



**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE LAS  
PARCELAS 13, 14 Y 15 DE LA UNIDAD DE  
ACTUACIÓN UE-1 DEL SECTOR ROCABELLA  
MUNICIPIO DE ADEJE**

EQUIPO REDACTOR:

PROMOTOR:



CABRERA-FEBLES arquitectura paisaje urbanismo

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-1



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>CONSIDERACIONES PREVIAS.....</b>	<b>5</b>
1.1	PROMOTOR.....	5
1.2	ANTECEDENTES.....	5
1.3	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....	6
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>8</b>
2.1	OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE .....	8
2.2	LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.....	8
2.3	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE.....	9
<b>3.</b>	<b>CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>14</b>
3.1	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	14
3.2	TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	14
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LOS REAJUSTES .....</b>	<b>16</b>
4.1	DESCRIPCIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL VIARIO .....	16
4.2	SUPERFICIES RESULTANTES DE LAS PARCELAS.....	18
4.3	CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES .....	19

# 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

## 1.1 PROMOTOR

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 1 (U.E.1) del Plan Parcial "Rocabella" de Adeje, es la promotora del presente Estudio de Detalle, actuando como representante su Presidente Don José María Rodríguez Santalices.

## 1.2 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



### 1.3 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito de intervención del Estudio de Detalle comprende la zona sur de la unidad de actuación UE-1 del sector Rocabella, en el término municipal de Adeje. De la superficie total de la unidad de actuación, 73.973 m<sup>2</sup>, el ámbito del Estudio de Detalle comprende una superficie de 44.899 m<sup>2</sup> y se ajusta en todos sus bordes con los límites de la UE-1, cerrando el ámbito por su lado Este una línea que coincide con el eje de la vía de conexión.

La forma de la unidad de actuación UE-1 es irregular, con orografía en pendiente en sentido longitudinal y transversal, con una diferencia de cota de hasta 65 metros de altura entre el punto inferior (urbanización Sueño Azul) y el superior (conexión con la TF-47), resultando pendientes medias aproximadas comprendidas entre el 9% y el 15 %.



Foto aérea actual

#### Morfología del terreno original

El terreno natural del ámbito del Estudio de Detalle fue transformado en los años 60 del siglo pasado por la actividad agrícola, con la ejecución de una serie de bancales o rellanos de tierra para destinarlos al cultivo de la platanera.

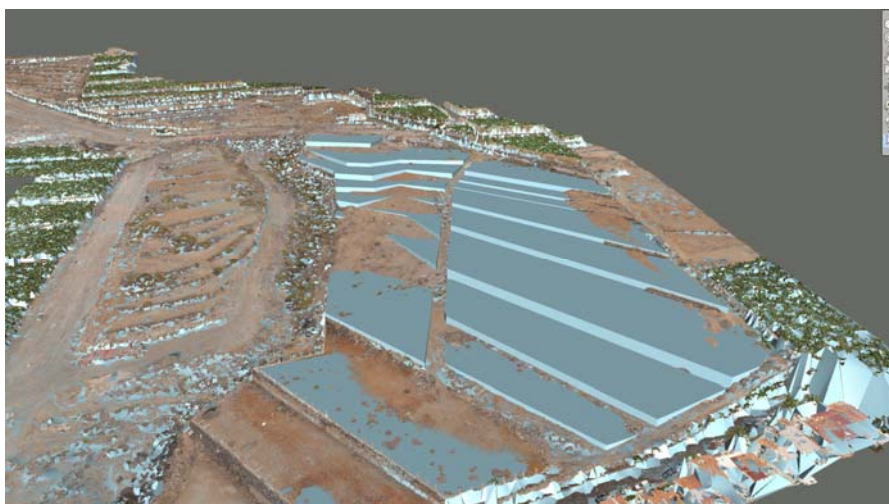
Posteriormente, el paisaje de bancales fue alterado por los movimientos de tierras que se efectuaron para las obras de urbanización de la unidad UE-1, después de la aprobación del Proyecto de Urbanización del año 2002 y que quedaron inconclusas.

La topografía original del terreno se refleja en los planos de perfiles de la vía de distribución A, lo que habrá de tomarse en consideración a la hora de la concesión de las licencias de obras en su momento.

