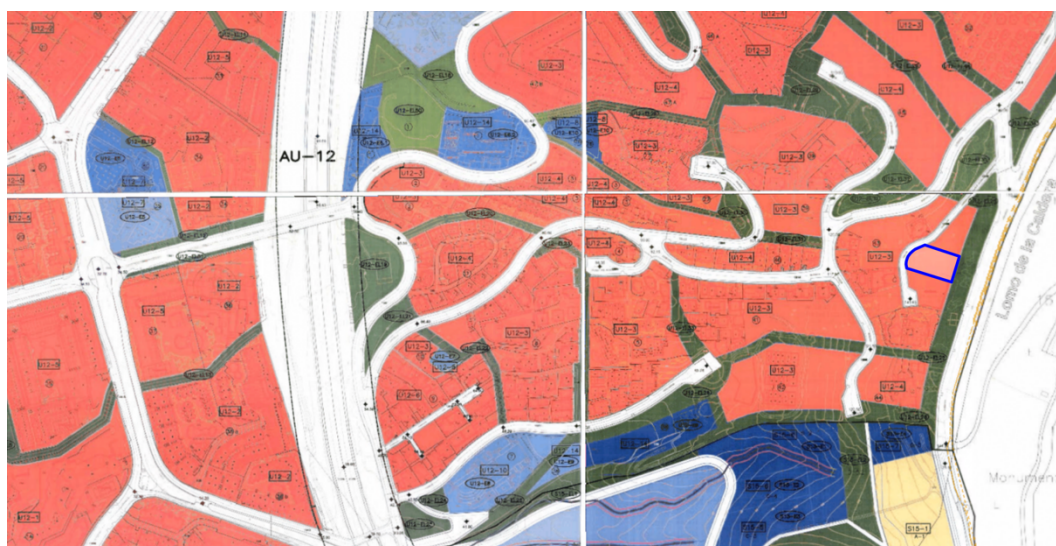




MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO

Documento para Aprobación Definitiva



Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha de 28/02/2025

Firmado por SANCHEZ
BARRERA JOSE DAVID - DNI
***7855** el día
05/03/2025 con un

Redactado por José Manuel Sabina Santos
Arquitecto, Colegiado nº 2.524
Promotor: Herederos de D. Eduardo Domínguez Sierra
Diciembre de 2024

ÍNDICE GENERAL

Tomo 1: Documento de Información (julio 2023)	4
1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	5
1.1. Antecedentes	5
1.2. Ámbito territorial de la presente iniciativa	8
1.3. Naturaleza y contenido del presente documento	10
2. PLANEAMIENTO VIGENTE	12
2.1. La ordenación urbanística vigente (PGO Adaptación Básica)	12
2.2. Las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT)	13
3. SITUACIÓN EN EL TERRITORIO	14
4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	15
4.1. Clima, cambio climático y calidad del aire	15
4.2. Geología, geomorfología y edafología	17
4.3. Hidrología	18
4.4. Flora y vegetación	18
4.5. Fauna	20
4.6. Descripción del suelo rústico	21
5. CARACTERÍSTICAS ANTRÓPICAS DEL TERRITORIO	21
5.1. Usos del suelo, demografía y condiciones socioeconómicas	21
5.2. Zonas afectadas por la legislación sectorial	22
5.3. Patrimonio histórico	22
5.4. Sistemas generales y dotaciones locales existentes	22
6. PAISAJE	23
Tomo 2: Documento de Ordenación (diciembre 2024)	24
1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	25
1.1. Antecedentes	25
1.2. Ámbito territorial de la presente iniciativa	28
1.3. Finalidad y naturaleza jurídica de la presente iniciativa	30
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN	31
2.1. La ordenación urbanística vigente (PGO Adaptación Básica)	31
2.2. Las determinaciones del PTEOTT	31
2.3. La densidad residencial / turística	31
2.4. La superficie edificable	32

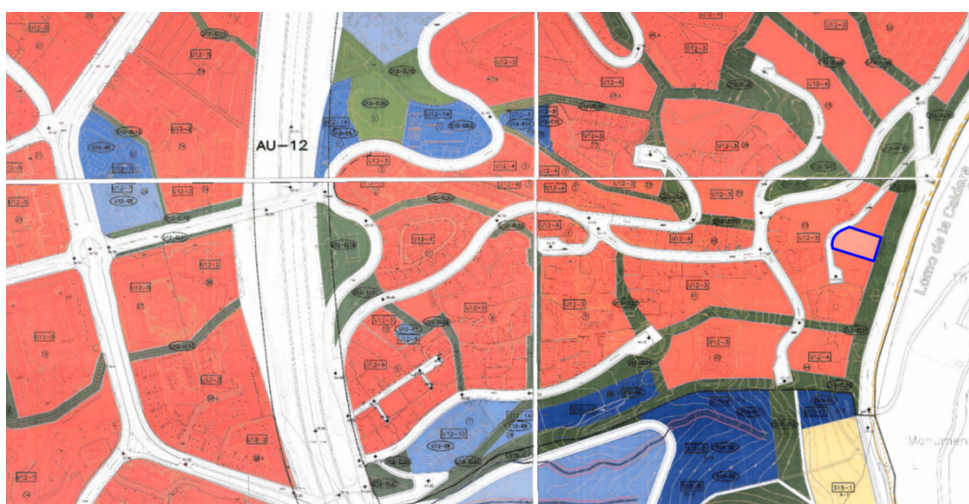
2.5. La precisión del uso pormenorizado	34
2.6. Conclusiones	34
2.7. Motivación de la presente Modificación menor del PGO de Adeje	35
3. TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DE ESTA MODIFICACIÓN	36
3.1. Tramitación de la presente modificación menor	36
3.2. Contenido de la presente modificación menor	40
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	43
4.1. El uso predominante	43
4.2. La densidad alojativa	45
4.3. La edificabilidad	46
5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	47
5.1. Variables para la conformación de las alternativas	47
5.2. Conformación de las alternativas	48
5.3. Concreción de la alternativa seleccionada	55
6. SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN	55
7. NORMAS URBANÍSTICAS	57
Anexos:	
– Ficha de condiciones particulares de la zona U12-3	58
– Hoja 123 del plano de ordenación de usos pormenorizados del suelo	59
Tomo 3: Documento Ambiental Estratégico (septiembre 2021)	60
1. INTRODUCCIÓN	61
2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR Y MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA MODALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ADOPTADO	63
3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO	81
4. DIAGNOSIS Y PROGNOSIS AMBIENTAL DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR	96
5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y SUS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	100
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES	106
7. MEDIDAS AMBIENTALES	109
8. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL	109
9. CONCLUSIONES	109

Tomo 4: Anexos (octubre 2023)	110
1. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	111
1.1. Exigencia del informe de impacto de género en planes urbanísticos	111
1.2. Contenido sustantivo del urbanismo desde la perspectiva de género	111
1.3. Otros aspectos del urbanismo desde la perspectiva de género	113
1.4. Pertinencia de la evaluación de impacto de género	114
2. IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA	115
3. ACCESIBILIDAD	115
4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	116
5. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	116
6. RESUMEN EJECUTIVO	117
7. RESUMEN NO TÉCNICO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	118
8. SOBRE EL INFORME INSTITUCIONAL DEL CABILDO DE TENERIFE	119
8.1. El PTEOTT no prohíbe incrementar la edificabilidad de la parcela	120
8.2. El incremento de edificabilidad deriva del PTEOTT	121
8.3. La disposición del PTEOTT aplicada está derogada	122
8.4. Conclusiones	123
9. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (firmado)	124



TOMO I DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO

Documento de Información



Redactado por José Manuel Sabina Santos
Arquitecto, Colegiado nº 2.524
Por encargo de D. Eduardo Domínguez Sierra (DNI: 41.841.218D)

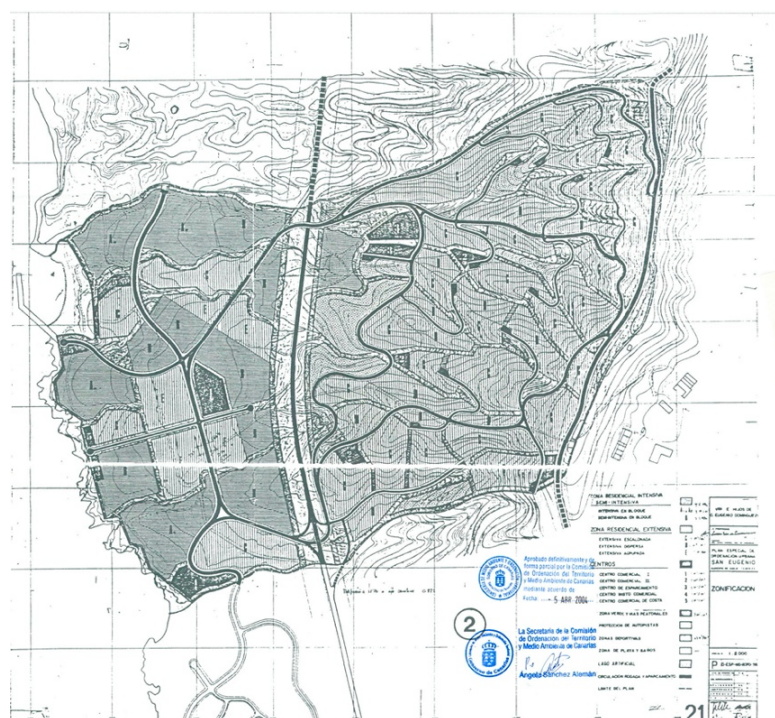
Julio de 2023

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1.1. Antecedentes

El desarrollo urbano del espacio turístico del municipio de Adeje se llevó a cabo a partir de los años sesenta del pasado siglo mediante la ordenación y urbanización de fincas rústicas convertidas en sectores de suelo urbanizable. Si bien en los años ochenta se elaboraron normas subsidiarias con cierta voluntad de integración y armonización de conjunto, las correspondientes al ámbito costero entre el barranco de Troya y la Caleta ("Normas Jalvo") se limitaron a poco más que recoger las urbanizaciones consolidadas y sectorizar las iniciativas de desarrollo que se habían planteado a esa fecha. Posteriormente, en los primeros años de este siglo, se elabora y aprueba el Plan General de Ordenación que sigue vigente a la fecha, pero que, con la naturaleza jurídica de adaptación básica, no hace sino unificar en un único documento de planeamiento la situación urbanística que se había ido consolidando como suma de ordenaciones parciales.

De tal modo, en la mayoría de las urbanizaciones turísticas del municipio sigue vigente, con muy ligeros cambios, apenas meras adaptaciones terminológicas, la ordenación urbanística que estableció el plan (especial o parcial) que legitimó en su día la ejecución del sector. Tal es el caso de la urbanización San Eugenio, en cuyo ámbito se localiza la presente modificación menor, que fue ordenada por un Plan Especial aprobado en 1973 al amparo de la entonces vigente Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. Así pues, las determinaciones urbanísticas vigentes sobre San Eugenio datan de hace casi cincuenta años, propias de un tiempo muy distinto del actual.



1. Plano de zonificación del Plan Especial San Eugenio

La obsolescencia del planeamiento urbanístico de las urbanizaciones turísticas de Canarias fue, entre otros, uno de los factores que se destacaron en los trabajos que llevaron a las reformas legales destinadas a propiciar la renovación de las infraestructuras turísticas. Así, tras su aparición titubeante en la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, ya con la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística se configuran y regulan unos instrumentos urbanísticos específicos para la ordenación de las áreas turísticas –los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística (PMM)–, a los que se les da carácter fuertemente ejecutivo. Claramente, la intención del legislador era aportar un instrumento que, elaborado con agilidad y desde el objetivo principal de mejorar (en términos de competitividad) la oferta turística, complementara y sustituyera el planeamiento urbanístico en la ciudad turística. En cierto modo, había razones fundadas para pensar que las determinaciones urbanísticas vigentes no eran las adecuadas para la buena salud del sector turístico y, por tanto, era necesario modificarlas.

Con esta finalidad, el Gobierno de Canarias, a través de la empresa pública GESPLAN, durante la pasada década acometió la elaboración de varios PMM en las áreas turísticas más relevantes del archipiélago. Entre ellos, se formuló el PMM de Costa Adeje, cuyo ámbito de ordenación comprendía el continuo de urbanizaciones turísticas desde el barranco de Troya (límite municipal con Arona) hasta La Caleta. Dicho PMM fue aprobado definitivamente por el Gobierno de Canarias mediante Decreto 104/2015 de 22 de mayo.



2. Ámbito territorial del PMM de Costa Adeje

El citado Plan asumió la revisión integral de la ordenación urbanística de las urbanizaciones consolidadas, de modo tal que, a su entrada en vigor, sustituyó al PGO de Adeje. De esa forma, la nueva ordenación urbanística supuso la atribución exhaustiva a cada una de las “piezas” que conformaban el suelo lucrativo, de las determinaciones reguladoras de los usos y de la edificación que se consideraron más adecuadas para, de un lado, adaptar la ordenación urbanística a las normas y criterios sobre la ciudad turística (Leyes turísticas, Directrices y Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife) y, de otro, fomentar la renovación de los establecimientos turísticos y comerciales existentes. A partir de la entrada en vigor del PMM, en efecto, se verificaron diversas iniciativas de renovación dirigidas a mejorar la calidad y competitividad turística de varios edificios.

Sin embargo, el PMM de Costa Adeje fue recurrido y el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, mediante sentencia de 29 de marzo de 2019, anuló el Decreto de aprobación definitiva debido a que se acreditaron infracciones de procedimiento en la tramitación del plan que constituyen vicios de nulidad de pleno derecho. Esta sentencia pasó a ser firme cuando el Tribunal Supremo no admitió a trámite los recursos de casación presentados por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Adeje. Ahora bien, ha de resaltarse que el Tribunal no se pronunció sobre la legalidad de la ordenación urbanística del PMM y, por lo tanto, ha de presumirse que la misma era conforme a la Ley. De hecho, es innegable que las determinaciones que estableció el PMM estaban mucho más adaptadas a la normativa actual y a los objetivos turísticos que las del PGO vigente.

De este modo, la anulación del PMM ha supuesto, sin ninguna duda, un empeoramiento de la ordenación urbanística de las urbanizaciones turísticas de Costa Adeje, dificultando notoriamente el desarrollo de iniciativas de renovación y modernización de la oferta turística. De hecho, en el ámbito espacial de la presente Modificación, la propiedad de la parcela había planteado una actuación edificatoria en el marco del PMM que no pudo tramitarse al sobrevenir la anulación del Plan. Hasta tanto se revise el planeamiento del conjunto de las urbanizaciones de Costa Adeje para recuperar la ordenación urbanística anulada, para posibilitar actuaciones acordes con los objetivos turísticos que motivaron la elaboración del PMM solo cabe tramitar y aprobar modificaciones del PGO sobre las parcelas en las que se planteen iniciativas de tal naturaleza. Dicho de otra forma, de lo que se trata con la presente Modificación menor del PGO de Adeje es de recuperar en el ámbito de una parcela concreta de San Eugenio Alto la ordenación urbanística que estableció el PMM anulado para, de tal modo, viabilizar la ejecución de una actuación edificatoria turística congruente con los criterios y determinaciones de la normativa actual en materia turística.

En esta Memoria se concretan las determinaciones a introducir y se justifica la conveniencia de las mismas en el marco de los objetivos de la legislación sobre modernización turística y de adaptación al Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife.

La actual parcela proviene de la que era la parcela original (la situada por encima del tramo final de la calle Vista Bella) dividida en tres en el año 1997 mediante licencia de parcelación concedida por resolución 131/97 de la Concejalía delegada del área de urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Adeje.

La parcela que constituye el ámbito territorial objeto de la presente Modificación menor, de acuerdo a las escrituras de segregación y verificada mediante levantamiento topográfico, tiene una superficie de 1.566,02 m²s (1.434 m²s según cartografía catastral). Las coordenadas aproximadas UTM del centroide de la parcela son X: 330.790; Y: 3.106.945.

Esta parcela, junto con la adyacente 0868005, conforman un espacio vacante no edificado que queda claramente definido en sus límites:

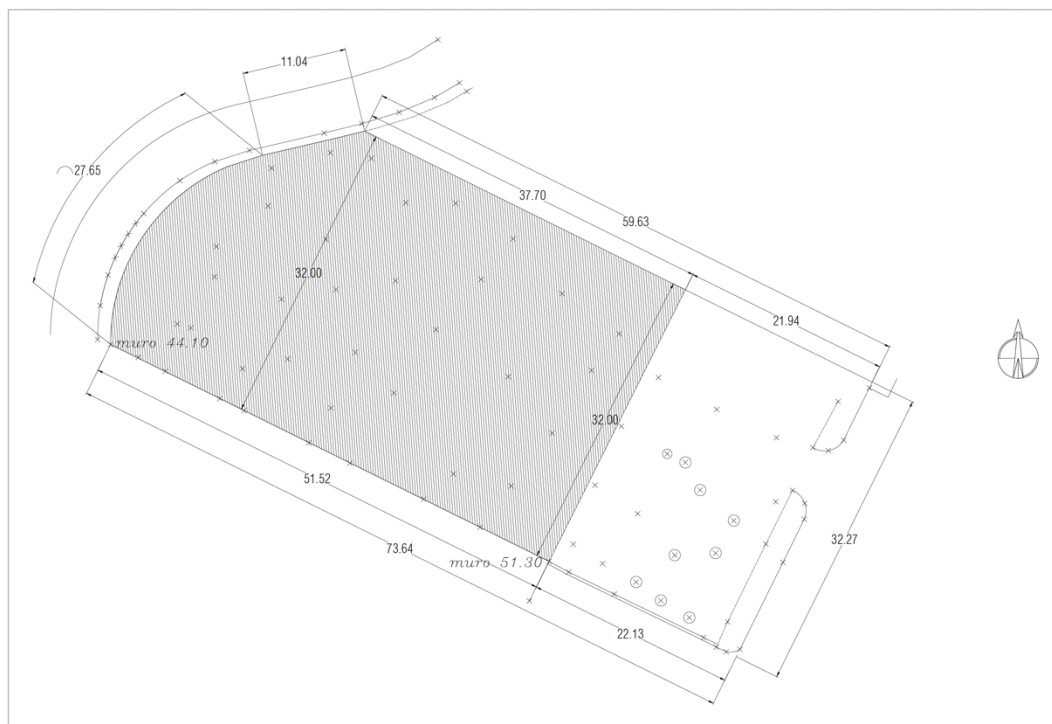
- a) Por el Oeste (parte inferior) el límite lo define la alineación curva y recta de la calle Vista Bella que, a su vez, define el lindero frontal de ambas parcelas, dándoles acceso.
- b) Por el Sur, el límite queda definido por el segmento recto coincidente con el cerramiento que separa a esta parcela de la 0868012, en la que hay edificada una vivienda unifamiliar de grandes dimensiones.
- c) Por el Norte, el límite con la parcela 0868005 lo forma un segmento recto definido por el acceso a una pequeña edificación pública.
- d) Por el Este (parte superior), el límite de ambas parcelas es un segmento recto que las separa de la franja de espacio libre público en el margen de la avenida de Francia, viario que define el borde superior de la urbanización San Eugenio en la falda de la Caldera del Rey.

El límite entre las parcelas catastrales 0868013 y 0868005 no se corresponde con ninguna referencia física, siendo un segmento recto paralelo al lindero Oeste a una distancia de 29 metros.

En la siguiente imagen se recoge plano resultante del levantamiento topográfico de la parcela que es objeto de esta Modificación Menor, cuyos linderos tienen las siguientes dimensiones:

- a) Oeste (tramo en curva): 38,69 metros
- a) Sur (tramo recto): 95,77 metros
- a) Norte (tramo recto): 32,27metros
- a) Este (tramo recto 59,63 metros

La pendiente media de la parcela, medida en el eje que une los puntos medios de los linderos Oeste y Este en las rasantes de los respectivos espacios públicos (calle Vista Bella y franja verde de la avenida de Francia) es del 20%.



