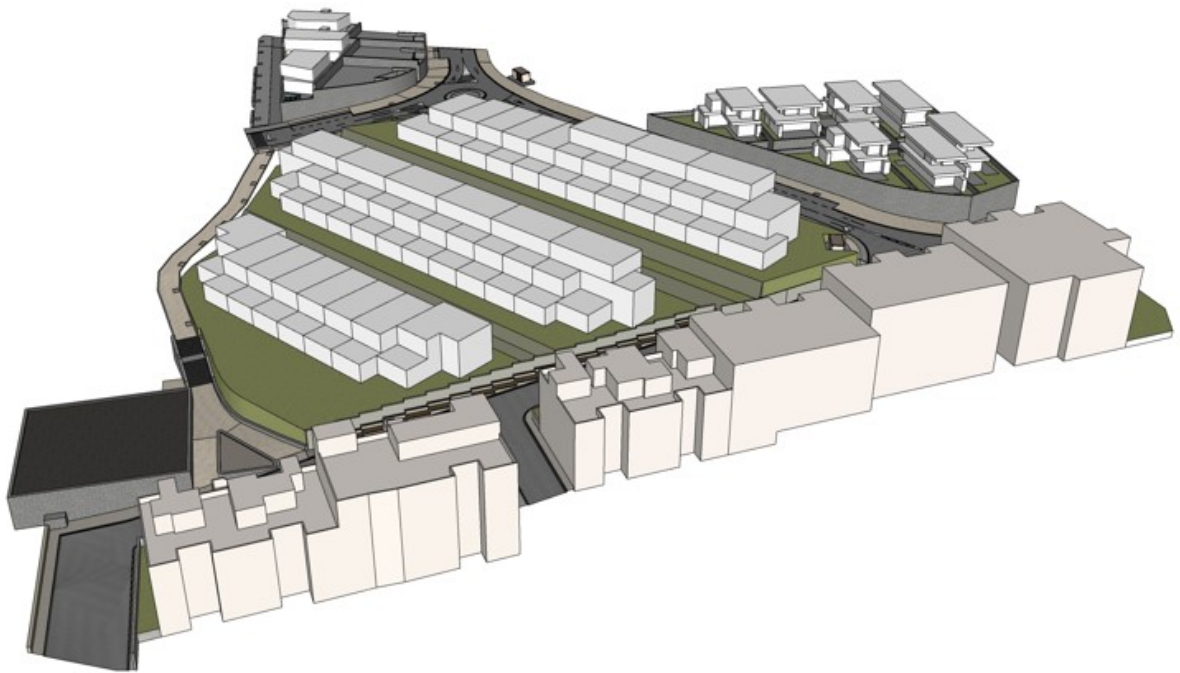
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS				
Zona S3-2. Residencial semiintensiva	<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona S3-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S3-2. Corresponde a las parcelas RS1	
	Parcela mínima	Superficie	1.000 m <sup>2</sup> s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	<b>Edificabilidad</b>		0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. En caso de uso hotelero, según normativa de turismo, se permitirá un 20% más de edificabilidad.	
	<b>Tipología</b>		Bloque abierto o terraza que es recomendado en pendientes superiores al 20%.	
	<b>Ocupación máxima</b>		40%	
	Altura de edificación	Número de plantas	3. En caso de uso hotelero, según normativa de turismo, se permitirá una planta más.	
		Metros	11. En caso de uso hotelero, según normativa de turismo, se permitirán 14 m.	
	Separación a linderos	Vía pública	½ de la altura, con un mínimo de 3 m.	
		Laterales	3 m	
	<b>Densidad</b>		Para el uso turístico 60 m <sup>2</sup> s/cama	
<b>Separación entre edificios</b>		Igual a la altura		
<b>Longitud máxima de bloque</b>		No se producirán barreras visuales		
Usos	Permitidos	Vivienda colectiva; Residencial público; deportivo y comercial en planta baja.		
	Prohibidos	Vivienda unifamiliar; industrial; escolar y social administrativo y sanitario.		

Los parámetros más importantes a tener en cuenta son la tipología de bloque abierto o terraza con el uso de residencial colectivo, el número máximo de 3 plantas, la edificabilidad máxima de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación del 40%.