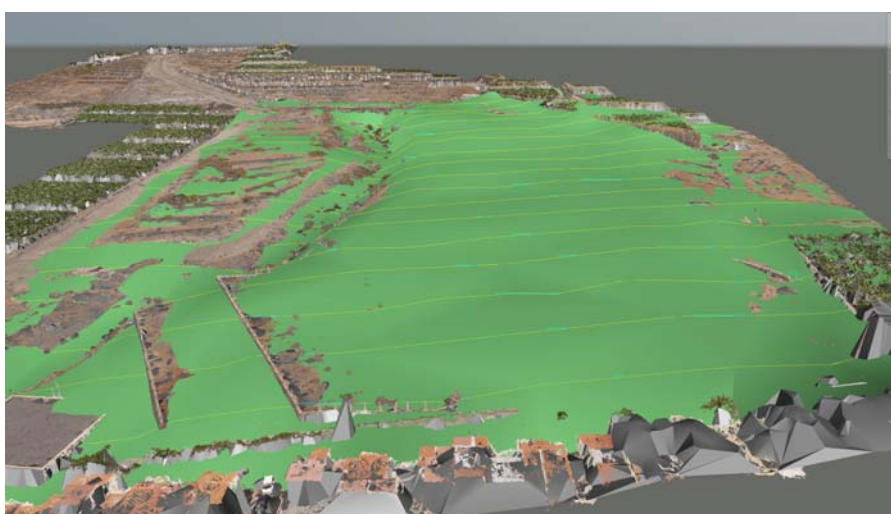
Se presenta una simulación del terreno natural inicial en la zona actualmente alterada, deducida de la información cartográfica base obtenida del Proyecto de Urbanización y de los datos topográficos del entorno.



Morfología actual del terreno



Simulación del terreno con los bancales de cultivo



Simulación del terreno natural antes de su abancalamiento

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del presente Estudio de Detalle la adaptación a los condicionantes topográficos de la unidad de actuación, de las alineaciones y rasantes de las vías interiores de distribución que conforman las parcelas 13, 14 y 15, de titularidad privada, contempladas en la ordenación pormenorizada prevista en el PGO vigente y desarrollada en el Proyecto de Urbanización aprobado, que es una de las actuaciones posibles que cabe llevar a cabo mediante este instrumento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el art 150 de la Ley 4/2017, como a continuación se verá.

Asimismo, como consecuencia de dicha adaptación, se reajustan las superficies de las parcelas mencionadas.

### 2.2 LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

El artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, define el objeto de los estudios de detalle:

*“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.”*

El presente Estudio de Detalle se encuadra dentro de las previsiones de la norma citada, por cuanto se limita a adaptar a las características topográficas y singulares del ámbito, las alineaciones y rasantes del viario de la ordenación pormenorizada del planeamiento, finalidad que está contemplada como objeto de este instrumento complementario de ordenación, en el apartado 1 del citado artículo 150.



Al mismo tiempo, tal adaptación se refiere a tres manzanas completas.

Por otra parte, el contenido del presente Estudio de Detalle no se encuentra en ninguno de los supuestos del apartado 3 del mencionado artículo 150: no modifica la clasificación y calificación del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación; ni afecta a las dotaciones públicas y espacios libres de uso público.

## 2.3 LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

El Plan General de Ordenación (PGO) vigente del municipio recoge como planeamiento incorporado el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Rocabella y por lo tanto la ordenación pormenorizada del sector SO3 Rocabella, en el que se localiza la unidad de actuación UE1 donde se encuentra el presente Estudio de Detalle. Dicha ordenación pormenorizada queda definida en las fichas de sectores de las Normas Urbanísticas del PGO y en los planos de ordenación de usos pormenorizados del suelo de dicho Plan.


Dicha ordenación pormenorizada zonifica la unidad de actuación, en cuyo ámbito se plantea el presente estudio de detalle, y además recoge la red viaria compuesta por vías de diferentes categorías, tal como figura en el Plan Parcial y en sus instrumentos de desarrollo. En el ámbito de la unidad de actuación estas categorías del viario se concretan en una *vía de penetración* desde la carretera TF-45, la parte correspondiente de la *vía de conexión*, con sección de rambla, que conecta los sectores que se desarrollan en esta zona litoral de Adeje, y por último, el *viario de distribución*, que proporciona accesibilidad a la mayoría de las parcelas.

Esta red viaria conforma las diferentes manzanas de la unidad de actuación, en donde se distribuyen las distintas zonas de edificación: S3-2 (residencial semiintensiva) que corresponde con la parcela 13; S3-4 (residencial extensiva), correspondiente a las parcelas 14 y 15; S3-6 (residencial cesión aprovechamiento medio), parcela 7; S3-8 (dotacional público deportivo), parcela 12; y S3-9 (dotacional público social), coincidente con la parcela 11.