4. Levantamiento topográfico de la parcela objeto de la presente Modificación

1.3. Naturaleza y contenido del presente documento

La presente iniciativa tiene por objeto sustituir las determinaciones urbanísticas vigentes del Plan General de Ordenación de Adeje sobre el ámbito objeto de esta iniciativa por otras más acordes a los actuales criterios y objetivos de ordenación de la oferta turística canaria. Consiguientemente, la presente iniciativa tiene la naturaleza jurídica de ***modificación del Plan General de Ordenación (PGO) de Adeje***.

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) establece que la documentación de los planes generales constará de tres documentos:

- a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.
- b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.
- c) Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

En principio, esta exigencia en cuanto a la documentación es aplicable tanto a un PGO completo como a las modificaciones del mismo, como es el caso.

No obstante, es obvio que las modificaciones deben graduar el contenido de su documentación en función del alcance de las mismas. La información de que debe constar un instrumento de planeamiento (que es el contenido de este Tomo I) es toda la necesaria para poder adoptar las decisiones de ordenación objeto del mismo. Consecuentemente, carece de sentido que un instrumento de planeamiento incorpore contenido informativo que no sea relevante a tales efectos. Este criterio no siempre se respeta en la elaboración de los planes, resultando que éstos, por cumplir formalmente con requisitos normativos, se engrosan excesivamente con contenidos de información que en nada influyen en el establecimiento de las determinaciones de ordenación.

Esta modificación del PGO tiene un alcance muy concreto y limitado, tanto en su ámbito espacial (una parcela en una urbanización consolidada) como en su contenido ordenancístico (la fijación de tres parámetros reguladores de la edificación y de los usos). Además, el margen de la potestad de planificación es muy estrecho, debido a las fuertes restricciones que impone la normativa legal y del planeamiento territorial. Dicho de otra forma, podría afirmarse que las decisiones adoptadas derivan en una muy gran medida de condicionantes previos y, por tanto, esta modificación se asemeja, también en gran medida, a una adaptación del planeamiento (aunque solo en el ámbito de una parcela) a los criterios y disposiciones vigentes.

En consecuencia con lo anterior, la información necesaria para establecer las determinaciones de ordenación es mínima. No obstante, se ha estructurado este tomo, en lo que respecta al documento de la **Memoria Informativa**, en base a los epígrafes relacionados en el artículo 59 RPC, si bien varios de ellos carecen de contenido porque no es procedente y en otros dicho contenido es tan solo el estrictamente necesario para la ordenación. Todo ello se justifica al inicio del correspondiente epígrafe.

El objeto de la presente Modificación no requiere **Planos de información**, al menos no como documentación separada. La reducida dimensión superficial de la Modificación permite y aconseja que, cuando cualquier aspecto de la información requiera para su mejor comprensión su expresión geográfica, la correspondiente imagen se integre en el propio texto. Por ello, la información gráfica de información se incorpora en la propia Memoria informativa.

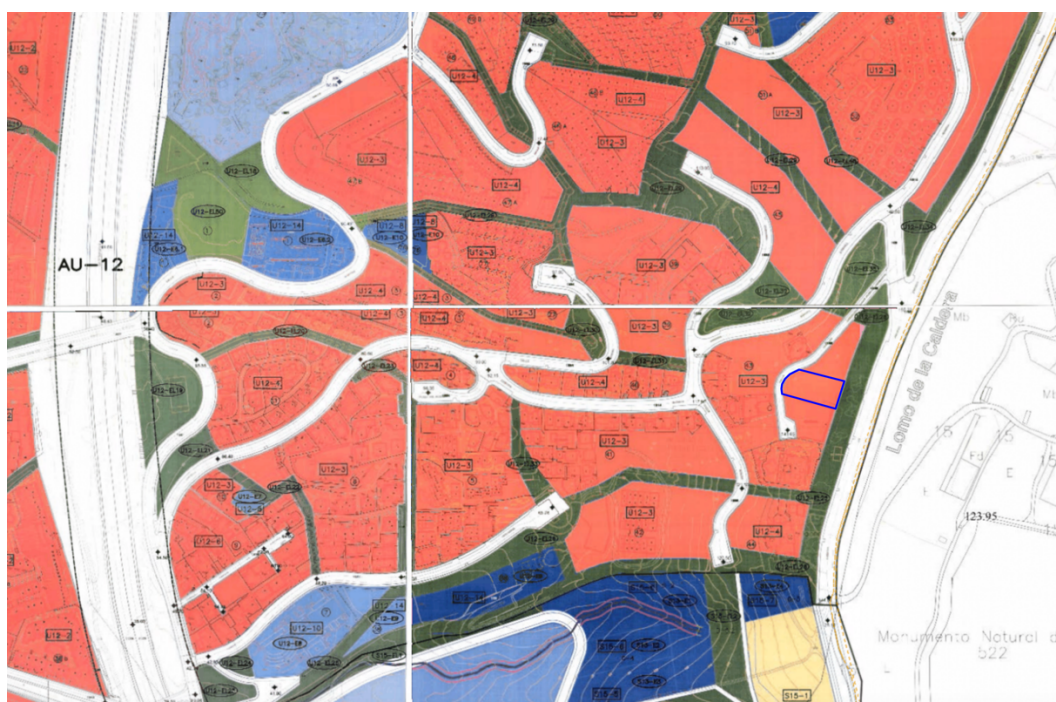
Finalmente, por la misma razón, no se requiere añadir ningún **Anexo** de naturaleza informativa en este Tomo I.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. La ordenación urbanística vigente (PGO Adaptación Básica)

En la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Adeje (instrumento vigente), el ámbito objeto de la presente Modificación menor se localiza en el ámbito AU-12, San Eugenio y tiene asignada la zona U12-3, Extensiva escalonada, cuyas condiciones particulares son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 1.000 m²
- b) Edificabilidad: 0,33 m²t/m²s.
- c) Tipología: Aislada.
- d) Ocupación máxima: 45%
- e) Altura de la edificación: 2 plantas escalonadas (7 metros).
- f) Separación a linderos: 6 metros a viario rodado y 3 metros al resto; siempre mayor que $\frac{1}{2}$ de la altura.
- g) Densidad: 75 m²s/persona.
- h) Usos predominantes: Turístico y/o residencial.
- i) Usos complementarios: Comercial, administrativo, deportivo y pequeña industria compatible con uso residencial.
- j) Usos prohibidos: Los que puedan afectar al uso residencial de la zona.

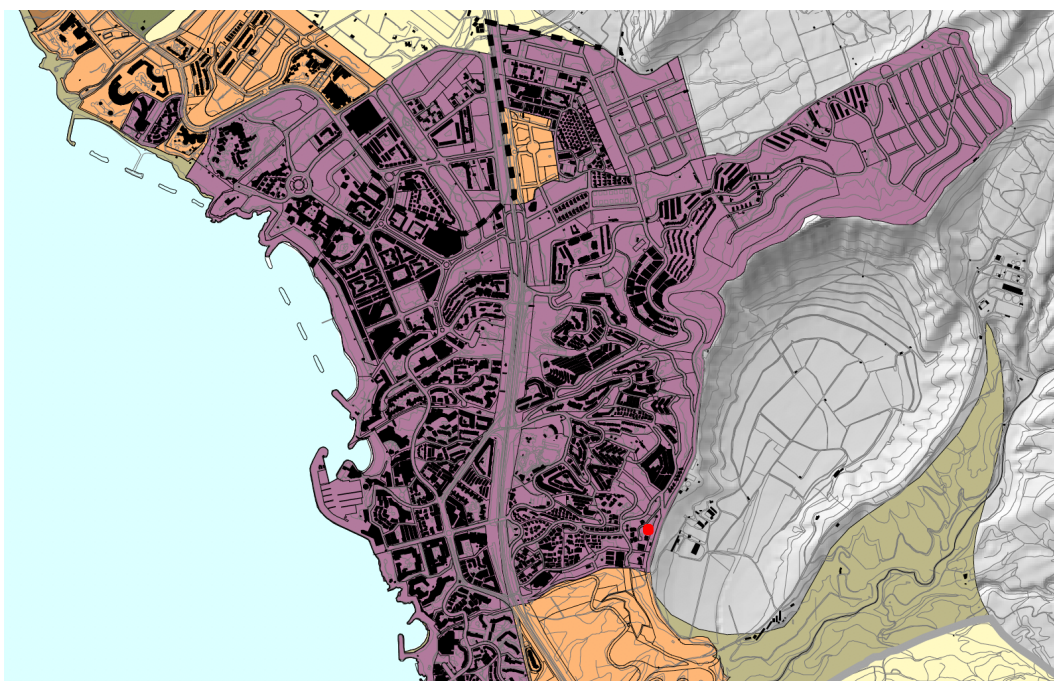


4. Plano de zonificación del PGO con ubicación de la parcela

2.2. Las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT)

En el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, la parcela objeto de la presente Modificación menor se localiza en la Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas y, dentro de ésta, en el ámbito particular 4: San Eugenio Alto. El PTEOTT califica este ámbito particular como Área colmatada con destino mixto. Las condiciones más relevantes que establece sobre el mismo son:

- a) Uso principal: Residencial en categorías primera (vivienda unifamiliar en 500 m²s de parcela mínima y superficie construida mínima de 150 m²c) y segunda (vivienda unifamiliar agrupada y colectiva con estándar de densidad mínima de 180 m²s por vivienda y superficie útil mínima de 100 m²).
- b) Uso secundario: Turístico en categoría de establecimientos convencionales.
- c) Otras condiciones relativas a los usos: La compatibilidad de los usos residenciales no se limita por una capacidad teórica turística mínima.
- d) Ocupación máxima: 45%.
- e) Condiciones de aprovechamiento: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.



5. Plano de destino de los ámbitos particulares del PTEOTT

3. SITUACIÓN EN EL TERRITORIO

Como ya se ha señalado en el epígrafe 1.2 de este documento, la parcela objeto de esta Modificación se sitúa en la parte alta de la urbanización San Eugenio (término municipal de Adeje), sector integrado en la ciudad turística Costa Adeje y en la zona turística Las Américas-Los Cristianos, ámbito litoral comprendido entre la montaña de Guaza y La Caleta de Adeje. Se trata del espacio turístico urbano de mayor dimensión de la Isla de Tenerife, en el que concentra aproximadamente el 80% de la oferta alojativa y de ocio insular.



6. Situación de la parcela objeto de modificación en el ámbito de la ciudad turística

Desde la parcela objeto de la presente Modificación las distancias por viario a los principales puntos de la Isla son las siguientes:

a) Al Aeropuerto del Sur:	18,800 Kms.
b) Al Ayuntamiento de Adeje:	8,000 Kms.
c) A la Playa del Bobo:	3,000 Kms.
d) Al Teide (Teleférico):	62,900 Kms.
e) A Santa Cruz (Plaza de España):	80,500 Kms
f) A La Orotava (Ayuntamiento):	70,900 Kms.

4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

4.1. Clima, cambio climático y calidad del aire

4.1.1. Síntesis de las principales variables climáticas

La localización de la parcela de ordenación en la fachada de sotavento de Tenerife determina que muestre unas características climáticas típicas de las zonas meridionales de las islas de gran relieve: alisio seco y ausencia de la capa de estratocúmulos, temperaturas suaves, escasas precipitaciones, vientos suaves y elevado número de horas de sol, conjunto de características que sugieren que el ámbito queda enmarcado en una de las zonas más áridas de la isla de Tenerife.

Respecto de las precipitaciones, la pluviometría anual media en la amplia franja de estudio muestra bajos valores (97 mm) variando entre los 119,0 mm registrados en la estación Arona-Guaza a los 76,6 mm listados en la estación Adeje-Playa de Las Américas, correspondiendo los más elevados a los meses de otoño e invierno y concentrándose las mínimas en la época estival, principalmente en los meses de junio, julio y agosto.

En cuanto a las temperaturas, en la plataforma litoral se registran unos valores de temperatura media (T_m) de 21,8°C, siendo los meses más fríos enero y febrero, con medias en torno a los 19°C, mientras que los meses más cálidos corresponden a julio y octubre, con una media que oscila alrededor de los 24°C, si bien debido a las intrusiones de aire sahariano cálido suelen darse máximos otoñales y primaverales con cierta frecuencia. Los propios episodios de aire sahariano cálido, al ser más frecuentes en agosto y septiembre, determinan que estos meses presenten las máximas temperaturas medidas, en tanto que el mes de julio es más proclive a las invasiones de aire fresco procedente de latitudes más altas.

En general, la parcela de referencia está inmerso en una amplia zona caracterizada por la estabilidad térmica, con una amplitud diurna cifrada en unos 5-6°C en verano y en torno a los 5,5°C en invierno.

En referencia al parámetro de insolación, el amplio ámbito de estudio presenta una media anual de 2.530 horas, correspondiendo el valor máximo al mes de julio (1m: 268,2 horas) y el valor mínimo al mes de noviembre (181,3 horas).

En cuanto a los vientos, de la rosa de frecuencias obtenida a partir de los datos suministrados por el Documento Compendio Primera Campaña de Vigilancia y Control de Autorización de Actividad Potencialmente Contaminadora de la Atmósfera: Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Los Vallitos (APCA-502-TF/002-2015) se comprueba que los vientos dominantes son del cuarto cuadrante, principalmente con componente NNO, NO y O. Por otra parte, el porcentaje medio de calmas no supera el 8,4%.

4.1.2. Efectos previsibles del cambio climático sobre el cambio climático

Los principales posibles efectos inducidos por el cambio climático se refieren a la disminución de las aportaciones naturales, la mayor frecuencia de fenómenos climáticos extremos y la desertificación del territorio. A continuación se recogen sintéticamente las conclusiones que establecen los estudios llevados a cabo por el Centro de Estudios Hidrográficos del CEDEX con adaptación a las estimaciones contempladas en el vigente Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Ciclo de Planificación 2015-2021).

El efecto inducido más claro del cambio climático es la reducción de las aportaciones naturales, calculadas para los escenarios A2, dado que sus pronósticos de emisiones de CO₂, las más significativas respecto a los efectos que inducen, muestran una buena coincidencia con los datos observados. En estas circunstancias, a los efectos de valorar el efecto a largo plazo que el cambio climático puede inducir sobre los suministros y los caudales circulantes, los balances en el escenario de utilización y medidas que se ha preparado para el horizonte temporal de 2033, incorporan una reducción en los recursos naturales cifrada en 2,5 mm/año (equivalentes a -5 hm³/año).

Del mismo modo, para la Demarcación Hidrográfica de Tenerife se extraen las siguientes conclusiones referidas a los principales parámetros hidrológicos:

- a) Los episodios lluviosos de los últimos años se han caracterizado por su poca duración temporal -dos o tres días- y por ser, en general, muy intensos.
- b) La temperatura media insular ha ascendido a razón de +0,02°C/año.
- c) La evapotranspiración de referencia media insular ha evolucionado a razón de +1,6 mm/año.
- d) La evapotranspiración real media insular ha descendido en -0,3 mm/año.
- e) Al igual que con el resto de los parámetros hidrológicos, la evolución de la infiltración efectiva experimentada estos últimos años es circunstancial. Realmente la recarga está descendiendo a razón de -1,9 mm/año, es decir, el sistema acuífero recibe cerca de 4 hm³ menos.
- f) En términos absolutos, la escorrentía, que ha evolucionado a razón de -0,2 mm/año, ha sido el parámetro menos afectado por el descenso de los -2,5 mm/año de la pluviometría. En los últimos años se vienen observando, con mayor frecuencia, temporales muy localizados con lluvias intensas de corta duración que dan lugar a hidrogramas con elevados caudales punta de escorrentía líquida, acompañados de grandes volúmenes de arrastres sólidos que no parecen ajustarse a los establecidos y oficializados.

Otros efectos del cambio climático, tales como la variación de las necesidades hídricas de los cultivos, la deriva en las tipologías resultado de la caracterización de las masas de agua o en la ocurrencia de fenómenos hidrológicos extremos como las sequías, todavía no cuentan con una cuantificación suficiente.

En relación con los posibles efectos del cambio climático en la generación de inundaciones es previsible que, de acuerdo con la experiencia actual con motivo de la implantación de la Directiva 2007/60, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación y del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, las conclusiones iniciales sean las siguientes:

- a) Hidrológicamente, los efectos del cambio climático podrían derivar en un incremento de la frecuencia de las inundaciones, pero a su vez el descenso de las precipitaciones totales podría llevar a que los suelos estuviesen más secos, por lo que es complejo establecer relaciones directas entre un aumento de la precipitación máxima y un aumento de los caudales esperados, sobre todo en los cauces regulados.
- b) Geomorfológica e hidráulicamente, cabe pensar, que, de forma general, todas las zonas inundables actuales seguirán siendo inundables en el futuro (quizás con mayor frecuencia) pero la extensión de las zonas inundables no será significativamente mayor.

4.1.3. Calidad del aire

La concurrencia en la plataforma litoral, por un lado, de la acción constante y dominante del régimen de vientos procedentes del cuarto cuadrante y de las brisas costeras superpuestas, con circulación en ciclos diarios hacia tierra durante el día y en sentido al mar durante la noche y de otro, de la ausencia de barreras geográficas destacadas que puedan actuar como obstáculos en la libre circulación de estas masas, determinan que este espacio insular represente el área con menor problemática desde la perspectiva de la calidad del aire.

Las anteriores condiciones del ámbito extenso son de aplicación sobre la parcela objeto de la presente Modificación, ya que en la misma no existen factores que pudieran alterarlas. De esta manera, las principales fuentes, tanto de ruidos, como de emisiones gaseosas generadas en el entorno de la urbanización de San Eugenio, todas ellas de escasa entidad, quedan vinculadas al tráfico rodado ligero canalizado a lo largo de las vías que la estructura (avenidas de Francia, Europa, etc.), cuyas condiciones, en algunos casos, favorecen puntualmente las altas revoluciones de los vehículos que por las mismas transitan y consiguientemente, mayores emisiones, tanto sonoras, como de gases

4.2. Geología, geomorfología y edafología

Sobre la parcela objeto de esta Modificación, como sobre el amplio espacio urbano circundante, se ha desarrollado una completa actuación urbanizadora, con progresión hasta el mismo borde del cráter de la Caldera del Rey. Ello ha supuesto la total desarticulación de las topoformas primigenias, de modo tal que en la actualidad no subsisten elementos geológicos y geomorfológicos, así como tampoco recursos edáficos relevantes.

De otra parte, tampoco existen sobre la parcela procesos geodinámicos externos potencialmente inductores de riesgos.

4.3. Hidrología

Desde una perspectiva global, la red de drenaje local presenta una configuración moderadamente subparalela, con ligera tendencia radial en su aproximación a la zona de cabecera de la rampa suburbana. Sin embargo, de un análisis detallado se pueden distinguir otros subsectores con configuraciones igualmente radiales y paralelas. Dentro de esta división, la parcela objeto de ordenación se inserta en su totalidad en un subsector terciario caracterizado por una forma trapezoidal y ligeramente radial de las cuencas que en él se sitúan.

De otra parte, se confirma la inexistencia de red de drenaje natural tanto en su interior, como en su entorno más próximo, habiéndose procedido a la canalización de la red primigenia en el espacio de la urbanización San Eugenio.

Finalmente, ha de destacarse que no existen en el interior o las proximidades del ámbito, obras operativas relacionadas con el aprovechamiento del recurso hidrológico superficial, tales como azudes de derivación o estanques.

4.4. Flora y vegetación

4.4.1. Vegetación potencial

Dada la cota media de la parcela objeto de esta Modificación, se corresponde al piso de vegetación basal o cardonal-tabaibal. Esta comunidad se halla representada en toda la isla, si bien en la vertiente de sotavento alcanza prácticamente los 700 m de altitud, en la frontera con el bosque termoesclerófilo. Así, la práctica totalidad del ámbito estaría potencialmente ocupada por estas formaciones, junto con la vegetación asociada a los barrancos, dominada por los balos.

Las comunidades climatófilas principales de costa a cumbre son: el tabaibal dulce, caracterizado fisionómicamente por *Euphorbia balsamifera* y cuya área potencial se extiende por la zona costera hasta el inicio de la zona potencial de los cardonales; el cardonal, caracterizado por *Euphorbia canariensis*, propio del piso inframediterráneo semiárido inferior y que penetra en el área potencial del tabaibal dulce al ganar terreno sobre malpaíses recientes o territorios rocosos abruptos en situación edafoixerófila y finalmente, el bosque termoesclerófilo, formación caracterizada por la dominancia de las sabinas (*Juniperus turbinata ssp. canariensis*), acebuches (*Olea cerasiformis*) y almácigos (*Pistacia atlantica*).