En aplicación de los parámetros que se establecen en la ficha descrita anteriormente, resultaría una edificación continua en tres hileras de tres plantas, tal y como se puede apreciar en la imagen:



En la propuesta se pretende ejecutar una edificación con un impacto visual desde cualquier punto menor al que establece el Plan General, esto se pretende conseguir jugando con que las alturas que se proponen estén entre dos y tres plantas, según la disposición de la hilera y con amplias terrazas. Para ello es necesario el incremento en el porcentaje de la ocupación de la parcela que pasaría del 40% al 55 %, resultando una ordenación de volúmenes más acorde con el paisaje urbano y la topografía del terreno, tal y como se puede observar en las siguientes imágenes:



Esta nueva ordenación de volúmenes no incrementará el aprovechamiento de la parcela, dado que se mantiene tanto el coeficiente de edificabilidad como el uso al que se destina la parcela.

En la delimitación establecida para el presente Estudio de Detalle, se pretende **una mejor ordenación** de los volúmenes edificables mediante la adecuación tanto en el número de plantas en cada una de las hileras, que oscilan entre dos y tres, no sobrepasando en ningún momento las 3 plantas máximas permitidas. La ejecución de terrazas vinculadas a las viviendas da lugar a una edificación escalonada en lugar de la edificación en bloque tal como la define el Plan General de Ordenación de Adeje, para lo cual se pretende aumentar la ocupación de la parcela, no así su aprovechamiento ni su edificabilidad.

Lo expuesto quedará expresado en la documentación gráfica adjunta.

## **8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

El presente Estudio de Detalle pretende aplicar un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración urbana que hará que sea percibido unitariamente y que mantenga la referencia espacial continua, conservando la coherencia urbanística actual y que el ámbito sea homogéneo a los efectos de su percepción urbana. Esto se consigue ejecutando un conjunto de volúmenes acorde a las edificaciones existentes y a la realidad física de la topografía actual, para con ello, mantener la estética respetando el paisaje y así mejorando el resultado. Con un menor impacto visual tanto para las parcelas edificadas colindantes, como para su percepción desde el mar, consiguiendo un resultado más acorde y adaptado a la realidad física del terreno, y con ello una mejor estética urbanística.

## **9.- CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE..**

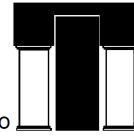
### **9.1.- Contenido documental del Estudio de Detalle.**

El Artículo 140, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que el contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

### **9.2.- Tramitación del Estudio de Detalle.**

En el **artículo 86** del DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se establece el procedimiento siguiente:

**PRIMERO.-** La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.



**SEGUNDO.-** La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

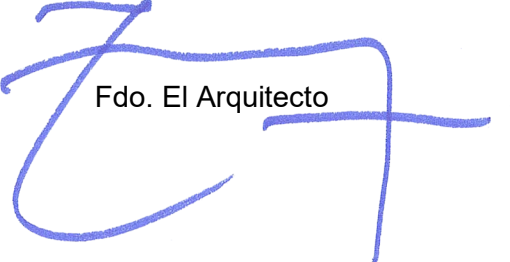
- a) Se **presentará el borrador de estudio de detalle** acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- c) **La aprobación inicial corresponderá** al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde **a la Junta de Gobierno Local**.
- d) Se someterá a **información pública por plazo de un mes**, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento, tal y como establece el artículo 80 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
- f) Se solicitarán los **informes preceptivos** que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
- g) Para la **contestación de las alegaciones** se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
- h) La **aprobación definitiva** corresponde al **Pleno del municipio**, previo informe técnico y jurídico.
- i) **Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo**, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley. En cuanto a esto, el Artículo 84 del Decreto 181/2018, del 26 de diciembre, establece que los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el **plazo de tres meses** a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá **aprobado por silencio administrativo positivo**.

**TERCERO.-** El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor. Para ello el DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, establece en el artículo 83, que tras la aprobación definitiva, el Estudio de Detalle **se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor**, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

**CUARTO.-** En el **Artículo 150** de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el apartado 4, establece que **los Estudios de Detalle, quedan excluidos**, en todo caso, **del procedimiento de evaluación ambiental** por su escasa dimensión e impacto.

Adeje, a 23 de diciembre de 2021

  
Fdo. El Arquitecto