En el ámbito del Estudio de Detalle se encuentran las siguientes parcelas de titularidad privada de acuerdo con el Proyecto de Compensación: la parcela 13, calificada por el PGO como Zona Residencial Semiintensiva (S3-2.), y las parcelas 14 y 15 calificadas como Zona Residencial Extensiva (S3-4).

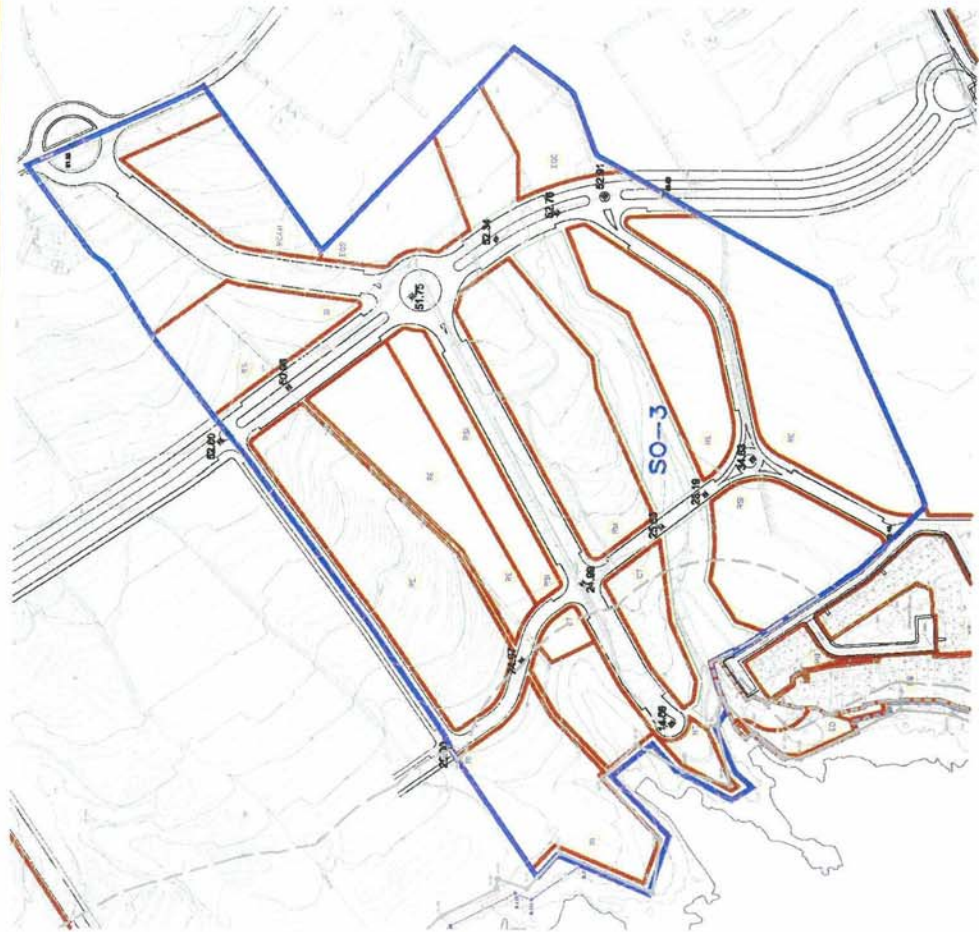
Las alineaciones y rasantes de la red viaria se definen en la ficha siguiente del PGO.

En esta ficha se dispone que *“las alineaciones y rasantes definidas en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo”*, que se reproducen también a continuación.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO3. ROCABELLA</b>					
<b>DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR</b>					
<b>ÁMBITO Y USO GLOBAL</b>	1.- El Sector SO3. Rocabella está constituido por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código SO-3. 2.- Su uso global es el residencial turístico en todas las categorías				
<b>SUPERFICIE:</b>	189.385 m <sup>2</sup> s.	<b>EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO</b>	0,43 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,39/1737 UA/m <sup>2</sup> s	<b>DENSIDAD</b>	2.626 habitantes
<b>DIVISIÓN EN ZONAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● S3-1. Residencial Intensiva</li> <li>● S3-2. Residencial semiintensiva</li> <li>● S3-3. Centro turístico</li> <li>● S3-4. Residencial Extensiva</li> <li>● S3-5. Residencial Mixto</li> <li>● S3-6. Residencial cesión aprovechamiento medio</li> <li>● S3-7. Equipamiento privado</li> <li>● S3-8. Dotacional público deportivo</li> <li>● S3-9. Dotacional público social</li> </ul>				
<b>CONDICIONES GENERALES</b>	Se definen dos unidades de actuación según el gráfico adjunto.				
					