Además de estas comunidades en equilibrio con el clima, hay otras de la vegetación potencial que responden a ciertas características del medio diferentes a las macroclimáticas y que en general englobamos en las comunidades potenciales edafófilas. En este aspecto destaca en las ramblas árido-semiáridas las baleras, caracterizadas por el balo (*Plocama pendula*), que dominan el paisaje vegetal de la mayoría de los barrancos naturales del área turística de Costa Adeje.

Las formaciones dominantes que confieren carácter y definen a este ecosistema constan de tres especies del género *Euphorbia*: la tabaiba dulce *Euphorbia balsamifera*), el cardón (*Euphorbia canariensis*) y la tabaiba amarga (*Euphorbia lamarckii*). Estas especies se encuentran ocasionalmente formando matorrales puros o con exclusivo predominio de *Euphorbia*, en cuyo caso suelen conformar restos o fragmentos normalmente de pequeña entidad y dispersos en el paisaje. Más comúnmente, se encuentran en combinación con una cohorte diversa de elementos florísticos que pueden localmente codominar en la formación.

4.4.2. Unidades de vegetación

A los efectos de identificar las especies de flora y las unidades homogéneas de vegetación presentes en el interior de la parcela objeto de esta Modificación se han realizado inventarios sistemáticos. La metodología utilizada para la determinación de las unidades de vegetación actual ha sido la fitosociológica, por lo que las unidades resultantes se han clasificado y jerarquizado por ella. A fin de facilitar el acceso a la información de las unidades de vegetación cartografiadas, a continuación, se presenta un extracto descriptivo de las mismas:

- a) Baleras (*Plocametum pendulae*): Se aprecia en el interior de la parcela, principalmente adosado a los pies de los muros de cerramiento, un mosaico de matorral dominado fisionómicamente por el freatófito *Plocama pendula*, que se acompaña de ejemplares aislados y de pequeño porte de verodes (*Kleinia neriifolia*), vinagreras (*Rumex lunaria*) y tabaibas amargas (*Euphorbia lamarckii*), además de algunas gramíneas (panasco, cerrillo, etc).
- b) Inciensial-vinagreral (*Artemisio thusculae-Rumicetum lunariae*): Instalado sobre los suelos removidos y acopios puntuales de materiales excedentarios de obras, se aprecia un matorral abierto conformado por el incienso (*Artemisia thuscula*) y la vinagrera (*Rumex lunaria*), mientras que las zonas en las que se concentran los finos son recubiertas por el cosco (*Mesembryanthemum nodiflorum*).

Finalmente, en zonas de borde se aprecian diversos ejemplares de pequeño porte de palmeras Washingtonias (*Washingtonia robusta*).



7. Detalles de comunidades vegetales presentes en el interior del ámbito.

4.4.3. Hábitats naturales de interés comunitario

El nivel de transformación experimentado por el ámbito objeto de la Modificación menor determina que en su interior declarados como tales por la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre*, incorporada posteriormente al Anexo I de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

4.5. Fauna

El elevado nivel de transformación que ha experimentado el área concreta y la urbanización a la que está anudada, ha provocado cambios y alteraciones significativas en la distribución natural de la fauna, con un claro empobrecimiento de especies, en las que el protagonismo lo asumen, con rotundidad, los ejemplares cosmopolitas, más tolerantes a los factores de cambio.

4.5.1. Invertebrados

En cuanto a la fauna invertebrada, en el sector en estudio, al tratarse de un espacio ocupado por formaciones vegetales marcadamente de sustitución e invasoras, su composición faunística se distingue por un **carácter eminentemente antrópico**, con alto número de especies con amplia valencia ecológica o con hábitos alimenticios polífagos. Así, los más relevantes en estas áreas son los pertenecientes a la clase de los insectos dentro del *Phyllum artropoda*.

Los órdenes más destacados son los lepidópteros (mariposas) con ejemplares diurnos como nocturnos, los coleópteros (escarabajos), así como la familia de los cóccidos, himenópteros (*Apis mellifera*, *Bombus canariensis*, *Polistes gallicus*), dípteros (moscas y mosquitos), hemípteros (chinches y áfidos), etc. Igualmente destacan otra clase de invertebrados menos numerosa como son la clase de los arácnidos (arañas, opiliones y ácaros), muchos de ellos vinculados igualmente con los espacios ajardinados colindantes.

4.5.2. Reptiles

Los reptiles presentes en el ámbito se corresponden con el lagarto tizón (*Gallotia galloti ssp. galloti*), especie endémica y abundante en Tenerife, vinculadas, tanto a áreas naturales, como rurales e incluso urbanas.

4.5.3. Aves

la representación ornítica la asume, de modo dominante, el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), observable en los espacios ajardinados cercanos, además de aves de amplia valencia ecológica, como el mirlo común (*Turdus merula*) o la tórtola común (*Streptopelia turtur*).

Asimismo, ha podido apreciarse el sobrevuelo de rapaces como el cernícalo (*Falco tinnunculus*), que emplea los ejemplares arbóreos de palmeras Washingtonias asociados al espacio libre colindante como posaderos, siendo previsible la presencia de la lechuza (*Tyto alba*).

4.5.4. Mamíferos

La fauna de mamíferos en el ámbito de estudio es la menos representada, correspondiendo, en su totalidad, a especies introducidas (*Mus musculus* y *Rattus norvegicus*), a excepción de los murciélagos nativos, si bien no se han registrado hasta el momento ningún quiróptero, debido a la ausencia de hábitat.

4.6. Descripción del suelo rústico existente

En el ámbito objeto de esta Modificación no existe suelo rústico. No obstante, la parcela linda por el Este con una franja de espacio libre público junto a la calle Francia, que es el límite entre el suelo urbano consolidado de San Eugenio y el suelo rústico de protección paisajística del borde del cráter del Monumento Natural de La Caldera del Rey (el resto de este ENP está categorizado como suelo rústico de protección agraria y corresponde a una finca en cultivo).

5. CARACTERÍSTICAS ANTRÓPICAS DEL TERRITORIO

5.1. Usos del suelo, demografía y condiciones socioeconómicas

La parcela objeto de Modificación se inserta en San Eugenio Alto (la parte del sector original situada por encima de la autopista), ámbito de suelo urbano consolidado completamente urbanizado y casi totalmente edificado.

La distribución de usos en las parcelas lucrativas de la urbanización (medición directa sobre cartografía de Grafcan y consulta al PMM Costa Adeje) en términos porcentuales sobre superficie de suelo es la siguiente:

a) Parcelas con uso residencial:	70,0 %
b) Parcelas con uso turístico-alojativo:	11,0 %
c) Parcelas con uso comercial:	2,5%
d) Parcelas con uso recreativo:	10,0%
e) Parcelas vacantes:	6,5 %

Así pues, el uso predominante en la urbanización de San Eugenio es el alojativo, tanto residencial como turístico. Según datos del PMM Costa Adeje, en San Eugenio Alto existen 8 establecimientos turísticos con una capacidad total de 1.627 plazas. De otra parte, según el padrón municipal de habitantes actualizado a 1 de enero de 2022, la población residente en la urbanización ascendía a 2.997 personas.

Así pues, suponiendo un 100% de ocupación de los inmuebles turísticos y residenciales, el número de personas alojadas en un momento en San Eugenio Alto puede estimarse en 4.624. Con esta población resulta aproximadamente a una densidad de 60 habitantes/Ha (equivalente a 20 viviendas/Ha), valor que corresponde a un área urbana de baja densidad.

Una característica relevante de la población residente en San Eugenio Alto es que la gran mayoría de ellos son nacidos en el extranjero (90%). Además, cabe señalar que el nivel socioeconómico de la población es medio-alto, lo que se refleja en los precios del mercado inmobiliario.

Finalmente, en cuanto al suelo vacante, éste representa apenas un 6,5% de las parcelas lucrativas, lo que da muestra de la alta consolidación edificatoria.

5.2. Zonas afectadas por legislación sectorial

El ámbito objeto de esta Modificación no presenta ninguna afección por legislación sectorial, que sean competencia de otras administraciones. Así:

- a) No está afectada por ningún Espacios Natural Protegido (si bien la parcela se encuentra muy cercana al Monumento Natural de La Caldera del Rey).
- b) No esta afectada por ninguna carretera insular o regional.
- c) No está afectada por servidumbres portuarias ni aeroportuarias.
- d) No está afectada por las servidumbres del dominio público marítimo terrestre y se encuentra fuera de la zona de influencia de la Ley de Costas.
- e) No está comprendida en la servidumbre de ningún cauce público.
- f) No existen cercanas a la parcela instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes o cualquier otra instalación análoga de la que se derivaran afecciones sobre la parcela.

5.3. Patrimonio histórico

En la parcela objeto de esta Modificación, que está vacante de edificación, no existe ningún bien de interés cultural, como tampoco en el conjunto de la urbanización de San Eugenio. No hay por tanto ninguna afección sobre la misma derivada de la normativa de protección patrimonial.

5.4. Sistemas generales y dotaciones locales existentes

La parcela objeto de esta Modificación está calificada con uso lucrativo (residencial o turístico) por el planeamiento vigente y, además, vacante de cualquier edificación. En el ámbito de la urbanización de San Eugenio no existen sistemas generales, si bien sí un elemento estructurante privado de uso recreativo (Agua-park Octopus). Además, en la urbanización existen varias parcelas destinadas a espacios libres y dotaciones públicas, de acuerdo con la ordenación urbanística vigente (proveniente del plan parcial original).

En todo caso, el objeto de esta Modificación no afecta a la relación entre la capacidad alojativa de San Eugenio Alto y las dotaciones existentes.

6. PAISAJE

A grandes rasgos, la configuración del espacio que enmarca el ámbito de esta Modificación se caracteriza por una disposición a modo de amplia rampa en la que dominan las formas suaves y que arranca en este sector en la culminación de la Caldera del Rey y finaliza en el mismo frente costero. Esta rampa se caracteriza por la dominancia de la componente urbana, con claros patrones en la relación entre sus partes componentes, de tal forma que el continuo edificado, los espacios libres e instalaciones recreativas es mallado por una densa red viaria.

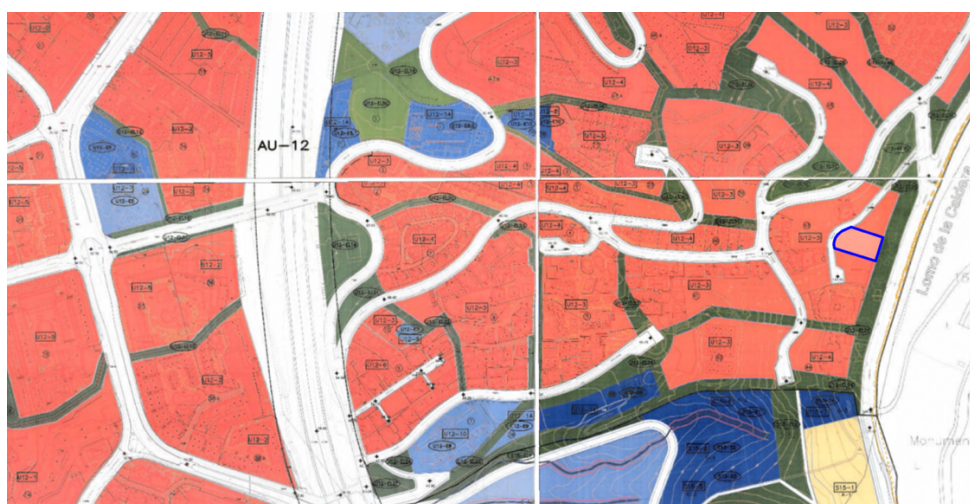
El resultado es un paisaje local indiscutiblemente artificial, con dominancia de lo productivo sobre lo natural, pero no por ello banalizado. Al contrario, las tipologías edificatorias dominantes, unido a las relaciones de tonalidades con el mar y con fondo escénico la isla de La Gomera, conforman uno de los paisajes turísticos más singulares y de mayor atractivo de la isla de Tenerife.

Señala el artículo 59.2 RPC que “formará parte de la memoria informativa los aspectos relativos a la protección del paisaje”, lo que ha de entenderse como que deben referirse las determinaciones vigentes destinadas a tal fin. Sin embargo, en la normativa urbanística, territorial o sectorial vigente no existen determinaciones de protección del paisaje que sean de aplicación directa en la ordenación de la parcela objeto de Modificación.



TOMO II DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO

Documento de Ordenación



Redactado por José Manuel Sabina Santos
Arquitecto, Colegiado nº 2.524
Por encargo de D. Eduardo Domínguez Sierra (DNI: 41.841.218D)

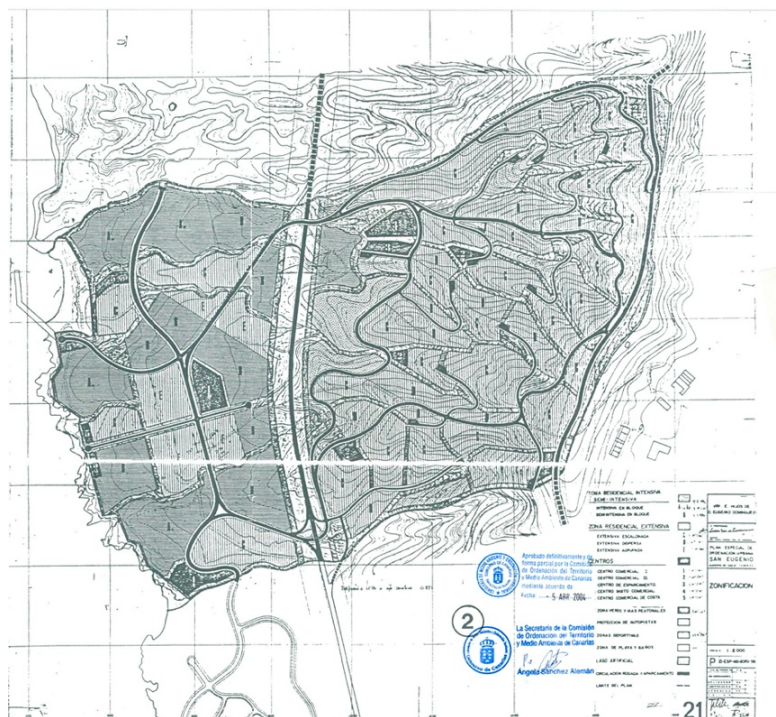
Diciembre de 2023

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1.1. Antecedentes

El desarrollo urbano del espacio turístico del municipio de Adeje se llevó a cabo a partir de los años sesenta del pasado siglo mediante la ordenación y urbanización de fincas rústicas convertidas en sectores de suelo urbanizable. Si bien en los años ochenta se elaboraron normas subsidiarias con cierta voluntad de integración y armonización de conjunto, las correspondientes al ámbito costero entre el barranco de Troya y la Caleta ("Normas Jalvo") se limitaron a poco más que recoger las urbanizaciones consolidadas y sectorizar las iniciativas de desarrollo que se habían planteado a esa fecha. Posteriormente, en los primeros años de este siglo, se elabora y aprueba el Plan General de Ordenación que sigue vigente a la fecha, pero que, con la naturaleza jurídica de adaptación básica, no hace sino unificar en un único documento de planeamiento la situación urbanística que se había ido consolidando como suma de ordenaciones parciales.

De tal modo, en la mayoría de las urbanizaciones turísticas del municipio sigue vigente, con muy ligeros cambios, apenas meras adaptaciones terminológicas, la ordenación urbanística que estableció el plan (especial o parcial) que legitimó en su día la ejecución del sector. Tal es el caso de la urbanización San Eugenio, en cuyo ámbito se localiza la presente modificación menor, que fue ordenada por un Plan Especial aprobado en 1973 al amparo de la entonces vigente Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. Así pues, las determinaciones urbanísticas vigentes sobre San Eugenio datan de hace casi cincuenta años, propias de un tiempo muy distinto del actual.



1. Plano de zonificación del Plan Especial San Eugenio

La obsolescencia del planeamiento urbanístico de las urbanizaciones turísticas de Canarias fue, entre otros, uno de los factores que se destacaron en los trabajos que llevaron a las reformas legales destinadas a propiciar la renovación de las infraestructuras turísticas. Así, tras su aparición titubeante en la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, ya con la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística se configura y regula unos instrumentos urbanísticos específicos para la ordenación de las áreas turísticas –los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística (PMM)–, a los que se les da carácter fuertemente ejecutivo. Claramente, la intención del legislador era aportar un instrumento que, elaborado con agilidad y desde el objetivo principal de mejorar (en términos de competitividad) la oferta turística, complementara y sustituyera el planeamiento urbanístico en la ciudad turística. En cierto modo, había razones fundadas para pensar que las determinaciones urbanísticas vigentes no eran las adecuadas para la buena salud del sector turístico y, por tanto, era necesario modificarlas.

Con esta finalidad, el Gobierno de Canarias, a través de la empresa pública GESPLAN, durante la pasada década acometió la elaboración de varios PMM en las áreas turísticas más relevantes del archipiélago. Entre ellos, se formuló el PMM de Costa Adeje, cuyo ámbito de ordenación comprendía el continuo de urbanizaciones turísticas desde el barranco de Troya (límite municipal con Arona) hasta La Caleta. Dicho PMM fue aprobado definitivamente por el Gobierno de Canarias mediante Decreto 104/2015 de 22 de mayo.



2. Ámbito territorial del PMM de Costa Adeje

El citado Plan asumió la revisión integral de la ordenación urbanística de las urbanizaciones consolidadas, de modo tal que, a su entrada en vigor, sustituyó al PGO de Adeje. De esa forma, la nueva ordenación urbanística supuso la atribución exhaustiva a cada una de las “piezas” que conformaban el suelo lucrativo, de las determinaciones reguladoras de los usos y de la edificación que se consideraron más adecuadas para, de un lado, adaptar la ordenación urbanística a las normas y criterios sobre la ciudad turística (Leyes turísticas, Directrices y Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife) y, de otro, fomentar la renovación de los establecimientos turísticos y comerciales existentes. A partir de la entrada en vigor del PMM, en efecto, se verificaron diversas iniciativas de renovación dirigidas a mejorar la calidad y competitividad turística de varios edificios.

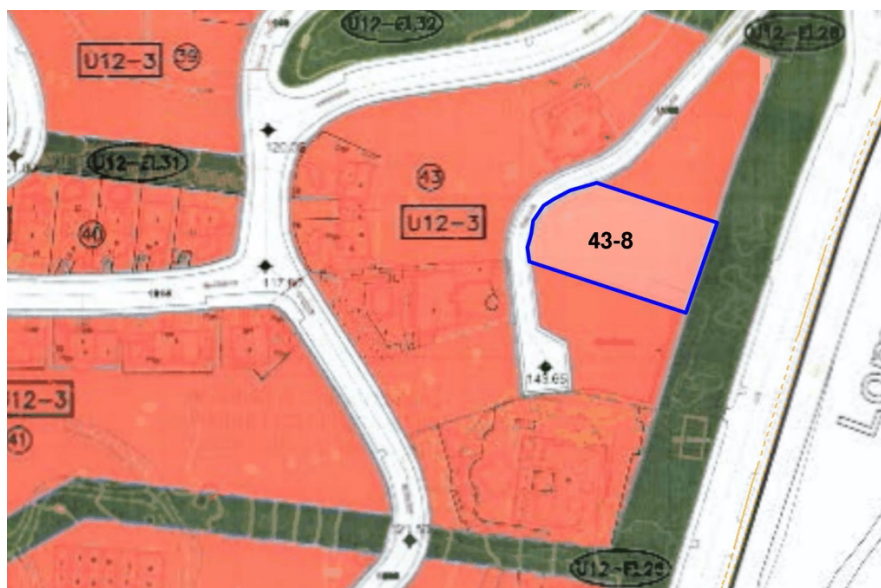
Sin embargo, el PMM de Costa Adeje fue recurrido y el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, mediante sentencia de 29 de marzo de 2019, anuló el Decreto de aprobación definitiva debido a que se acreditaron infracciones de procedimiento en la tramitación del plan que constituyen vicios de nulidad de pleno derecho. Esta sentencia pasó a ser firme cuando el Tribunal Supremo no admitió a trámite los recursos de casación presentados por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Adeje. Ahora bien, ha de resaltarse que el Tribunal no se pronunció sobre la legalidad de la ordenación urbanística del PMM y, por lo tanto, ha de presumirse que la misma era conforme a la Ley. De hecho, es innegable que las determinaciones que estableció el PMM estaban mucho más adaptadas a la normativa actual y a los objetivos turísticos que las del PGO vigente.