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO3. ROCABELLA

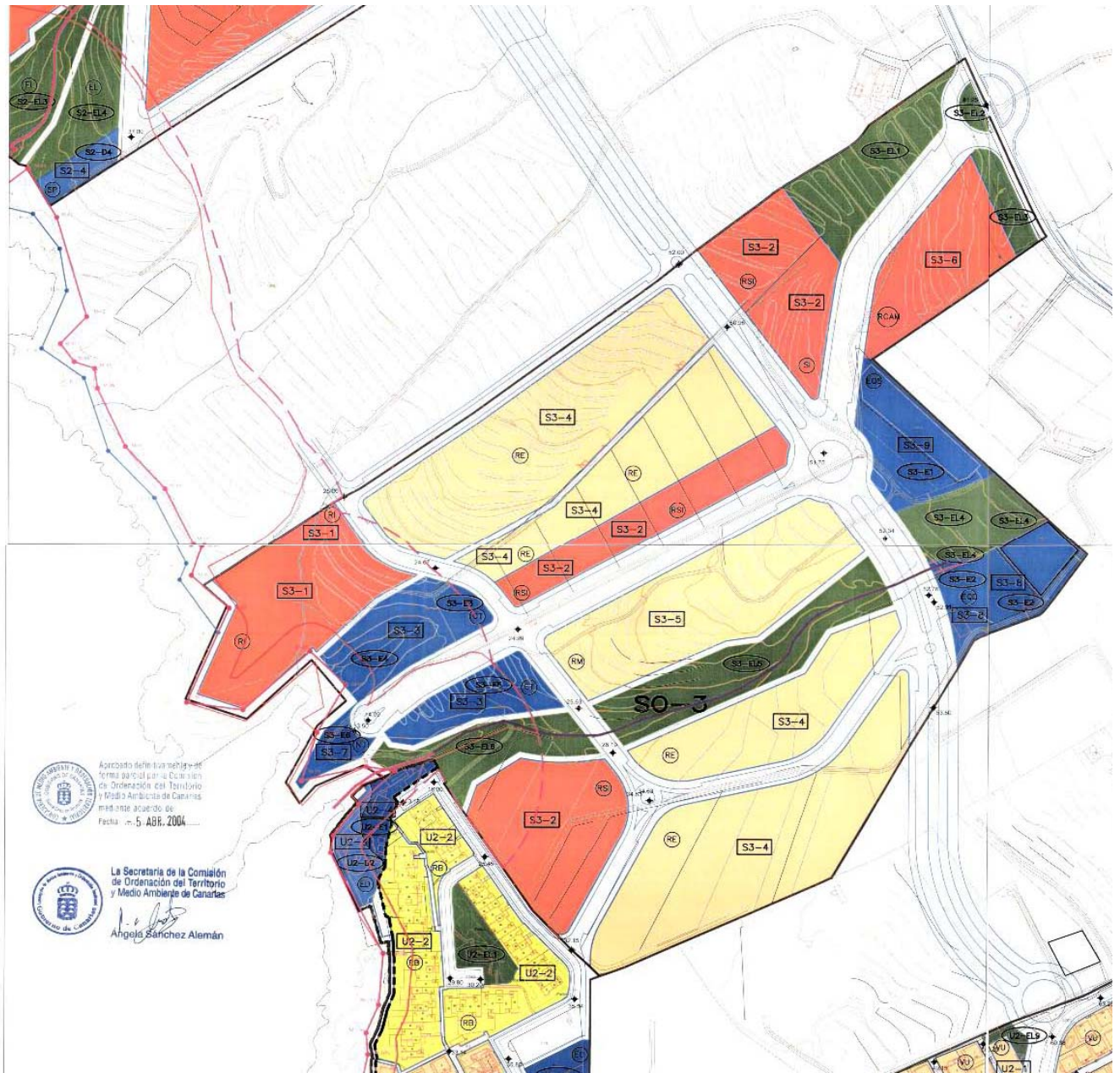
ALINEACIONES Y RASANTES



LA SECRETARIA ACCIDENTAL  
de 20 de octubre de 2005  
*F. J. Benavente*  
SECRETARÍA DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE TENERIFE

Las alineaciones y rasantes que se definen en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

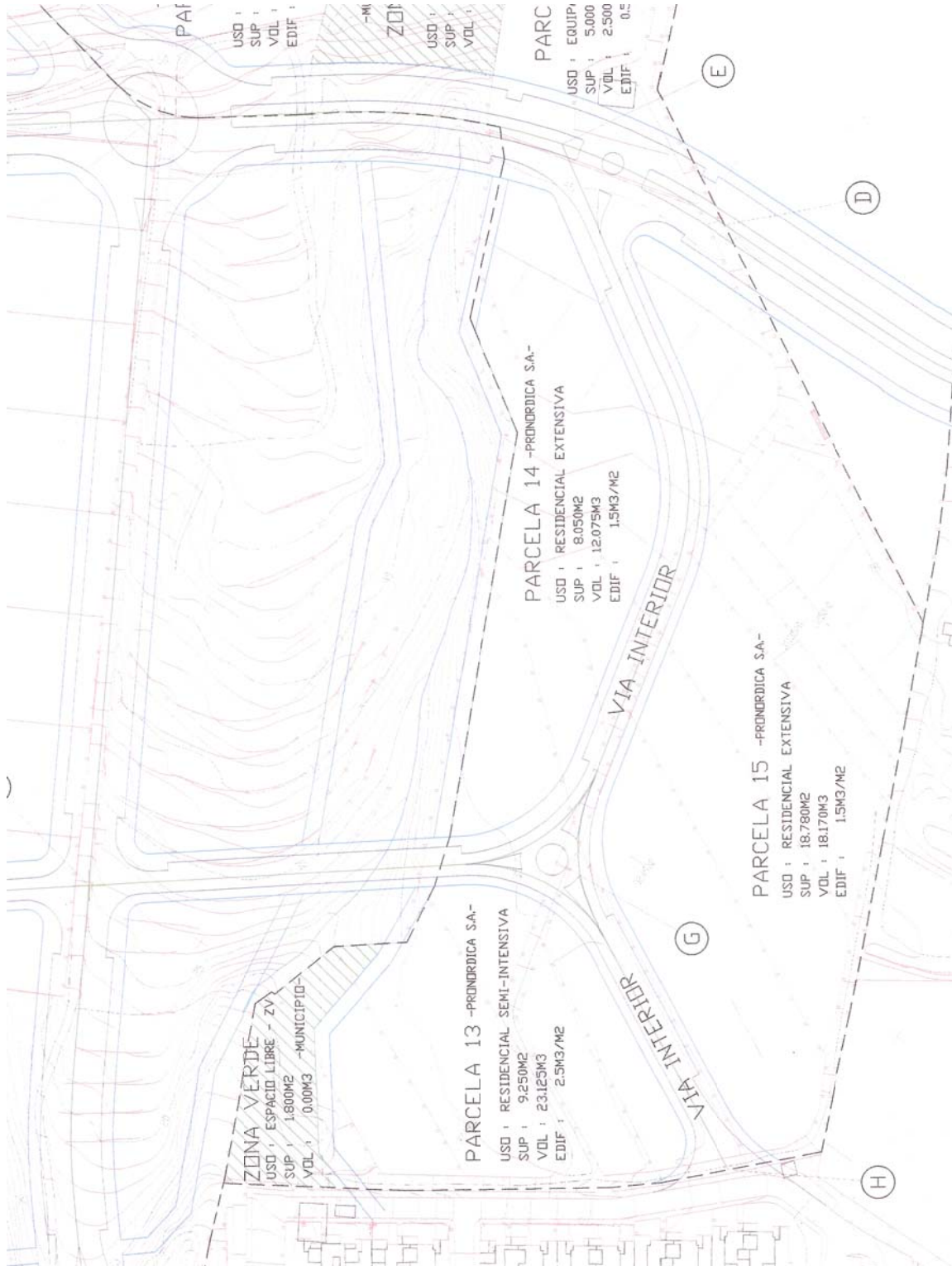




PGO. Plano nº E80-06-08. Ordenación de usos pormenorizados del suelo

El Proyecto de Compensación de la UE-1 aprobado en 1999, define las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, tanto de las de titularidad privada (parcelas 13, 14, 15 y 7b), como las parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

En el ámbito del Estudio de Detalle se encuentran las parcelas de titularidad privada 13, 14 y 15 y una parcela de cesión obligatoria destinada a espacio libre de uso público.



Proyecto de Compensación. Plano del parcelario resultante.