De este modo, la anulación del PMM ha supuesto, sin ninguna duda, un empeoramiento de la ordenación urbanística de las urbanizaciones turísticas de Costa Adeje, dificultando notoriamente el desarrollo de iniciativas de renovación y modernización de la oferta turística. De hecho, en el ámbito espacial de la presente Modificación, la propiedad de la parcela había planteado una actuación edificatoria en el marco del PMM que no pudo tramitarse al sobrevenir la anulación del Plan. Hasta tanto se revise el planeamiento del conjunto de las urbanizaciones de Costa Adeje para recuperar la ordenación urbanística anulada, para posibilitar actuaciones acordes con los objetivos turísticos que motivaron la elaboración del PMM solo cabe tramitar y aprobar modificaciones del PGO sobre las parcelas en las que se planteen iniciativas de tal naturaleza. Dicho de otra forma, de lo que se trata con la presente Modificación menor del PGO de Adeje es de recuperar en el ámbito de una parcela concreta de San Eugenio Alto los criterios de ordenación urbanística que estableció el PMM anulado para, de tal modo, viabilizar la ejecución de una actuación edificatoria turística congruente con los objetivos y determinaciones de la normativa actual en materia turística.

En esta Memoria se concretan las determinaciones a introducir y se justifica la conveniencia de las mismas en el marco de los objetivos de la legislación sobre modernización turística y de adaptación al Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife.

1.2. Ámbito territorial de la presente iniciativa

El ámbito territorial de la presente iniciativa queda definido por la parcela 43-8 de la zona AU-2 de la urbanización San Eugenio, coincidente con la parcela catastral o868o13. En las imágenes adjuntas se recoge la delimitación del ámbito de la Modificación sobre el plano del vigente Plan General y sobre la cartografía catastral (en ambos casos, la fuente es GRAFCAN).



3. Ámbito territorial de la presente iniciativa de planeamiento

La actual parcela proviene de la que era la parcela original (la situada por encima del tramo final de la calle Vista Bella) dividida en tres en el año 1997 mediante licencia de parcelación concedida por resolución 131/97 de la Concejalía delegada del área de urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Adeje.

La parcela que constituye el ámbito territorial objeto de la presente Modificación menor, de acuerdo a las escrituras de segregación y verificada mediante levantamiento topográfico, tiene una superficie de 1.566,02 m²s (1.434 m²s según cartografía catastral). Las coordenadas aproximadas UTM del centroide de la parcela son X: 330.790; Y: 3.106.945.

Esta parcela, junto con la adyacente 0868005, conforman un espacio vacante no edificado que queda claramente definido en sus límites:

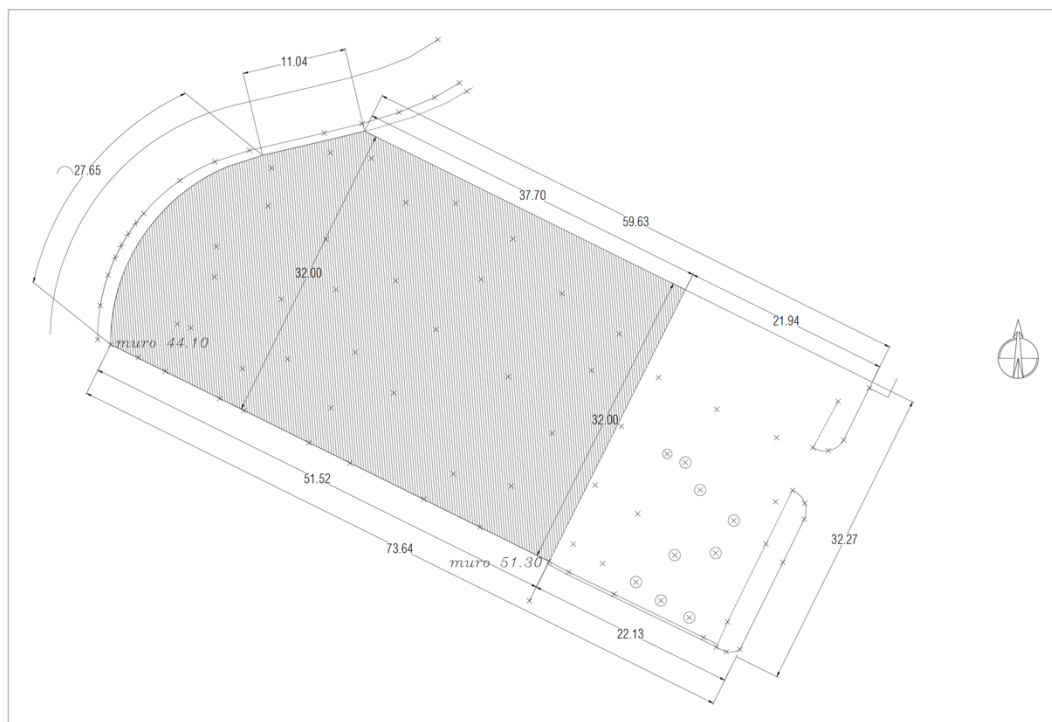
- a) Por el Oeste (parte inferior) el límite lo define la alineación curva y recta de la calle Vista Bella que, a su vez, define el lindero frontal de ambas parcelas, dándoles acceso.
- b) Por el Sur, el límite queda definido por el segmento recto coincidente con el cerramiento que separa a esta parcela de la 0868012, en la que hay edificada una vivienda unifamiliar de grandes dimensiones.
- c) Por el Norte, el límite con la parcela 0868005 lo forma un segmento recto definido por el acceso a una pequeña edificación pública.
- d) Por el Este (parte superior), el límite de ambas parcelas es un segmento recto que las separa de la franja de espacio libre público en el margen de la avenida de Francia, viario que define el borde superior de la urbanización San Eugenio en la falda de la Caldera del Rey.

El límite entre las parcelas catastrales 0868013 y 0868005 no se corresponde con ninguna referencia física, siendo un segmento recto paralelo al lindero Oeste a una distancia de 29 metros.

En la siguiente imagen se recoge plano resultante del levantamiento topográfico de la parcela que es objeto de esta Modificación Menor, cuyos linderos tienen las siguientes dimensiones:

- a) Oeste (tramo en curva): 38,69 metros
- a) Sur (tramo recto): 95,77 metros
- a) Norte (tramo recto): 32,27metros
- a) Este (tramo recto 59,63 metros

La pendiente media de la parcela, medida en el eje que une los puntos medios de los linderos Oeste y Este en las rasantes de los respectivos espacios públicos (calle Vista Bella y franja verde de la avenida de Francia) es del 20%.



4. Levantamiento topográfico de la parcela objeto de la presente Modificación

1.3. Finalidad y naturaleza jurídica de la presente iniciativa

La finalidad de la presente iniciativa de planeamiento es sustituir las determinaciones urbanísticas vigentes del PGO de Adeje sobre el ámbito objeto de esta iniciativa por otras más acordes a los actuales criterios y objetivos de ordenación de la oferta turística canaria.

Las determinaciones objeto de modificación son las referidas a la regulación de las condiciones de edificación y de admisibilidad de los usos. Además, como consecuencia de los cambios a introducir, en la parcela objeto de esta modificación se produce un incremento de aprovechamiento y, por lo tanto, las futuras actuaciones edificatorias que se lleven a cabo podrían tener la naturaleza legal de actuaciones de dotación. Ello implica incorporar también las condiciones de gestión necesarias para resolver la ejecución edificatoria de las actuaciones y el cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

Tal como establece el artículo 137.1.A de la Ley de Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), las determinaciones de esta iniciativa de planeamiento forman parte de la ordenación urbanística pormenorizada. Una vez entre en vigor la presente Modificación no se habrá producido ninguna de las causas de modificación sustancial previstas en el artículo 163.1 LSENPC: a saber:

- a) No resultará ninguna reconsideración integral del modelo de ordenación establecido por el PGO de Adeje.

- b) No se producirá incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
- c) No se alterará ninguno de los elementos estructurales ni se reclasifican suelos rústicos como urbanizables.

De tal modo, según lo dispuesto en el artículo 164.1, al no ser sustancial, la presente iniciativa de planeamiento tiene la naturaleza jurídica de Modificación Menor del PGO de Adeje. En tanto modificación menor puede tramitarse en cualquier momento de la vigencia del Plan General justificando su oportunidad y conveniencia. De otra parte, como esta modificación puede incrementar la edificabilidad, la densidad y modificar el régimen de usos, deberá hacerse constar 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.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN

2.1. La ordenación urbanística vigente (PGO Adaptación Básica)

Véase epígrafe 2.1 del Documento de Información.

2.2. Las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT)

Véase epígrafe 2.2 del Documento de Información.

2.3. La densidad residencial / turística

Con la promulgación de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, hace ya más de veinticinco años, se impuso un exigente requisito de calidad para los establecimientos turísticos de nueva implantación (artículo 35): el planeamiento municipal había de definir la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de 60 m²s por plaza de alojamiento.

De los estudios realizados durante la fase de información del PMM se concluye que la mayoría de los establecimientos turísticos de Costa Adeje –incluso los construidos después de la entrada en vigor de la Ley 7/1995– no cumplen el estándar mínimo normativo. De hecho, de los ocho establecimientos turísticos existentes en esa fecha en el ámbito de San Eugenio Alto, solo dos superaban los 60 m²s por plaza (Apartamentos Paradise Court y Aparthotel Malibú Park). No obstante, también es cierto que el estándar medio de los establecimientos turísticos de San Eugenio Alto (46,65 m²s/plaza) es superior a la media de los situados en las partes más centrales de Playa de Las Américas (por debajo de la autopista), probablemente porque su situación más alejada de la costa exigía una mayor calidad para ser competitivos.

De otra parte, el PTEOTT establece en las áreas turísticas mixtas un estándar de 180 m²s por vivienda¹. La intencionalidad de esta cifra era que la implantación de edificaciones residenciales no supusiera mayor densidad que si en esas parcelas se dispusieran inmuebles turísticos (el PTEOTT asume la equivalencia de una vivienda = 3 plazas turísticas, por lo que los 180 m²s/vivienda equivalen a los 60 m²s/plaza de la Ley).

Como ocurre con los establecimientos turísticos, la mayoría de las parcelas de San Eugenio Alto edificadas con inmuebles residenciales, presentan estándares de densidad inferiores a los exigidos por el PTEOTT. Ello es más explicable, debido a que a la entrada en vigor del PTEOTT (2005), San Eugenio Alto presentaba un notable grado de colmatación. Las edificaciones residenciales construidas con anterioridad no tenían limitación de densidad en el Plan Especial original (tan solo venían limitadas por la edificabilidad máxima).

En todo caso, lo que importa destacar es que la gran mayoría de las parcelas edificadas de San Eugenio Alto, tanto turísticas como residenciales, no cumplen la densidad mínima establecida por la Ley 7/1995 o por el PTEOTT. Pese a ello, la Adaptación Básica del PGO introdujo, para las parcelas a las que calificaba como U12-3 Extensiva escalonada, un estándar mínimo de densidad de 75 m²s/plaza (225 m²s/vivienda). Ciertamente, esta determinación del PGO supone una mejor calidad edificatoria, pero también una disminución del aprovechamiento que permite la Ley y el PTEOTT que genera un perjuicio poco justificado a los propietarios de las mismas.

En el caso de la parcela objeto de esta modificación, con las condiciones del PGO vigente, tiene una capacidad alojativa de 20 plazas (1.566 m²s / 75 m²s/plaza = 20,88 plazas), equivalentes a 6 viviendas o villas turísticas, de acuerdo a la tasa de equivalencia del PTEOTT. En cambio, si se aplicara el estándar de densidad de la Ley y del PTEOTT, la capacidad alojativa del ámbito de la modificación ascendería a 26 plazas (1.566 m²s / 60 m²s/plaza = 26,10 plazas), equivalentes a 8 viviendas o villas turísticas.

Teniendo en cuenta que, en el caso de la promoción turística, el valor del suelo está en relación directa con la capacidad alojativa de la parcela, el valor de densidad establecido por el PGO supone una importante disminución del aprovechamiento de la parcela.

2.4. La superficie edificable

Del mismo modo que la superficie de suelo por plaza de parcela vinculada a un inmueble turístico o residencial es un indicador de calidad, también lo es la superficie edificada por persona del mismo. Obviamente, tanto en el uso turístico como en el residencial, cuanta mayor superficie edificada haya por persona, mayor calidad tendrá el inmueble.

¹ Estándar exigido para la vivienda unifamiliar agrupada.

De hecho, el incremento de la edificabilidad del planeamiento ha sido uno de los incentivos que se implementaron con la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias para propiciar la mejora de los establecimientos existentes y el aumento de su competitividad. De otra parte, tal como se recoge en la Memoria del PMM, la evolución de la superficie edificada media por plaza durante las últimas cuatro décadas muestra una tendencia al alza del indicador a lo largo del tiempo (de 37,90 m²t/plaza en los setenta a 48,14 m²t/plaza a finales de la primera década de este siglo). Esta tendencia se corresponde ciertamente con la progresiva mejora de la calidad de la oferta.

Dado que la rentabilidad inmobiliaria de una promoción turística o residencial (aprovechamiento) radica muy fundamentalmente en la capacidad alojativa, el promotor, por regla general, tenderá a alcanzar el número máximo de unidades alojativas o viviendas permitidas por la normativa. Por tanto, la edificabilidad asignada por el planeamiento debe ser congruente con la capacidad alojativa; en concreto, la edificabilidad del planeamiento debe ser suficiente para que el inmueble que se construya cumpla un indicador de superficie edificada por plaza adecuado a los requerimientos de calidad perseguidos.

En consecuencia, existe una relación entre la edificabilidad máxima (*e*) del planeamiento, el estándar de densidad (*d*) y el indicador de superficie edificada por plaza (*t*), que se expresa mediante la ecuación $e = t/d$ (para obtener la edificabilidad a partir del estándar de densidad y el indicador que se pretende de superficie edificada por plaza).

El PMM planteaba como indicador recomendable el de 55 m²t/plaza. Aplicando en la expresión anterior el estándar de densidad legal (60 m²s/plaza), resulta una edificabilidad de 0,917 m²t/m²s. Aplicando el estándar de densidad del PGO de Adeje para la zona U12-3 (75 m²s/plaza), resulta una edificabilidad de 0,733 m²t/m²s. En resumen, para que las dimensiones de las edificaciones sean acordes con niveles de calidad (en términos de superficie edificada), el planeamiento debe atribuir edificabilidades normativas superiores a 0,70 m²t/m²s.

Sin embargo, la edificabilidad asignada por el PGO vigente a la zona U12-3 es de 0,33 m²t/m²s, obviamente muy inferior a la que resultaría recomendable. Como consecuencia, si un promotor quisiera alcanzar la capacidad alojativa máxima que concede el propio PGO² y, consiguientemente, construyera 20 plazas en esta parcela agotando la superficie edificable máxima (516,78 m²c), la superficie media edificada por plaza resultaría de 25,84 m²c, valor que no llega en absoluto a los mínimos de calidad aceptables en la actualidad.

Así pues, las determinaciones de edificabilidad y densidad del PGO sobre la zona U12-3) no son congruentes entre sí y van en contra de los objetivos de calidad de la oferta alojativa en los ámbitos turísticos.

² Lo que es lo lógico porque, como ya se ha dicho, la capacidad alojativa es el principal factor que determina el aprovechamiento.

2.5. La precisión del uso pormenorizado

El PGO de Adeje, manteniendo el criterio del Plan Especial original (así como de la mayoría de planes parciales en base a los cuales se ha consolidado el área turística del Suroeste de la Isla), admite indistintamente el uso residencial y el turístico. Sin embargo, ya desde la promulgación de la Ley 7/1995 y con la posterior aprobación de las Directrices de Ordenación Turístico, se estableció la incompatibilidad en una misma parcela de los usos residencial y turístico y la obligación de que el planeamiento urbanístico, al establecer la ordenación pormenorizada, precisara sobre cada ámbito alojativo uno y solo uno de esos usos. En esa misma línea, el PTEOTT fija en varios ámbitos particulares unos porcentajes mínimos de usos turísticos respecto de la capacidad alojativa total que, para ser verificados, exige que el planeamiento urbanístico asigne diferenciadamente el uso turístico o residencial a cada parcela.

En consecuencia, cualquier modificación del PGO que se realice sobre un ámbito con capacidad alojativa viene obligada, en cumplimiento de la normativa vigente, a asignar uno y solo uno de esos dos usos (y, en su caso, pormenorizar el uso elegido en una categoría más pormenorizada). Así, esta Modificación menor ha de asignar a su ámbito territorial el uso residencial o turístico y, consiguientemente, prohibir el otro.

En el caso de San Eugenio Alto, a diferencia de otros ámbitos particulares, el PTEOTT no limita la compatibilidad de los usos residenciales por una capacidad teórica turística mínima. Así pues, en principio, la potestad municipal no está condicionada a este respecto y puede elegirse libremente cualquiera de los dos usos. No obstante, dado el escaso peso actual de la dimensión turística respecto de la capacidad alojativa total, parece más adecuado propiciar la implantación de establecimientos turísticos para reforzar el carácter de área mixta de San Eugenio.

2.6. Conclusiones

A la vista de lo expuesto en los epígrafes anteriores, cabe concluir lo siguiente en relación a la idoneidad de la ordenación urbanística vigente sobre el ámbito territorial objeto de la presente Modificación menor:

- a) La densidad fijada por el PGO (75 m²s/plaza) es más exigente que la permitida por la Ley, lo cual supone una merma significativa del aprovechamiento de la parcela y cuestiona la rentabilidad económica turística.
- b) La edificabilidad asignada por el PGO (0,33 m²t/m²s) es excesivamente baja, imposibilitando que los inmuebles que se construyan cuenten con una superficie edificada suficiente para los niveles actuales de calidad.
- c) La asignación indistinta de usos turístico y residencial por el PGO es una determinación contraria al ordenamiento legal vigente y, por lo tanto, debe ser corregida en cualquier modificación del planeamiento.

2.7. Motivación de la presente Modificación menor del PGO de Adeje

Toda iniciativa de planeamiento debe justificar la conveniencia y oportunidad de su formulación. Específicamente, en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, se establece que, ya desde el Borrador del Plan, se deben indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.

En la presente iniciativa, la causa principal que justifica la conveniencia de llevar a cabo la modificación de la ordenación urbanística sobre su ámbito territorial es la manifiesta inadecuación de las determinaciones vigentes al régimen legal y a los objetivos regionales sobre la calidad de la oferta turística, tal como se ha sintetizado en el epígrafe anterior.

Tal inadecuación no se produce solo sobre el ámbito territorial de esta Modificación sino, en términos generales, sobre la totalidad del espacio turístico del municipio. La aprobación en 2015 del PMM permitió superar tales deficiencias y permitió diversas actuaciones acordes con los nuevos criterios y objetivos durante los cuatro años en que estuvo vigente. Su anulación judicial, sin embargo, hace aflorar de nuevo la inadecuación de la ordenación urbanística.

Ciertamente, lo que procedería sería recuperar la ordenación del PMM u otra similar³ mediante, por ejemplo, la revisión del planeamiento general municipal. Esta tarea, sin embargo, no parece que vaya a acometerse y finalizarse a corto plazo, lo cual implica que, entre tanto, se imposibilitarían actuaciones que serían acordes con los objetivos de ordenación del espacio turístico compartidos por las administraciones municipal, insular y regional.

Frente a esta nociva parálisis, cabe la opción de tramitar y aprobar, con la mayor celeridad posibles, modificaciones menores como la presente sobre los ámbitos espaciales en los que se constate la voluntad de la propiedad de acometer actuaciones de edificación acordes con los citados objetivos. Tales modificaciones, si bien puntuales, deberían ajustarse a unos criterios homogéneos que, en principio, serían los establecidos por el derogado PMM.