## 3. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 3.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa

2.- Planos:

01. Situación y emplazamiento

02. Proyecto de Compensación (1999)

03. Superposición viario Proyecto de Compensación-Estudio de Detalle

04. Alineaciones y rasantes propuestas

05. Perfiles vía de Distribución A

06. Perfiles vías de Distribución B y C, y vía de Conexión

### 3.2 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo al apartado 4 del artículo 150 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC'17), los estudios de detalle quedan excluidos del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Para la elaboración y aprobación del estudio de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales (art. 150.4 de la LSENPC'17).

La elaboración y proposición de un estudio de detalle podrá ser efectuada por *“cualquier sujeto, público o privado”*, en los términos determinados por el plan general (art. 147.1 de la LSENPC'17).

Una vez formulado el estudio de detalle, *“se procederá a su aprobación inicial por el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales”*.

A su vez, de acuerdo con el art 21.1.j de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial corresponde al Alcalde.

Como el presente estudio de detalle es de iniciativa particular, *“solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables”* (art. 147.2 de la LSENPC'17).

Una vez aprobado inicialmente el estudio de detalle “se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas” (art. 147.3 de la LSENPC'17). Si transcurridos 2 (dos) meses desde la aprobación inicial no se hubiere anunciado la información pública, “el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística”; en este caso la información pública se realizará por plazo de un mes (art. 147.4 de la LSENPC'17).

Una vez finalizado el periodo de información pública y de consulta a las administraciones afectadas, se introducirán, en su caso, “las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas....” (art. 147.5 de la LSENPC'17).

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el art 22.2.c de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local corresponde al Pleno de la Corporación, en la medida en que el estudio de detalle se configura en la Ley 4/2017 como un instrumento de ordenación.

Tras su aprobación definitiva, el estudio de detalle se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor (art. 147.7 de la LSENPC'17). De acuerdo al art. 149.1 de la mencionada Ley, “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. Excepcionalmente podrá prorrogarse, de forma expresa, el citado plazo por dos meses”.

## 4. DESCRIPCIÓN DE LOS REAJUSTES

### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL VIARIO

El Proyecto de Urbanización aprobado desarrolla, de acuerdo a la ordenación pormenorizada del planeamiento, las obras de urbanización del viario de la UE-1, con las siguientes características:

- La Vía de Conexión tipo rambla, con dos calzadas separadas por un paseo central peatonal, con un ancho total de 31,50 metros, y que discurre paralela a la costa conectando los distintos desarrollos residenciales.
- La Vía de Penetración, que con un ancho total de 26,50 metros, enlaza la Vía de Conexión con la carretera TF-47 de Playa de San Juan. El límite de la UE-1 discurre por el eje de esta vía, por lo que el Proyecto de Urbanización contempla la ejecución de la mitad de su ancho (13,25 metros). Para delimitar de forma adecuada esta ejecución parcial de la vía, se le dota de una mediana arbolada.
- La Vía de Distribución, que con un ancho total de 15,50 metros, enlaza la Vía de Conexión con la urbanización Sueño Azul, prolongándose otro ramal paralelo a la costa hacia la unidad de actuación UE-2 del sector Rocabella.

En el ámbito del Estudio de Detalle se localiza la Vía de Distribución y la parte correspondiente de la Vía de Conexión (que cierra por su eje el ámbito), manteniéndose los anchos totales de las vías previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado.

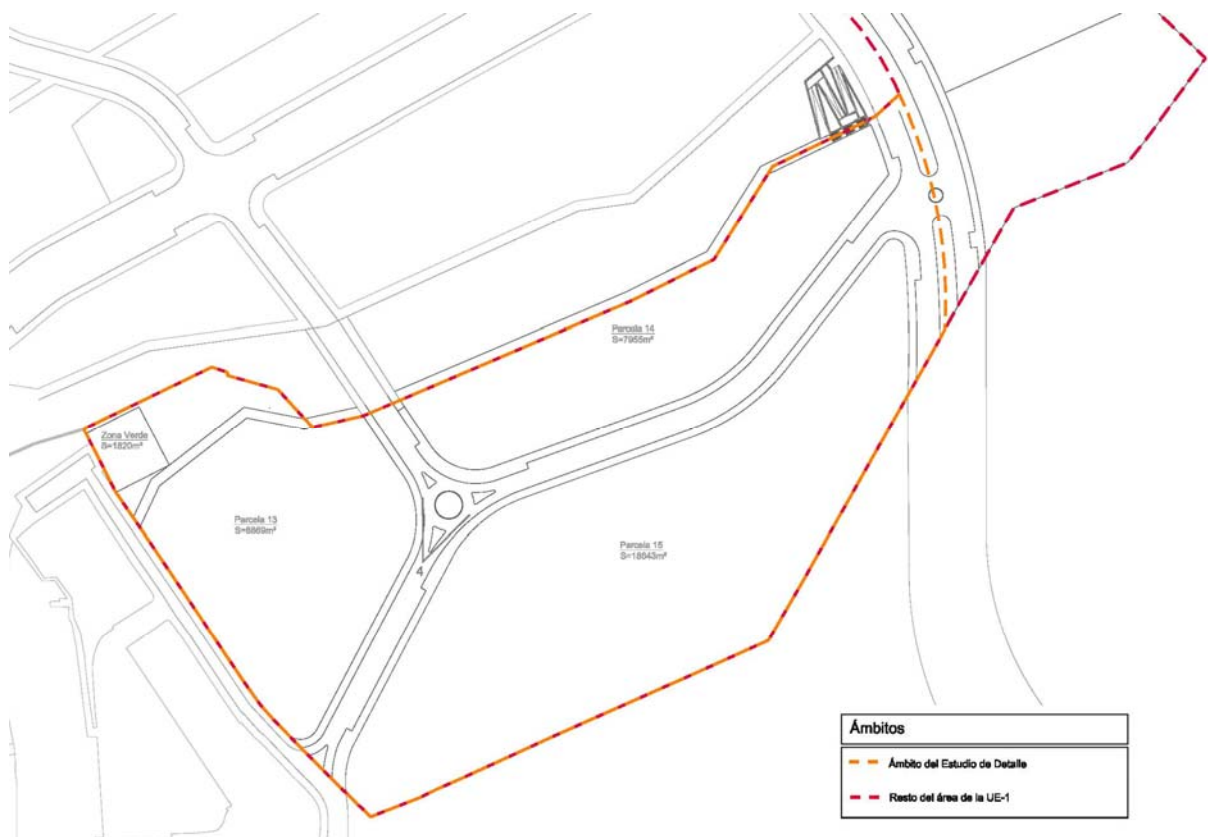


Sección tipo de la Vía de Conexión

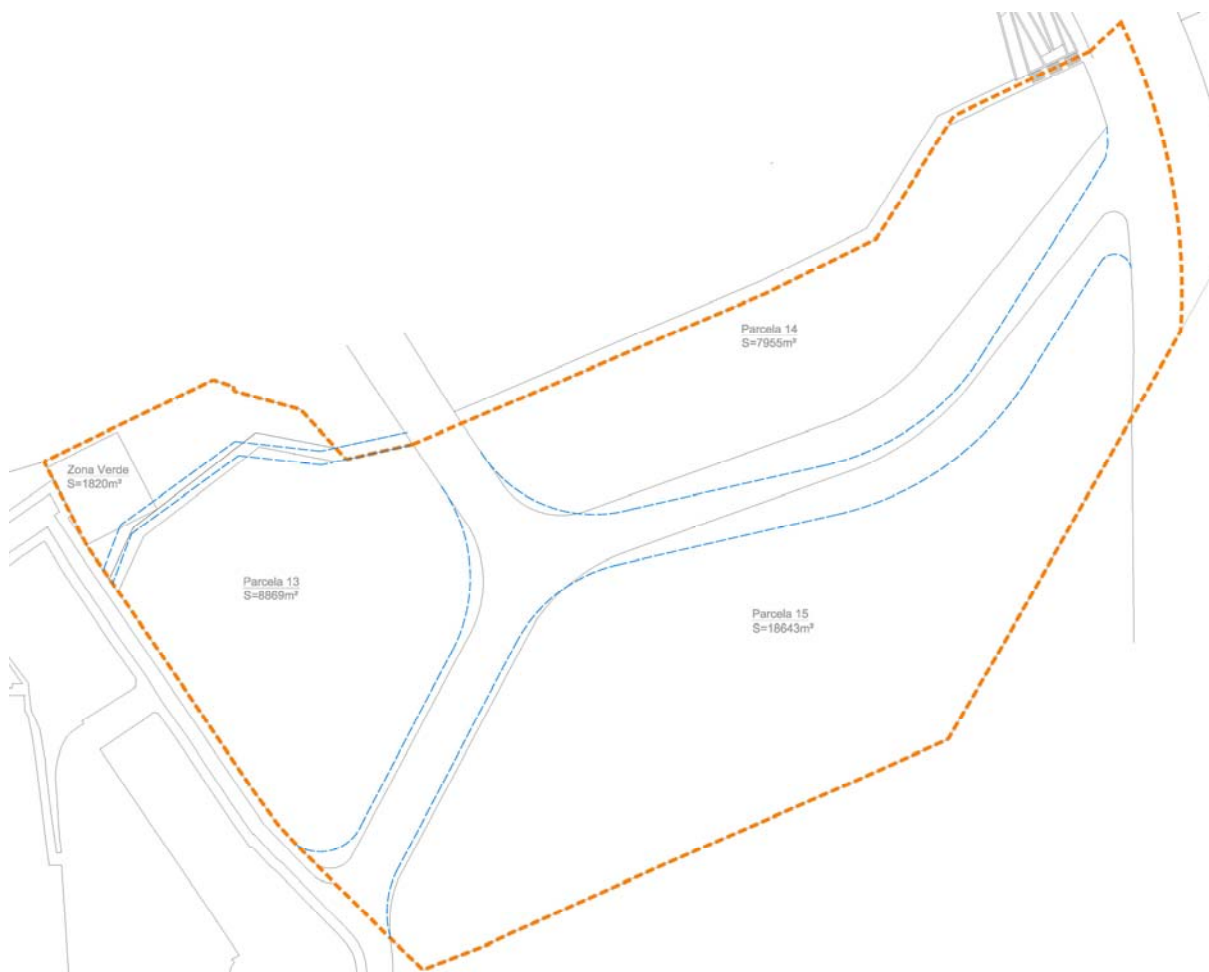


Sección tipo de la Vía de Distribución

El presente Estudio de Detalle reajusta en su ámbito las alineaciones y rasantes definitivas con el fin de conseguir una mayor adaptación del viario a las condiciones topográficas actuales del terreno, y un ajuste equilibrado de las alineaciones de las parcelas de titularidad privada 13, 14 y 15 del Proyecto de Compensación.



Se definen también las rasantes del peatonal exterior a la UE-1 y colindante por su lado norte a la parcela 14, con el objeto de que el cerramiento de esta parcela y la intervención edificatoria en ella se ajusten a las referencias topográficas propuestas por el presente Estudio de Detalle, consiguiéndose así la viabilidad de la ejecución de dicho peatonal.



## 4.2 SUPERFICIES RESULTANTES DE LAS PARCELAS

Según el Proyecto de Compensación de la UE-1, las parcelas resultantes de apropiación privada en el ámbito del Estudio de Detalle tienen las siguientes superficies:

- Parcela 13: 9.250 m<sup>2</sup>
- Parcela 14: 8.050 m<sup>2</sup>
- Parcela 15: 18.780 m<sup>2</sup>

Como consecuencia de la adaptación mencionada del viario interior y del ajuste de las alineaciones, resultan con menores superficies las parcelas citadas:

- Parcela 13: 8.869 m<sup>2</sup>
- Parcela 14: 7.955 m<sup>2</sup>
- Parcela 15: 18.643 m<sup>2</sup>