La presente iniciativa responde manifiestamente a este enfoque. De hecho, sobre la parcela 0868013 que conforman el ámbito territorial de esta Modificación se planteó una actuación edificatoria en el marco del todavía vigente PMM con la propuesta del preceptivo convenio para el cumplimiento de los deberes propios de una actuación de dotación.

Además, si la conveniencia de la presente Modificación se basa en el interés público de corregir la inadecuación de la ordenación urbanística vigente, su oportunidad responde a la voluntad de la propiedad de llevar a cabo una actuación edificatoria congruente con los objetivos de ordenación del espacio turístico.

³ La anulación judicial en ningún momento puso en cuestión la legalidad de la ordenación del PMM, sino que se basó en incumplimientos procedimentales.

3. TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DE ESTA MODIFICACIÓN

3.1. Tramitación de la presente modificación menor

El artículo 165 LSENPC establece lo siguientes:

- a) Que la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.
- b) Que la iniciativa de una modificación menor de un instrumento de planeamiento urbanístico (como es el caso) podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.
- c) Que las modificaciones menores no requieren, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.
- d) Que las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, para que el órgano ambiental determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

El procedimiento de elaboración de un Plan General comienza siempre con un acuerdo de iniciación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y la posterior consulta previa. A la vista de los resultados de este proceso de participación pública, el Ayuntamiento, en tanto órgano promotor, elaborará el borrador del plan y el documento inicial estratégico.

Sin embargo, esta fase previa o de iniciación es de aplicación solo sobre los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, tal como se establece en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título I del Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC). Además, el artículo 106.2 RPC señala expresamente que en el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Consiguientemente, aunque el Reglamento no desarrolla el procedimiento específico para la tramitación de las modificaciones menores de iniciativa particular, ha de concluirse que éste viene a ser el mismo que el regulado en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título V RPC para los instrumentos urbanísticos de desarrollo (planes parciales y planes especiales). De tal modo, la tramitación de la presente Modificación Menor del PGO comprenderá las siguientes fases:

3.1.1. Fase de iniciación

El procedimiento comienza con la presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de tramitación de la Modificación Menor del PGO, así como de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Con la solicitud se aporta el Borrador del plan y el Documento Ambiental Estratégico (DAE).

Comprobado por los servicios municipales que la documentación presentada cumple los requisitos legales, el Pleno municipal la remitirá al Órgano de Evaluación Ambiental de Adeje (OEAA), al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental.

En septiembre de 2021 se presentó en el Ayuntamiento de Adeje la documentación de esta Modificación Menor del PGO en la fase de iniciación, constituida por el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico (DAE). Verificada la misma por la Oficina Técnica Municipal fue remitida en el mismo mes a la Comisión de Evaluación Ambiental de Adeje (CEAA).

3.1.2. Fase de evaluación ambiental estratégica

En el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la acompañan, el OEAA deberá realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y, a la vista de las mismas, emitir el informe ambiental estratégico que, en principio, se asume que concluirá que la presente Modificación menor del PGO no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente⁴.

El informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor del plan a los efectos de la elaboración del plan.

El procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica de esta Modificación Menor del PGO se inició en septiembre de 2021, mediante la remisión a la CEAA del Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico (DAE).

No obstante, el 16 de marzo de 2022 el presidente de la CEAA comunicó al promotor las siguientes observaciones que requerían introducir correcciones en el contenido del DAE:

- a) No se aporta representación gráfica de las ocho alternativas planteadas, por lo que es muy complicado apreciar las diferencias entre ellas.
- b) La evaluación ambiental de las alternativas tiene escaso nivel de detalle.
- c) Se echa en falta una caracterización gráfica de los elementos analizados a nivel de escala de la modificación menor.
- d) No se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

⁴ De no ser así, el OEAA señalaría que la Modificación ha de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y elaboraría el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En tal supuesto (que no se ha considerado), la tramitación de la modificación seguiría un procedimiento distinto.

Ha de señalarse que, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Evaluación Ambiental (LEA) y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC), el requerimiento de subsanación corresponde al órgano sustantivo y no al órgano ambiental. Éste, una vez recibida la documentación, dispone de veinte (20) días hábiles para resolver sobre su admisión. En este caso, la CEAA no acordó la inadmisión, sino que requirió al promotor la subsanación de la documentación (lo que no le competía) pero, sobre todo, lo hizo seis meses después de haberla recibido, superando en mucho el plazo de que disponía para iniciar las consultas y, consiguientemente, retrasando excesivamente el procedimiento.

El 12 de abril, el promotor de esta Modificación presentó en el registro del Ayuntamiento el Documento Ambiental Estratégico corregido de acuerdo a los requerimientos de subsanación señalados por el presidente de la CEAA.

El Borrador de la Modificación y el DAE se sometieron a información pública por 45 días hábiles, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Canarias de 31 de mayo de 2022. También se publicaron anuncios de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario de Avisos. A este respecto debe indicarse que ni la legislación estatal ni la normativa autonómica exigen que en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental se someta la documentación a información pública.

En cumplimiento del artículo 30 LEA, la Comisión de Evaluación Ambiental de Adeje consultó a siete administraciones públicas para que se pronunciaran sobre la documentación. En el Informe Ambiental Estratégico no se indica las fechas de inicio y finalización del periodo de consulta a las administraciones. No obstante, se conoce que la documentación fue recibida en el Cabildo de Tenerife el 13 de mayo de 2022, por lo que dicho periodo debió concluir en torno al 19 de julio (45 días hábiles).

Según se señala en el Informe Ambiental Estratégico, hasta la fecha de emisión del mismo (30 de junio de 2023), no se recibieron ni alegaciones ni informes de las administraciones consultadas. Sin embargo, el 8 de septiembre de 2022 el Cabildo de Tenerife notificó al Ayuntamiento de Adeje el Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular de 12 de julio de 2022, por el que trasladaba el informe institucional de la Corporación, señalando una serie de consideraciones que deberán tenerse en cuenta. Si bien este informe fue notificado fuera del plazo establecido (y, por tanto, de acuerdo al artículo 30.2 LEA, el órgano ambiental puede no tenerlo en consideración), debería haber sido al menos mencionado en el Informe Ambiental Estratégico.

Finalmente, el 30 de junio de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Adeje acordó emitir el Informe Ambiental Estratégico, que fue notificado al promotor de esta Modificación el 1 de julio de 2023. Dicho Informe concluye que “el procedimiento ambiental simplificado seguido para la modificación menor del PGO de Adeje, resulta adecuado al cumplimiento del art. 6.2 de la LEA y analizados los criterios del Anexo V y art. 29.1 y a efectos de la aplicación de su artículo

31 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, estos se consideran suficientemente desarrollados, adecuados a la escala de análisis y al nivel de detalle de la propuesta. Se logra la finalidad de integrar la componente ambiental y la adopción de medidas ambientales oportunas”, añadiendo que “la modificación menor se puede concluir que ***no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente***”.

La emisión del Informe Ambiental Estratégico se produjo casi 22 meses después de que se inició el procedimiento simplificado de EAE, más que quintuplicando el plazo máximo (4 meses) fijado por la legislación canaria. Retrasos de tanta magnitud, además de causar serios perjuicios al promotor, contribuyen a empeorar la ya muy grave situación en la tramitación de las iniciativas de planeamiento, siendo claramente contrarios al interés general.

3.1.3. Fase de aprobación inicial

Emitido el informe ambiental estratégico en los términos señalados, el promotor completará el contenido del Borrador para conformar la documentación completa de la presente Modificación menor del PGO de Adeje, que se presentará en el Ayuntamiento.

Previos los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales, el plan se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento de Adeje. La documentación aprobada inicialmente se someterá por el plazo de un mes a los trámites de información pública, consulta a las administraciones afectadas y audiencia a los propietarios afectados.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

La presente documentación constituye el contenido de la Modificación Menor del PGO para que la misma sea sometida a aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Adeje.

3.1.4. Fase de aprobación definitiva

Finalizado el proceso participativo, se mantiene como versión definitiva de la presente Modificación menor del PGO la aprobada inicialmente, debido a que no se han presentado informes ni alegaciones que requieran correcciones.

Presentada en el Ayuntamiento, y previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, dicha versión definitiva será sometida a la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en plazo no superior a tres meses.

Tras su aprobación definitiva, la presente Modificación menor se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor.

3.2. Contenido de la presente modificación menor

Los artículos 58 a 66 del Reglamento de Planeamiento de Canarias regulan el contenido que deben cubrir los documentos constitutivos de los instrumentos de ordenación urbanística. Ahora bien, dicha regulación tiene carácter general, para ser aplicada sobre cualquier instrumento de planeamiento. Es más, por su exhaustividad, se comprueba que está pensada especialmente para planes generales de ordenación completos.

3.2.1. Estructura documental de la presente Modificación

El artículo 58 RPC divide los documentos de un instrumento de planeamiento en los siguientes tres tomos: I- información, II- ordenación y III- documentación ambiental. Esa estructura se ha mantenido en esta documentación que se presenta en tres archivos en formato PDF:

- I. Que corresponde a la documentación informativa (*Información.pdf*) y cuya descripción y justificación se desarrolla en el epígrafe 1.3 de dicho documento.
- II. Que corresponde a los documentos de ordenación (*Ordenación.pdf*) y cuya descripción y justificación se desarrolla en los siguientes epígrafes.
- III. Que corresponde a la documentación ambiental que, en el caso de esta Modificación Menor, es el Documento Ambiental Estratégico que fue sometido al procedimiento simplificado de evaluación ambiental (realizado en septiembre de 2021).

3.2.2. Memoria Justificativa

De acuerdo al artículo 61.1 RPC, “la memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma”. En el artículo 61.2 RPC se relacionan los aspectos a los que deberá hacer referencia:

- a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada. Esta Modificación del PGO solo contiene determinaciones de ordenación pormenorizada que cambian los parámetros concretos de las condiciones particulares de la zona U12-3 sobre la parcela 43-8 de San Eugenio. La justificación de los valores que se establecen sobre estos parámetros concretos se desarrolla en el capítulo 4 de este documento.
- b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes. Los mismos han sido expuestos en los capítulos precedentes de este documento, y se resumen en recuperar en el ámbito de la parcela objeto de ordenación los criterios y objetivos de calidad turística que estableció el PMM anulado.

- c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido. La descripción de las alternativas planteadas y la justificación de la adoptada en esta Modificación se contiene en el capítulo 5 de este documento.
- d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo. La presente Modificación no altera la clasificación, la categorización ni la subcategorización del suelo vigentes.
- e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento. La presente Modificación no plantea zonas de expansión o crecimiento.
- f) Justificación de los usos globales del territorio. La presente Modificación no altera los usos globales vigente (referidos al conjunto del ámbito de San Eugenio Alto); solo afecta a los usos pormenorizados.
- g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer. La presente Modificación, en tanto opera sobre una parcela vacante (solar), no implica la desaparición de ninguna edificación o construcción.
- h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas. Se entiende que las soluciones adoptadas en esta Modificación quedan suficientemente explicadas con los contenidos descritos.

Además, el artículo 61.2 RPC señala que “como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes”. A este respecto:

- a) No se han realizado estudios distintos de los recogidos en la Memoria de Información y en el Documento Ambiental Estratégico.
- b) Dada la escasa dimensión de la presente Modificación, no se entiende necesario ampliar su contenido con una síntesis de la Memoria.
- c) El cuadro de superficies de suelo y edificables, así como de capacidad alojativa de la parcela objeto de Modificación se recoge en el capítulo 4 de este documento.

3.2.3. Normativa

El artículo 63 RPC regula con carácter general la normativa de todo instrumento de ordenación urbanística. Esta Modificación únicamente altera las condiciones particulares de la zona U12-3 de San Eugenio, sin introducir ningún cambio en el resto de las Normas Urbanísticas del PGO de Adeje. Consiguientemente, carece de sentido incorporar las disposiciones señaladas en el artículo 63.2 RPC.

La Normativa constituye el capítulo 8 de este documento y consiste solo en una nueva tabla de condiciones particulares de la zona U12-3 Extensiva escalonada que, una vez aprobada definitivamente esta Modificación, sustituirá a la actualmente vigente.

3.2.4. Planos de ordenación

El artículo 62 RPC señala que “los planos de ordenación deberán reflejar:

- a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.
- b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.
- c) Los sistemas generales y dotaciones locales.
- d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.

La presente Modificación no clasifica, categoriza o subcategoriza suelo, tampoco incorpora determinaciones sobre los usos globales del territorio ni califica ningún sistema general o dotación local. Consiguientemente, no procede que incluya ninguno de los planos de las tres primeras letras del artículo citado.

La única determinación gráfica para la efectividad jurídica de esta Modificación es la delimitación precisa de su ámbito de ordenación (la parcela 43-8 de San Eugenio) a fin de identificar los terrenos sobre los que han de aplicarse los nuevos parámetros de ordenación pormenorizada.

La parcela objeto de esta Modificación se recoge en la hoja número 123 del plano de usos pormenorizados del suelo del vigente PGO. En dicho plano, queda delimitada tanto la zona U-12-3 (mediante el código dentro de un rectángulo) como el número de parcela (mediante la cifra dentro de un círculo). Ahora bien, la “parcela” identificada con el número 43 comprende la totalidad de la actual manzana con varias parcelas catastrales (entre ellas, la que es objeto de esta Modificación). Consiguientemente, se ha procedido a modificar dicha hoja 123, delimitando el recinto de la parcela 43-8 e indicando este código dentro del correspondiente círculo.

El plano modificado se presenta al final de este documento, manteniendo las dimensiones y formato de la hoja actualmente vigente (A3). De tal modo, una vez aprobada definitivamente esta Modificación, sustituirá al actual.

3.2.5. Los restantes documento de ordenación señalados en el Reglamento

El artículo 64.1 RPC establece que “los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado”. Esta Modificación no supone ni la ejecución de obras de urbanización ni la implantación de servicios públicos, por lo que no procede el estudio económico-financiero.

El artículo 65.1 RPC señala que “los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal”. De acuerdo al artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (legislación estatal), el objeto de dicho informe es ponderar “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”.

Ahora bien, la presente Modificación se acota a un solar en suelo urbano consolidado que ya cuenta con las infraestructuras y servicios necesarios, por lo que la edificación del mismo no supone ningún impacto sobre las Haciendas Públicas. Tampoco se trata de un suelo destinado a usos productivos (industriales). Consiguientemente, en esta Modificación no procede incorporar este informe.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El contenido sustantivo de esta Modificación consiste en la alteración de los valores normativos de tres determinaciones de ordenación pormenorizada de la zona U12-3 Extensiva escalonada: el uso característico, la edificabilidad y la densidad. A continuación, se describen los valores adoptados y se justifican los motivos de los cambios realizados.

4.1. El uso predominante

Como se expone en el epígrafe 2.5, el PGO de Adeje, manteniendo el criterio del Plan Especial original (así como de la mayoría de planes parciales en base a los cuales se ha consolidado el área turística del Suroeste de la Isla), admite indistintamente el uso residencial y el turístico, lo cual contradice el vigente marco legal. En consecuencia, esta Modificación viene obligada a asignar uno y solo uno de esos dos usos; es decir, ha de asignar a su ámbito territorial el uso residencial o turístico y, consiguientemente, prohibir el otro.

En la ficha normativa de la zona U12-3 123 se establece como uso predominante de la parcela objeto de esta Modificación el residencial turístico. Ni las Normas del PGO ni las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) definen el concepto de uso predominante; no obstante, siguiendo la tradición del planeamiento, ha de entenderse el uso predominante, principal o característico de una parcela “la actividad o el destino dominante o básico que le asigna el planeamiento y respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación”⁵. Como ya se ha dicho, que el uso predominante asignado sea el residencial turístico significa que el Plan permite indistintamente cualquiera de ambos usos.

⁵ Artículo 2.2.2.2-R del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife.

El PTEOTT califica San Eugenio Alto como área colmatada mixta. De otra parte, en el artículo 5.6.3.2 referido a la admisibilidad de usos residenciales en la zona turística Las Américas – Los Cristianos se establece, con carácter directivo sobre las áreas turísticas y mixtas, que “El planeamiento fomentará la contención del crecimiento del uso residencial a favor de la introducción de los usos turísticos, terciarios y de ocio”. Así mismo, es criterio general de la legislación vigente en relación a las áreas turísticas que sobre ellas se fomente el uso turístico frente al residencial. Así, la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias establece que en las zonas turísticas y mixtas se priorice el uso turístico y solo se permita el residencial cuando el planeamiento así lo establezca, justificando motivadamente su conveniencia⁶. Por último (como se recoge en el epígrafe 5.1 de la Memoria de Información), en San Eugenio Alto, los terrenos con uso turístico alojativo representan el 11% de las parcelas edificadas frente al 70% de los destinados a usos residenciales. Ello hace que, en términos de superficie de suelo, el uso turístico consolidado sea minoritario frente al residencial, poniendo en riesgo la pérdida del carácter de área mixta de San Eugenio Alto⁷.

Los argumentos anteriores llevan a concluir que la mejor opción para el interés público es asignar a la parcela objeto de esta Modificación el uso característico turístico y, consiguientemente, prohibir el residencial.

Establecido como uso característico el turístico, cabría pormenorizarlo con mayor precisión. El PGO vigente no lo hace, de lo que hay que entender que en las parcelas en las que se admite pueden implantarse las dos categorías en las que las OME (artículo 4.3.1.3) divide el uso turístico: hotelero y apartamentos. Dichas clases coinciden con las dos modalidades establecidas en el artículo 4 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (hotelera y extrahotelera). En el caso de la parcela objeto de esta Modificación, las condiciones de ordenación hacen que la edificación resultante sea más acorde con la tipología de villa, que se adscribe a la modalidad extrahotelera. Sin embargo, ello no supone que, con esas mismas condiciones, se pueda implantar un establecimiento turístico hotelero.

Consiguientemente, esta Modificación, en congruencia con el PGO vigente, se limita a asignar a la parcela 43-8 de San Eugenio el uso característico turístico, sin mayor pormenorización. De tal modo, se dota a la ordenación urbanística de

⁶ El artículo 5.1 de la Ley 2/2013 establece que “en terrenos calificados con uso turístico, o uso mixto-residencial, sólo se permitirán operaciones urbanísticas de parcelación, de división o segregación de fincas tendentes a habilitar usos residenciales en todas o algunas de las parcelas o fincas resultantes, cuando el planeamiento insular o urbanístico municipal así lo contemplen expresamente”.

⁷ Se entiende como área residencial aquélla en la que la proporción del uso turístico no supera el 10% del suelo destinado a usos alojativos (turístico + residencial). En San Eugenio Alto ese porcentaje se sitúa en el 13,5%, lo cual supone que la residencialización de una o pocas parcelas podría convertir la urbanización en un área residencial.

un grado de flexibilidad (permitido en la normativa vigente) que se juzga conveniente, ya que posibilitará al promotor optar por implantar tanto por un establecimiento extrahotelero como hotelero.

En la ficha normativa de la zona U12-3 se señalan también los usos complementarios (comercial, administrativo, deportivo y pequeña industria compatible) y prohibidos (los que puedan afectar al uso residencial de la zona). Dicho régimen de admisibilidad de usos no se altera por esta Modificación, salvo en la prohibición del uso residencial por la exigencia legal ya expuesta.

El contenido material de esta Modificación en lo relativo al uso predominante se concreta en añadir en la fila uso predominante de la ficha de la zona U12-3 el siguiente texto: "En la parcela 43-8, el turístico". Además, en la fila usos prohibidos se añade el siguiente texto: "En la parcela 43,8, además de los anteriores, el residencial".

4.2. La densidad alojativa

Como ya se ha expuesto en el epígrafe 2.3, el PGO de Adeje establece en la zona U12-3 una densidad máxima de 75 m²/persona, más exigente que la fijada por la legislación turística. Esto implica que en la parcela 43-8, de 1.566 m², podrían implantarse un máximo de 20 plazas. En cambio, si se aplicara el estándar de densidad de la Ley y del PTEOTT, la capacidad alojativa del ámbito de la modificación ascendería a 26 plazas.