La parcela destinada a zona verde (espacio libre de uso público) resulta con una superficie de 1.820 m<sup>2</sup>, algo superior a la prevista por el Proyecto de Compensación (1.800 m<sup>2</sup>).

En el ámbito de ordenación del presente documento, la superficie total de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación es 37.880 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total de las parcelas resultantes del presente Estudio de Detalle 37.287 m<sup>2</sup>, dando una diferencia de 593 m<sup>2</sup> menos, que representa el 1,57 % de la superficie total mencionada del Proyecto de Compensación. Bien entendido que esta minoración de las superficies de las parcelas no es una consecuencia del presente Estudio de Detalle, sino que se limita a recoger la realidad de dichas superficies, tras el reajuste de las alineaciones del viario.

### 4.3 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIES (M <sup>2</sup> )	PROYECTO COMPENSACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	DIFERENCIA
PARCELA 13	9.250	8.869	4,12%
PARCELA 14	8.050	7.955	1,18%
PARCELA 15	18.780	18.643	0,73%
ZONA VERDE	1.800	1.820	-1,11%
<b>TOTAL ZONAS</b>	<b>37.880</b>	<b>37.287</b>	<b>1,57%</b>
VIARIO ESTUDIO DETALLE		7.612	
<b>ÁMBITO ESTUDIO DETALLE</b>		<b>44.899</b>	

En Santa Cruz de Tenerife, a 28 de febrero de 2018



Víctor Cabrera Febles. Arquitecto

CF Cabrera-Febles, Arquitectura, Paisaje y Urbanismo S.L.P.