Como es sabido, el valor del suelo de una parcela turística está en relación directa con su capacidad alojativa, mucho más que con la edificabilidad asignada por el planeamiento. Consiguientemente, la la densidad del PGO implica una importante disminución del aprovechamiento de la parcela, poco justificable. Ha de señalarse, además, que este parámetro fue introducido por el PGO sin que estuviera contemplado en la ordenación urbanística previa, lo que pudo suponer un exceso impropio de su carácter de adaptación básica.

Consiguientemente, pareciera que lo más adecuado sería que esta Modificación redujera el parámetro de densidad a los 60 m²/plaza que establece la Ley y el PTEOTT, valor que ya es más que suficientemente exigente. De hecho, en el proceso de elaboración de esta Modificación se consideró en primera instancia establecer como densidad en la parcela el valor legal de 60 m²/plaza. Sin embargo, tras la realización del estudio ambiental y la comparación entre las alternativas planteadas (véase capítulo 5), se optó por mantener el estándar de densidad del PGO vigente (75 m²/plaza), renunciando al mayor aprovechamiento que permite la Ley porque se entendió que pasar de 20 a 26 plazas alojativas supondría una colmatación excesiva de la parcela objeto de esta Modificación, contraria a los objetivos de calidad perseguidos.

Por tanto, si bien ha sido considerado, la determinación urbanística de densidad no se altera mediante la presente Modificación. No obstante, se ha entendido conveniente, atendiendo a lo señalado en el informe institucional del Cabildo, establecer expresamente la capacidad alojativa de la parcela 43-8 en número de plazas. Consiguientemente, el contenido material de esta Modificación en lo relativo a esta determinación se concreta en añadir en la fila Densidad de la ficha de la zona U12-3 el siguiente texto: "En la parcela 43-8, la capacidad alojativa máxima es de 20 plazas".

4.3. La edificabilidad

En el anterior epígrafe 2.4 se concluye que la edificabilidad máxima asignada por el PGO a la zona U12-3 no es congruente con la densidad ya que limita la dimensión edificable de cada plaza turística por debajo de los estándares de calidad mínimos en la actualidad. En concreto, los valores del PGO sobre ambas determinaciones (0,33 m²c/m²s y 75 m²s/plaza), suponen una superficie edificable de 25 m²c/plaza, valor muy inferior al recomendable⁸.

Asumiendo la superficie recomendable del PMM (55 m²c/plaza), para la capacidad alojativa de la parcela 43-8 (20 plazas) resultaría una superficie edificable de 1.100 m²c, lo cual corresponde a una edificabilidad de 0,70 m²c/m²s. Esta edificabilidad, por otra parte, es congruente con la que resulta de las determinaciones del PTEOTT para el uso residencial en categoría segunda, admisible en el ámbito de San Eugenio Alto⁹. Así, el PTEOTT establece una superficie mínima edificable de 100 m² útiles por vivienda, equivalente aproximadamente 125 m²c y un estándar de densidad de 180 m²s/vivienda. Teniendo en cuenta que el PTEOTT asume que una vivienda se corresponde con tres plazas alojativas, los parámetros anteriores equivalen a 42 m²c/plaza y 60 m²s/plaza, de lo que, haciendo las pertinentes conversiones, resulta una edificabilidad de 0,70 m²c/m²s.

Consiguientemente, esta Modificación altera la edificabilidad máxima de la zona U12-3 pasándola del valor actual de 0,33 m²c a 0,70 m²c/m²s. El contenido material de esta Modificación en lo relativo a esta determinación se concreta en añadir en la fila Edificabilidad de la ficha de la zona U12-3 el siguiente texto: "En la parcela 43-8, la edificabilidad máxima es de 0,70 m²c/m²s".

⁸ El PMM anulado, tras un estudio de los inmuebles turísticos y de las tendencias del mercado turístico, asumió como recomendable un estándar de calidad de 55 m²c/plaza.

⁹ Los parámetros de densidad y edificabilidad que establece el PTEOTT para el uso residencial en las zonas turísticas y mixtas se justifican en que este uso no debe implantarse en condiciones de peor calidad que el turístico. Consiguientemente, es razonable aplicar dichos parámetros a las edificaciones turísticas.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En la fase previa de elaboración de esta Modificación (Borrador del Plan y Documento Ambiental Estratégico) se plantearon alternativas de ordenación combinando los valores posibles de las tres determinaciones pormenorizadas que podrían ser corregidas. A continuación, se describen brevemente las alternativas que se plantearon y que fueron evaluadas ambientalmente.

5.1. Variables para la conformación de las alternativas

5.1.1. Uso predominante

La primera variable es la referida al uso predominante. Debido a que no se ajusta al marco legal vigente que sobre una parcela el planeamiento establezca indistintamente el uso residencial y el turístico, esta Modificación venía obligada a optar entre uno de los dos; consiguientemente a este respecto caben dos alternativas obvias: (1) uso turístico y (2) uso residencial. Cada una de ellas implica la prohibición del otro uso.

Si bien, en cuanto al uso, las dos alternativas son claramente distintas, no es así en lo que se refiere a las condiciones tipológicas. Es decir, la diferencia en el uso no supone soluciones volumétricas distintas.

5.1.2. Densidad

La densidad normativa establecida por el PGO (75 m²s/plaza) no es incompatible con los objetivos de ordenación del espacio turístico; de hecho, al menos en teoría, supone elevar el estándar de calidad. Sin embargo, la Ley establece densidades menores (60 m²s/plaza), lo cual implica que las parcelas reguladas por la zona U 12-3 del PGO no pueden alcanzar las capacidades alojativas permitidas con carácter general. Esta limitación, además, en tanto se refiere al principal factor que define el aprovechamiento (mucho más que la edificabilidad) puede comprometer la rentabilidad económica de las promociones inmobiliarias, en especial en el caso del uso turístico (la viabilidad de los establecimientos está muy ligada a una dimensión mínima en número de plazas).

En consecuencia, en lo relativo a la densidad, parece razonable plantear una alternativa al valor normativo vigente que, obviamente, no puede ser otro que el establecido por la Ley de Turismo y el PTEOTT. De tal modo:

- a) La primera alternativa fue mantener la densidad vigente de 75 m²s/plaza), lo que supone que la capacidad alojativa del ámbito de la modificación sería de 20 plazas.
- b) La segunda alternativa supondría sustituir el valor normativo vigente por una densidad de 60 m²s/plaza. Esto supondría que la capacidad alojativa del ámbito de la modificación ascendería a 26 plazas.

5.1.3. La edificabilidad

Ya se ha explicado que, para una densidad alojativa, la edificabilidad es función de la superficie edificada por plaza, que, a su vez, es un indicador de calidad. Este indicador no debe ser inferior a 40 m²t/plaza (120 m²t/vivienda), ya que por debajo de ese valor no se alcanzan los actuales niveles mínimos de calidad de la oferta turística o residencial¹⁰. De otra parte, se asumirá como valor máximo el propuesto por el PMM que es de 55 m²t/plaza o 165 m²t/vivienda.

En base a lo anterior se plantearon también dos alternativas respecto de esta variable y ambas implican modificar la edificabilidad del PGO vigente, que es manifiestamente inferior a la necesaria para garantizar una calidad mínima:

- a) La primera alternativa consistía en aplicar el indicador de 40 m²t/plaza. Ello supone una edificabilidad máxima de 0,53 m²t/m²s en el caso de mantener la densidad vigente (75 m²s/plaza) o de 0,67 m²t/m²s si se asume la densidad de la Ley (60 m²s/plaza).
- b) La segunda alternativa consistía en aplicar el indicador de 55 m²t/plaza. Ello supone una edificabilidad máxima de 0,70 m²t/m²s en el caso de mantener la densidad vigente (75 m²s/plaza) o de 0,92 m²t/m²s si se asume la densidad de la Ley (60 m²s/plaza).

5.2. **Conformación de las alternativas**

Como se han considerado tres variables relevantes –uso principal, densidad y edificabilidad– y cada una de ellas con dos alternativas de ordenación, el número total de alternativas resulta de las permutaciones posibles, dado que cualquiera de las alternativas parciales de una variable puede combinarse con cualquiera de las de las otras. En consecuencia, al menos teóricamente, cabe plantear 8 alternativas posibles (2³) que son las siguientes:

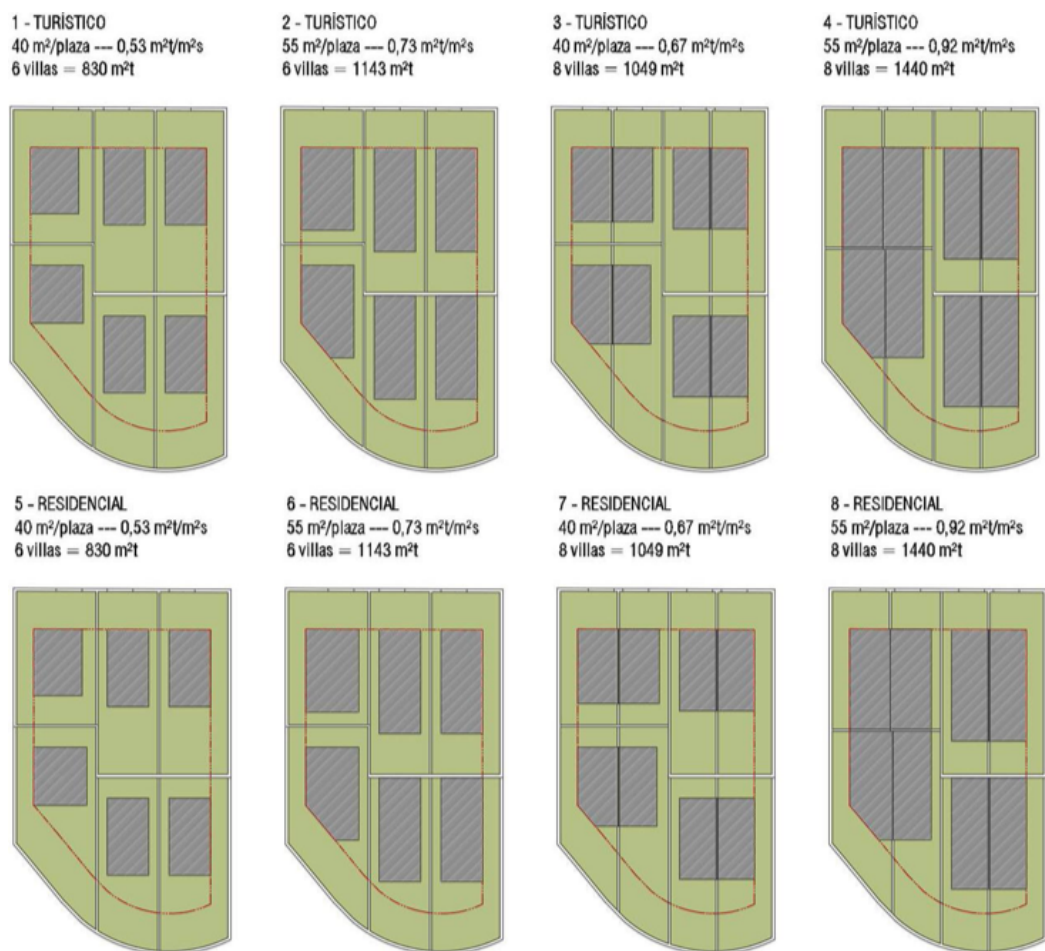
- 1) Uso turístico manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza, equivalente a 0,53 m²t/m²s. Resultan 6 villas turísticas con superficie construida máxima de 830 m²t.
- 2) Uso turístico manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,70 m²t/m²s. Resultan 6 villas turísticas con superficie construida máxima de 1.143 m²t.
- 3) Uso turístico cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,67 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 8 villas turísticas con superficie construida máxima de 1.049 m²t.

¹⁰ El PTEOTT exige una superficie de 100 m² útiles a la categoría segunda residencial, valor que se aproxima a 125 m² construidos.

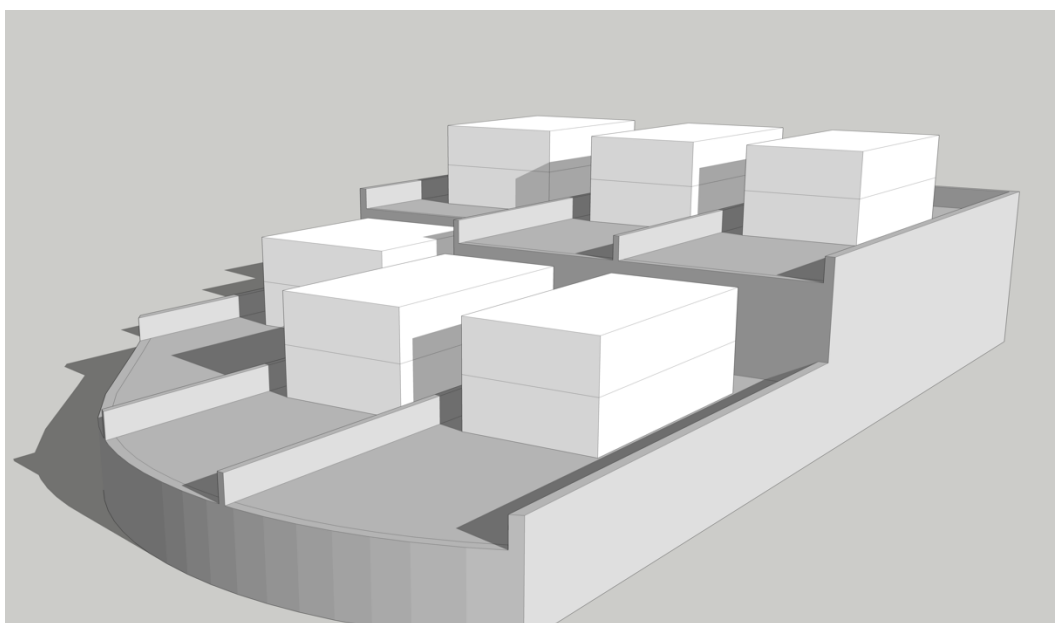
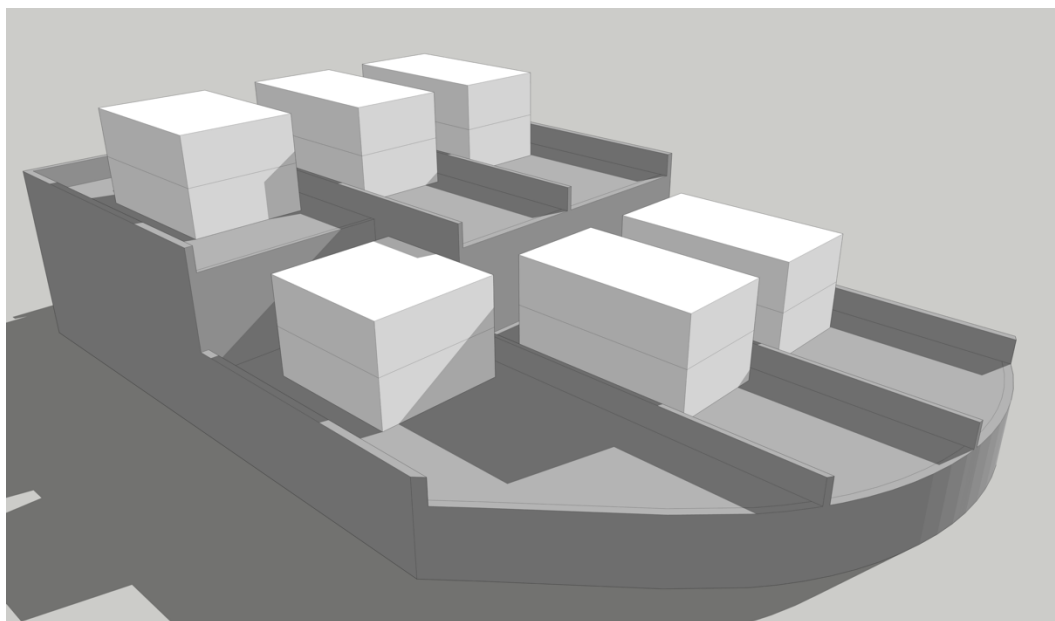
- 4) Uso turístico cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,92 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 8 villas turísticas con superficie construida máxima de 1.440 m²t.
- 5) Uso residencial manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,53 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 6 viviendas con superficie construida máxima de 830 m²t.
- 6) Uso residencial manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,70 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 6 viviendas con superficie construida máxima de 1.143 m²t.
- 7) Uso residencial cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,67 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 8 viviendas con superficie construida máxima de 1.049 m²t.
- 8) Uso residencial cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,92 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 8 viviendas con superficie construida máxima de 1.440 m²t.

En la imagen 7 (siguiente página) se representa la disposición en planta de los volúmenes edificables en la parcela objeto de esta Modificación para cada una de las 8 alternativas. Cumpliendo las condiciones normativas de retranqueos (perímetro definido mediante una línea roja), se ha calculado la ocupación en planta de cada edificación, teniendo en cuenta el número de unidades alojativas (villas o viviendas) y la superficie edificable de cada una de las alternativas. Como puede comprobarse, la representación gráfica de las alternativas turísticas coincide exactamente con las correspondientes residenciales, ya que la variable uso (turístico/residencial) no implica cambios en la conformación volumétrica del conjunto. Consecuentemente, en cuanto a la apariencia visible de la parcela edificada solo hay cuatro alternativas y cada una de ellas vale para ambos usos.

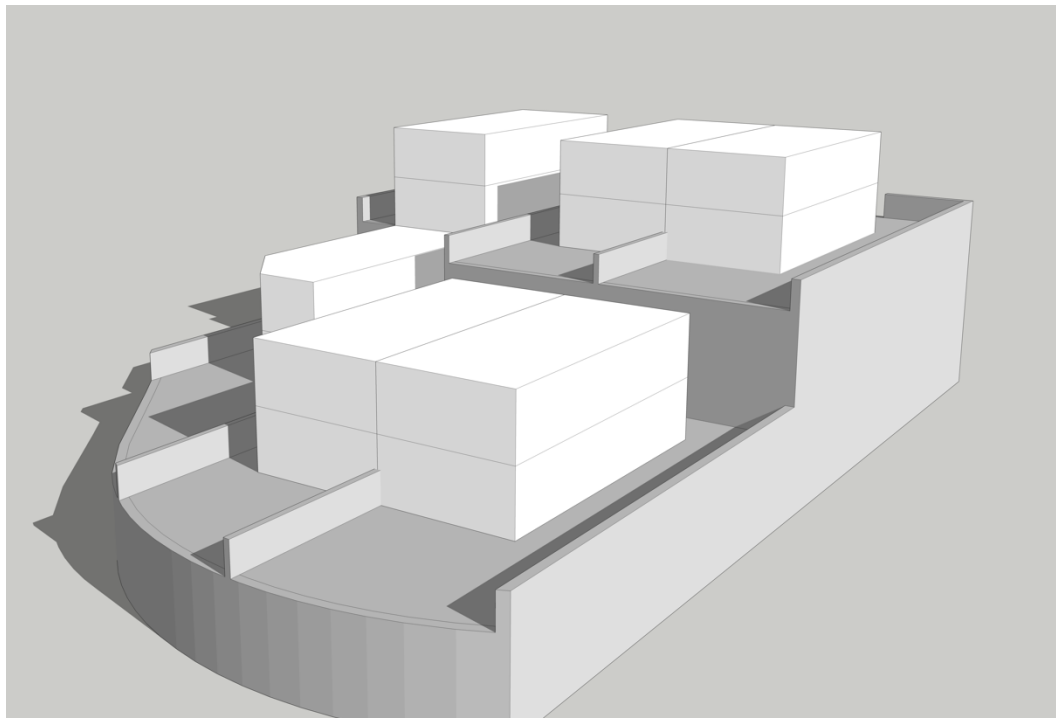
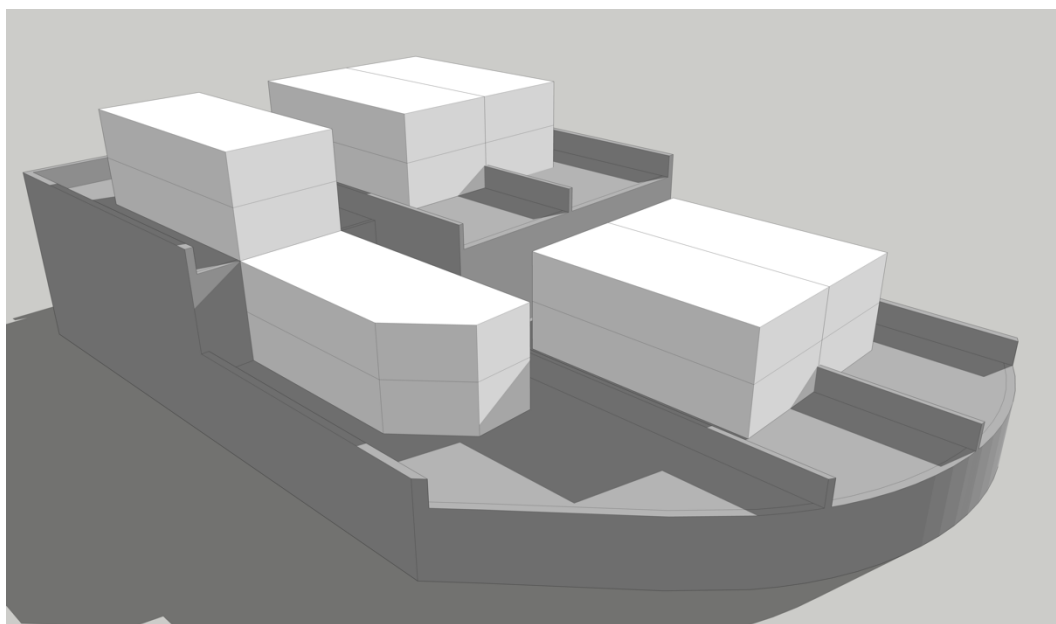
Las imágenes que siguen después de la representación en planta de las 8 alternativas corresponden a la visión en 3D de cada una de las 4 alternativas diferenciadas volumétricamente. Cada una de ellas se presenta en dos vistas (siempre de abajo hacia arriba, pero una desde el lindero izquierdo y otra desde el derecho). La visión en perspectiva de las alternativas planteadas muestra que no hay diferencias significativas entre ellas en cuanto a sus apariencias volumétricas.



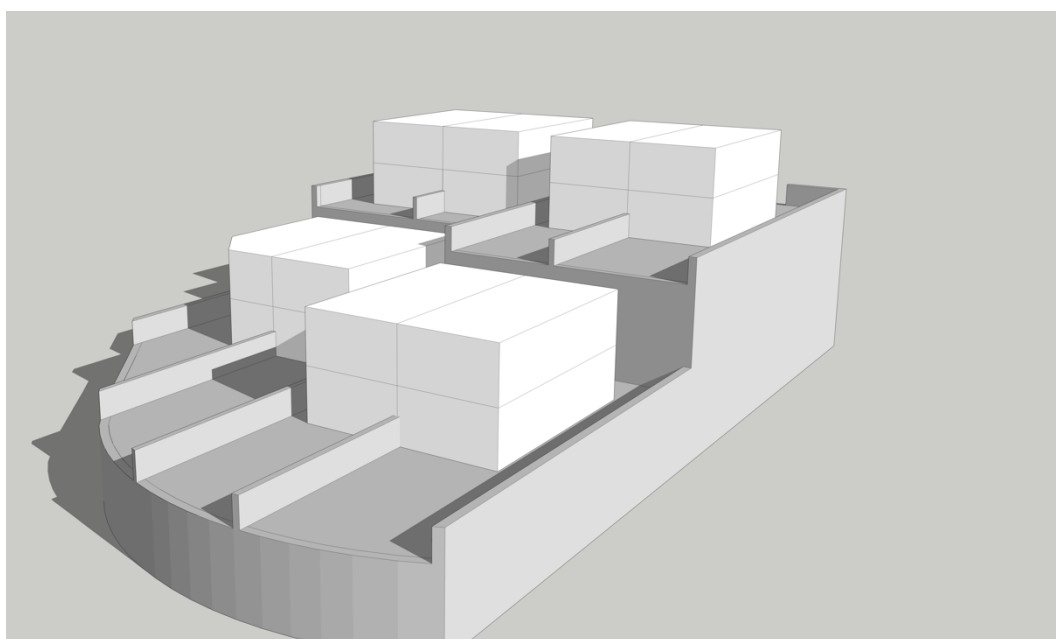
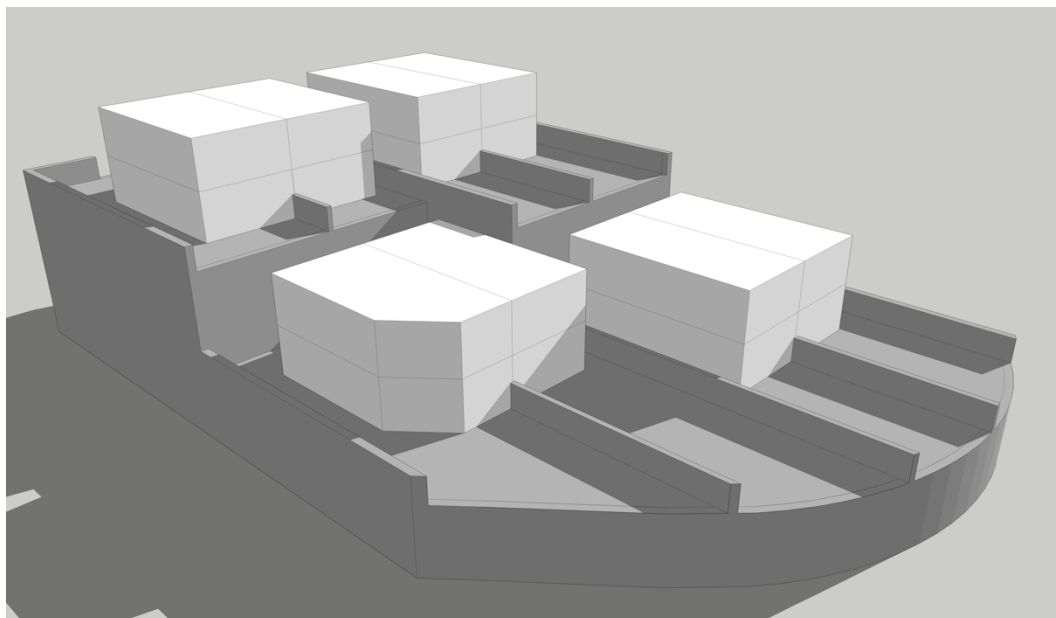
7. Disposición en planta de las 8 alternativas planteadas



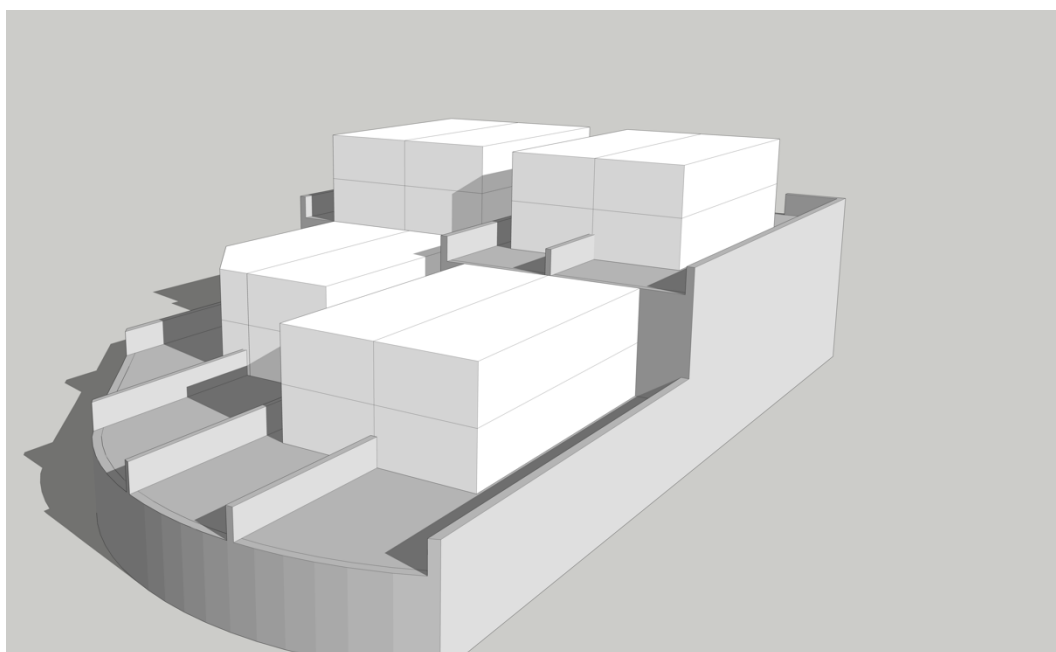
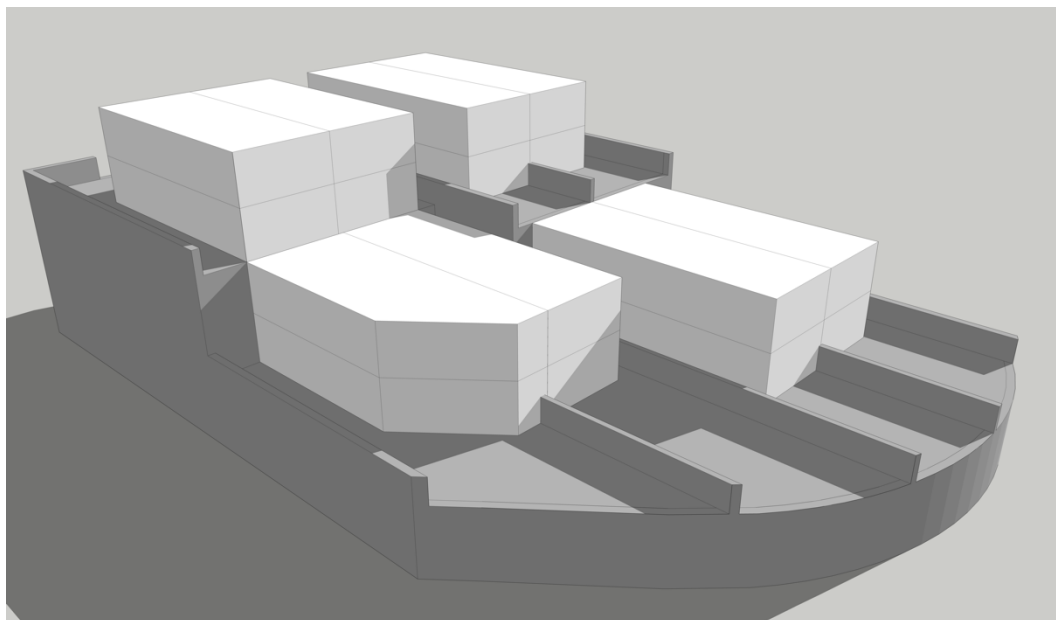
Alternativas 1 / 5: (6 unidades alojativas en 830 m²c)



Alternativas 2 / 6: (6 unidades alojativas en 1.143 m²c)



Alternativas 3 / 7: (8 unidades alojativas en 1.049 m²c)



Alternativas 4 / 8: (8 unidades alojativas en 1.440 m²c)

5.3. Concreción de la alternativa seleccionada

La finalidad de plantear distintas alternativas de ordenación no es otra que compararlas entre sí desde el punto de vista ambiental para seleccionar aquellas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales (art. 144.3 LSENPC).

Ahora bien, de la evaluación ambiental de las alternativas elaborada en el Documento Ambiental Estratégico, se concluyó que ninguna de las alternativas produce efectos significativos sobre el medio ambiente pero también que, desde la óptica ambiental, no hay diferencias relevantes entre ellas. Consiguientemente, la variable ambiental no fue en este caso relevante para seleccionar la alternativa que había de ser objeto de desarrollo en el documento para la aprobación inicial de la presente Modificación Menor del PGO de Adeje.

En consecuencia, la selección de la alternativa se hace compatibilizando los intereses del promotor con criterios de buena práctica de diseño para conseguir la mejor solución arquitectónica y urbanística en la parcela objeto de la Modificación. Con estas consideraciones, se seleccionó la **alternativa 2**: Uso turístico manteniendo el índice de densidad vigente y un estándar de 55 m²/plaza que equivale a 0,70 m²/m²s. La justificación de esta selección descansa en los siguientes argumentos:

- a) Se opta como uso predominante por el residencial porque se entiende que es éste el que conviene implantar para reforzar el carácter de área mixta de San Eugenio que, en la actualidad, presenta una proporción excesiva de viviendas respecto de los alojamientos turísticos.
- b) Se opta por mantener el estándar de densidad del PGO vigente (75 m²s/plaza), renunciando al mayor aprovechamiento que permite la Ley (60 m²s/plaza) porque se considera que pasar de 6 a 8 unidades alojativas (villas) supondría una colmatación excesiva de la parcela objeto de esta Modificación, contraria a los objetivos de calidad perseguidos.
- c) Finalmente, se opta por el mayor estándar de superficie edificable por plaza (55 en vez de 40 m²t/plaza) en congruencia con los criterios del PMM, congruentes también con los objetivos de calidad planteados.

6. SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La presente Modificación Menor del PGO de Adeje tiene por finalidad establecer las condiciones de ordenación pormenorizada sobre la parcela 43-B de San Eugenio que, en la actualidad es un solar no edificado. Consiguientemente, la eficacia de la ordenación establecida se alcanzará mediante la construcción en el mismo de una edificación, en cumplimiento de las condiciones aquí establecidas.

Toda vez que la edificabilidad de la parcela pasa de 0,33 m²c/m²s a 0,70 m²c/m²s, en términos de la legislación estatal básica, dicho acto de edificación, siempre que el proyecto que se presente tenga una edificabilidad mayor de 0,33 m²c/m²s se considerará como una actuación de dotación.

El término edificabilidad de la legislación estatal cuando se refiere a actuaciones en el medio urbano hay que entenderlo en el sentido de aprovechamiento. Esto se comprueba, en primer lugar, del artículo 21 del Reglamento de Valoraciones, en el cual se homogeneizan todas las edificabilidades (la de las parcelas y las del ámbito espacial) de acuerdo a la repercusión de suelo. Ahora bien, el producto de la superficie edificable por la repercusión de suelo no es otra cosa que el valor del suelo de la parcela correspondiente. En segundo lugar, el artículo 18 de la Ley estatal, al establecer los deberes vinculados a las actuaciones de dotación, los refiere al incremento de la edificabilidad media ponderada que se corresponde con el concepto de aprovechamiento en la legislación autonómica canaria.

Si, como se deduce de la legislación, el aprovechamiento está vinculado con el valor del suelo (que, a su vez, depende de las determinaciones del planeamiento), la forma más correcta para determinar el incremento de aprovechamiento de la actuación que en su momento pretenda ejecutarse sobre la parcela 43-8 es calcular el aumento del valor del suelo derivado del proyecto que se presente cumpliendo las condiciones de esta Modificación (pero no necesariamente agotando la edificabilidad máxima). Es decir, deberían presentarse dos valoraciones de la parcela 43-8 (una referida a las condiciones previas del PGO y otra a las derivadas del proyecto que se presente) y la diferencia entre ambas será el incremento de aprovechamiento expresado en términos monetarios.

En base a ese incremento de aprovechamiento, el promotor, previamente a la obtención de la licencia de obras, habrá de suscribir un convenio con el Ayuntamiento de Adeje en el cual se determinará la cuantía económica de los deberes de cesión (de aprovechamiento y de suelo dotacional) derivados. Tal como establece el artículo 120.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, la cuantía del deber de cesión dotacional "se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación" y la del deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías será del 15% del incremento del valor del suelo.

En todo caso, lo señalado en este capítulo no se traduce en ninguna determinación de ordenación y, por lo tanto, no forma parte del contenido sustantivo de la presente Modificación Menor del PGO. Corresponderá al Ayuntamiento de Adeje, en el momento de que se solicite una actuación de nueva edificación sobre la parcela 43-B, concretar a través del correspondiente convenio las cuantías de los deberes de cesión del promotor.

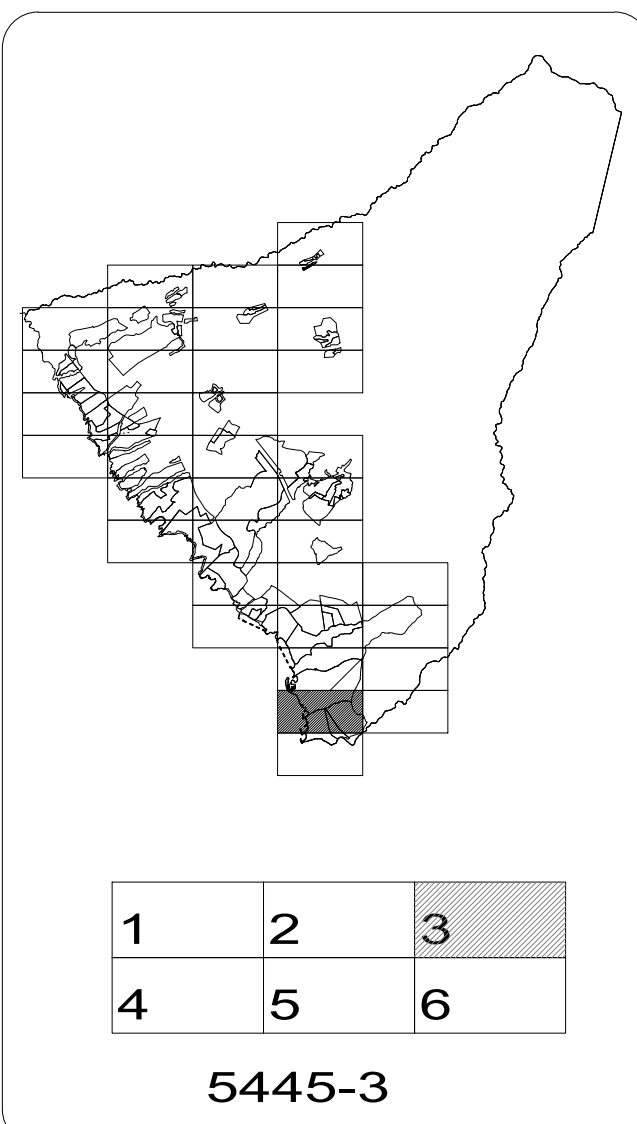
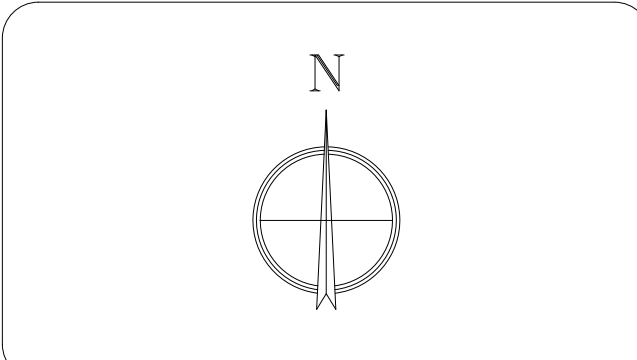
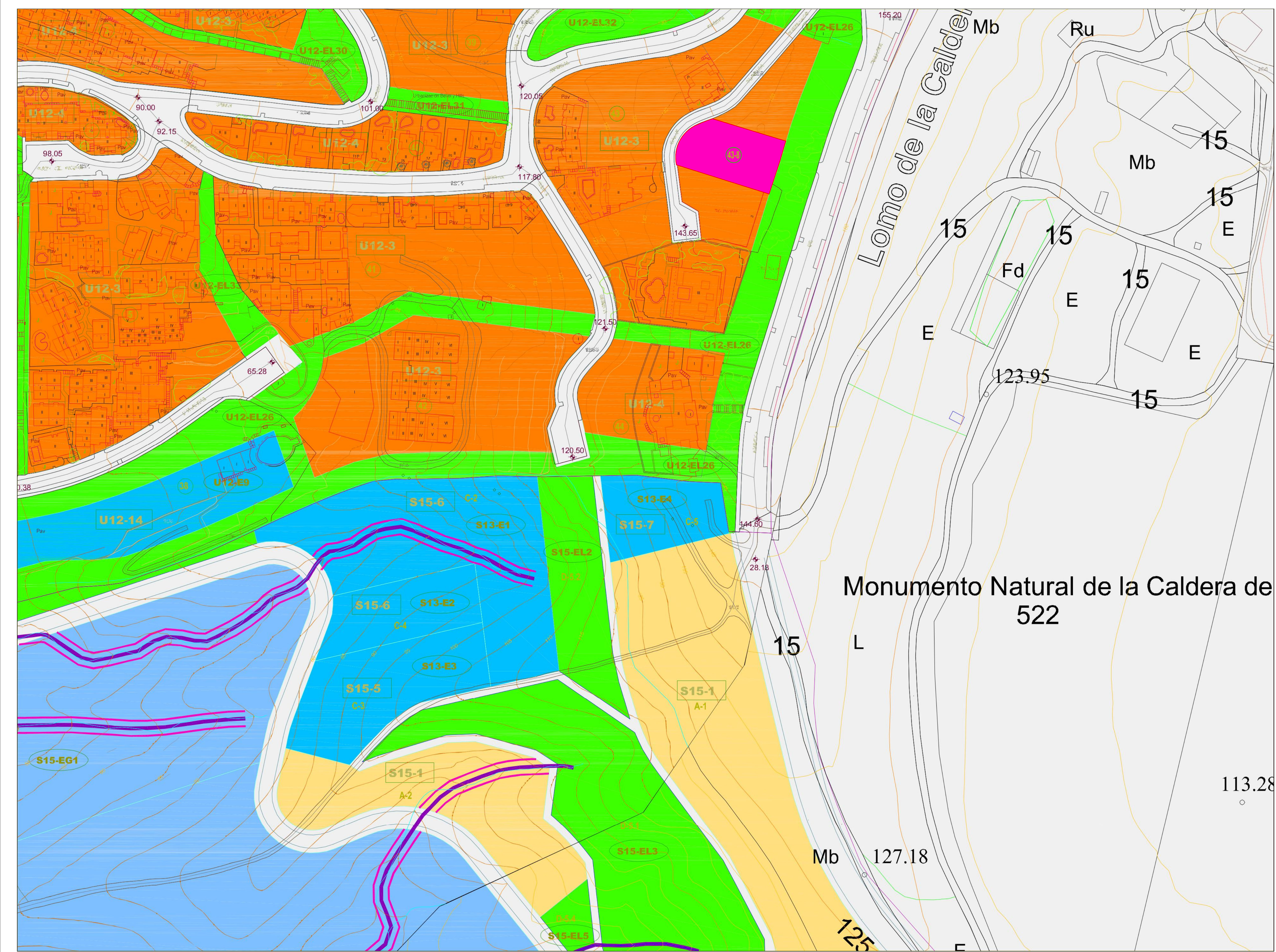
7. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1: Se modifican las determinaciones de edificabilidad, densidad, uso predominante y usos prohibidos de la zona U12-3 sobre la parcela 43-8 de San Eugenio, de modo tal que la ficha normativa de dicha zona pasa a ser la que se recoge a continuación.

Artículo 2: se modifica la hoja 123 del plano de ordenación de usos pormenorizados del suelo, a fin de delimitar el ámbito de la parcela 43-8 objeto de esta Modificación. El plano modificado se incorpora en este documento.

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-3. EXTENSIVA ESCALONADA

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-3. EXTENSIVA ESCALONADA				
Ámbito y uso característico			La zona U12-3, Extensiva Escalonada, 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 U12-3.	
Parcela mínima	Superficie		1.000 m²s, excepto para la parcela 51b que es de 500 m²s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal		
		Laterales		
		Testero		
Círculo inscribible				
Edificabilidad			0,33 m²t/m²s. Esta edificabilidad puede incrementarse en el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, siempre que el exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías peatonales o rodadas desde las que tenga acceso el solar. En la parcela 43-8, la edificabilidad máxima es de 0,70 m2c/m2s.	
Tipología			Aislada	
Ocupación máxima			45%	
Altura de edificación	Número de plantas	de	2, que deberán quedar escalonadas	
		Metros	7	
Separación a linderos	Vía pública		6 m a vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes y siempre mayor que la mitad de la altura	
	Laterales		3 m y siempre mayor que la mitad de la altura	
	Testeros		3 m y siempre mayor que la mitad de la altura	
Condiciones de ordenación			Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.	
Densidad			75 m²s/persona. En la parcela 43-8, la capacidad máxima alojativa es de 20 plazas.	
Aparcamiento			1 plaza cada 2 apartamentos o villas de superficie inferior a 60 m²t o 1 plaza por cada unidad superior a 60 m²t.	
Usos	Predominante		Turístico y Residencial. En la parcela 43-8, el Turístico.	
	Complementario		Comercial, administrativo, deportivo, el de pequeñas industrias compatibles con la actividad residencial	
	Prohibidos		Los que puedan afectar al uso residencial de la zona. En la parcela 43-8, además de los anteriores, el residencial.	



-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
MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA 43-8
SAN EUGENIO ALTO
DE ADEJE

SITUACION

ADEJE-TENERIFE

PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ADEJE

HEREDEROS DE
EDUARDO DOMÍNGUEZ SIERRA

ARCHIVO E80-13-01

USOS
PORMENORIZADOS
DEL SUELO

5445-3

NUMERO E80-06-08

123

ESCALA: 1:2000

FECHA: NOVIEMBRE 2023

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 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
		PARQUES URBANOS	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONALES	EQUIPAMIENTOS		
	SUELO DE INTERES CULTURAL		ESPACIO LIBRE PRIVADO	GENERALES LOCALES	GENERALES LOCALES		

ESSE ESTUDIO DE ARQUITECTURA

JOSÉ MANUEL SABINA SANTOS
ARQUITECTO, COLEG 2624



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO



Redactado por José Luis Roig Izquierdo
Geólogo, Colegiado nº 4.475
Septiembre de 2021

1. INTRODUCCIÓN

El presente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO acompañante del Borrador de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Adeje en la parcela 43-8 de la Urbanización San Eugenio (T.M. Adeje, isla de Tenerife) se ha elaborado por encargo de D. Eduardo Domínguez Sierra, con DNI 41.841.218D, propietario del suelo objeto de ordenación. A su vez, se ajusta con lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental¹¹ (en adelante, LEA) y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias¹² (en adelante, LSENPC), requiriéndose al órgano ambiental competente¹³ pronunciamiento expreso, a través de la formulación del oportuno Informe ambiental estratégico, respecto a la inexistencia de efectos significativos para el medio ambiente o motivadamente, determine que por tenerlos, deba someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A tal fin, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la LEA y de manera supletoria, en los artículos 66, 106 y 114 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*¹⁴ (en adelante, RPC), la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada¹⁵ y el aludido Borrador de la Modificación, se acompañan del presente Documento Ambiental Estratégico, cuyo contenido se ha ajustado desde el punto de vista formal¹⁶ a lo establecido en el punto 1 del citado artículo 29, así como en el *Anexo*.

¹¹ BOE nº296, de 11 de diciembre de 2013. En la redacción otorgada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, la Ley 21/2015 por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005 por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero (BOE nº294, de 6 de diciembre de 2018) (en adelante, LMLEA), así como el Real Decreto-ley 36/2020 por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE nº341, de 31 de diciembre de 2020).

¹² BOC nº138, de 19 de julio de 2017. Modificada por el Decreto-ley 2/2019, de 25 de febrero (BOC nº39, de 26 de febrero de 2019) y por el Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC nº187, de 11 de septiembre de 2020).

¹³ **Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de la Villa Histórica Adeje (OEAA)**. Creado en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 27 de diciembre de 2019 y Reglamento Orgánico de Regulación, aprobado según Anuncio de 4 de junio de 2020 (BOC nº150, de 27 de julio de 2020).

¹⁴ BOC nº5, de 9 de enero de 2019.

¹⁵ Se remite al apartado 2.5 del presente Documento ambiental estratégico para un mejor conocimiento de la justificación del procedimiento de evaluación adoptado.

¹⁶ Ha de señalarse que internamente se ha procedido a trastocar y completar esta estructura a los efectos de dotar de mayor lógica y coherencia al discurso documental, así como de facilitar su adaptación atendiendo a la escala, grado de pormenorización, particularidades funcionales y potenciales repercusiones ambientales de las alternativas a la ordenación respecto a la Modificación menor del PGO de Adeje.

Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica del RPC, mientras que, en lo sustantivo, considerando la **naturaleza y alcance de la propuesta de la Modificación menor pretendida y las dimensiones y realidad transformada del espacio de referencia**, ha sido afrontado de una manera concreta y directa, evitando la generación de un documento hipertrofiado y estéril en su contenido, de tal modo que allí donde ha resultado lógicamente oportuno, ha sido justificada la no aportación de determinados desarrollos analíticos.

Sentado lo anterior, el Documento ambiental estratégico queda conformado del siguiente modo y contenido:

- Inclusión de un apartado **introdutorio** en el que se expresan los objetivos, el alcance y el contenido de la iniciativa planteada en el Borrador de la Modificación menor del PGO de Adeje, que a su vez justifica la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

- Una **caracterización de la situación medioambiental y territorial** del ámbito objeto de atención, a través del cual serán recogidas y valoradas, en su caso, aquellas variables de mayor representatividad y significancia susceptibles de ser afectadas. No obstante lo anterior, la realidad del ámbito de referencia, correspondiente a un **espacio vacante vinculado a una pieza urbana consolidada y con evidentes rasgos de banalización de sus patrones naturales originales**, ha determinado que dicho ejercicio se haya afrontado desde una óptica sintética priorizando la óptica territorial y no solo la puramente ambiental, de aquellos factores o rasgos definidores de relevancia, caso de las relaciones con el entorno, dinámicas de usos, etc., exponiendo y permitiendo de este modo el conocimiento, desde una perspectiva integrada, de la realidad espacial que lo caracteriza, garantizando con ello el correcto diagnóstico y la ulterior evaluación de las alternativas.

- La descripción de las **alternativas de ordenación** consideradas técnica y ambientalmente viables, con expresión, en su caso, de sus efectos diferenciales, tanto directos, como indirectos, sobre el medio ambiente y espacio socioeconómico, así como la motivación detallada de la selección de la opción contemplada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios preestablecidos.

- Los efectos previsibles sobre los **planes sectoriales y territoriales**.

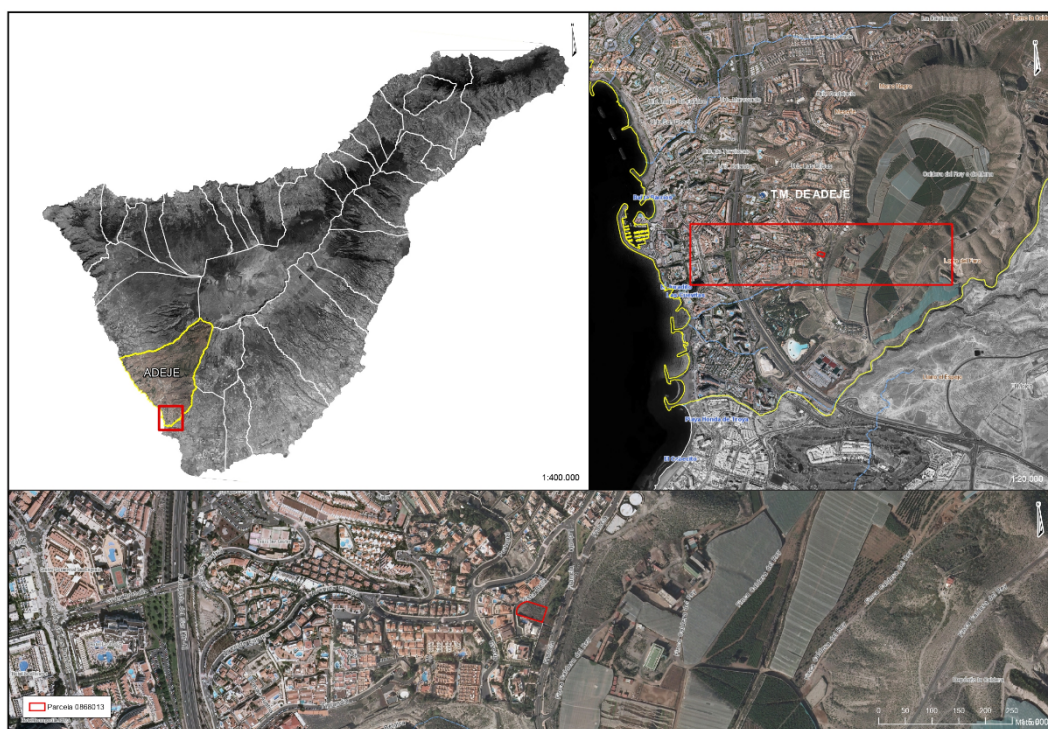
- La definición de las **medidas** previstas orientadas a reducir, eliminar o en su caso, compensar, los efectos ambientales significativos. Serán planteadas, descritas y justificadas el conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras conducentes a garantizar la compatibilidad ambiental de la futura propuesta.

- Un programa con descripción de las medidas previstas para el **seguimiento ambiental**.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR Y MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA MODALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ADOPTADO

2.1. Una descripción previa del entorno en el que se inserta el ámbito

Desde una perspectiva muy simple, el ámbito territorial sobre el que se centra la iniciativa de la Modificación menor, queda inserto en la zona de cabecera de la macrounidad correspondiente al **área turística de Los Cristianos-Costa Adeje**, amplia franja ubicada en el litoral suroeste de la isla de Tenerife, formada por relieves poco contrastados, salvo en la órbita de los barrancos estructurantes y en el que el protagonismo lo asumen vastos espacios caracterizados por rasgos evidentemente cosmopolitas en los que se instalan urbanizaciones, grandes resorts de alta calidad complementados por complejos recreativos orientados al ocio, campo de golf, marinas, etc., todo ello desarrollado a modo de fragmentos que se relacionan entre sí a través de grandes avenidas y paseos litorales.



1. Vista general del espacio turístico-residencial de Américas-Los Cristianos al que se vincula el ámbito objeto de la Modificación menor del PGO de Adeje.

Fuente: elaboración propia.

Este amplio espacio físico se resuelve en una serie de rampas lávicas y terrazas de génesis sedimentaria seccionadas por diversos cauces de barrancos, además de laderas asociadas a malpaíses relictos o depósitos tobáceos, que imprimen un singular contraste cromático sobre el conjunto.

En este contexto territorial destacan potentes recursos ambientales, tanto en la ciudad turística, como en resto del espacio comarcal, entre los que sobresalen los valores paisajísticos y naturales presentes en la colindante Caldera del Mojón del Rey o el Roque del Conde y ya más distantes, la montaña de Guaza y las cumbres más altas del Parque Nacional del Teide que definen el marco escénico.

Además, posee un litoral de aguas tranquilas, aptas para la práctica de todo tipo de deportes acuáticos y con una gran riqueza de fondos y fauna marina, con más de 500 especies reconocidas, con ejemplos más destacados en los cetáceos.

2.1.1. Una aproximación geográfica

El ámbito territorial sobre el que se centra la presente iniciativa queda funcional y territorialmente vinculado a la **urbanización San Eugenio**, en concreto, a la parcela 43-8 (coincidente con la parcela catastral 0868013), situada en la zona de borde superior, a una cota media aproximada de 150 msnm.

El ámbito territorial objeto de la presente Modificación menor tiene una superficie de 1.566,02 m²¹⁷, una pendiente media del 20% y coordenadas aproximadas UTM del centroide X: 330.711; Y: 3.106.923.



2. Ámbito territorial de la Modificación menor del PGO de Adeje. Parcela catastral 086813.
Fuente: elaboración propia.

¹⁷ De acuerdo a las escrituras de segregación y verificada mediante levantamiento topográfico. Fuente: Borrador de la Modificación menor.

Los límites del ámbito de referencia quedan definidos del siguiente modo:

- Por el oeste (parte inferior), el límite lo define la alineación curva de la C/Vista Bella que, a su vez, define el lindero frontal de la parcela, dándole acceso.
- Por el sur, el límite queda definido por el segmento recto coincidente con el cerramiento que separa a esta parcela de la o868o12, en la que hay edificada una vivienda unifamiliar de grandes dimensiones.
- Por el norte, el límite con la parcela catastral o868o05 no se corresponde con ninguna referencia física, siendo un segmento recto paralelo al lindero sur, a una distancia aproximada de 29 metros.
- Por el este (parte superior), el límite de la parcela queda definido por un segmento recto que la separa de la franja de espacio libre público en el margen de la avenida de Francia, viario que determina el borde superior de la urbanización San Eugenio, en la coronación de la Caldera del Rey.

A modo de conclusión, el ámbito sobre el que se centra la Modificación menor del PGO de Adeje, conforma una **unidad congruente desde el punto de vista urbanístico**, mientras que, en lo fisiográfico, derivado de su estado vacante y encapsulamiento parcial en un entorno urbano consolidado, proyecta una imagen de área de aparente provisionalidad, en la que no se registran en manifestaciones destacadas de carácter natural.



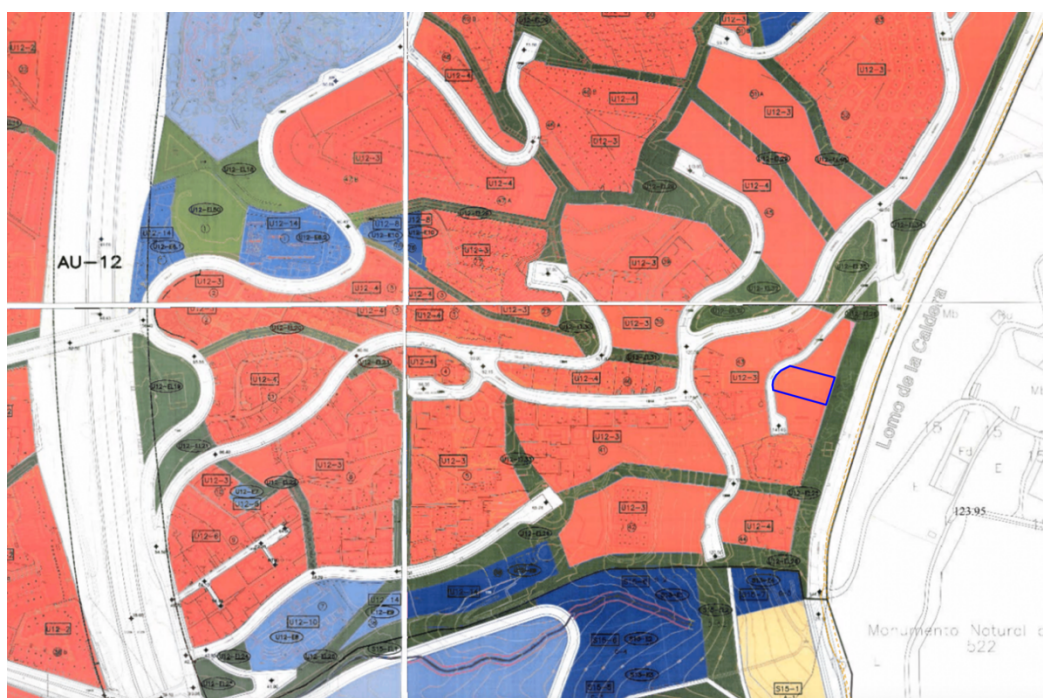
3. Detalles del estado actual y márgenes de la parcela objeto de estudio.
Fuente: elaboración propia.

Respecto a los actuales puntos de comunicación del ámbito con el exterior cabe destacar en primer término la ya aludida avenida Francia, viario que discurre siguiendo el borde oeste de la Caldera del Rey hasta su encuentro, en dirección sur, con la avenida Siam-Park y finalmente el enlace de la autovía TF-1.

2.2. Justificación de la procedencia de la Modificación menor del PGO

2.2.1. La ordenación urbanística vigente (PGO Adaptación Básica)

En la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Adeje (instrumento vigente), el espacio objeto de esta Modificación menor se sitúa en el ámbito AU-12, San Eugenio, teniendo asignada la zona U12-3. Extensiva escalonada.



4. Plano de zonificación del PGO de Adeje con ubicación de la parcela.
Fuente: Borrador de la Modificación menor del PGO.

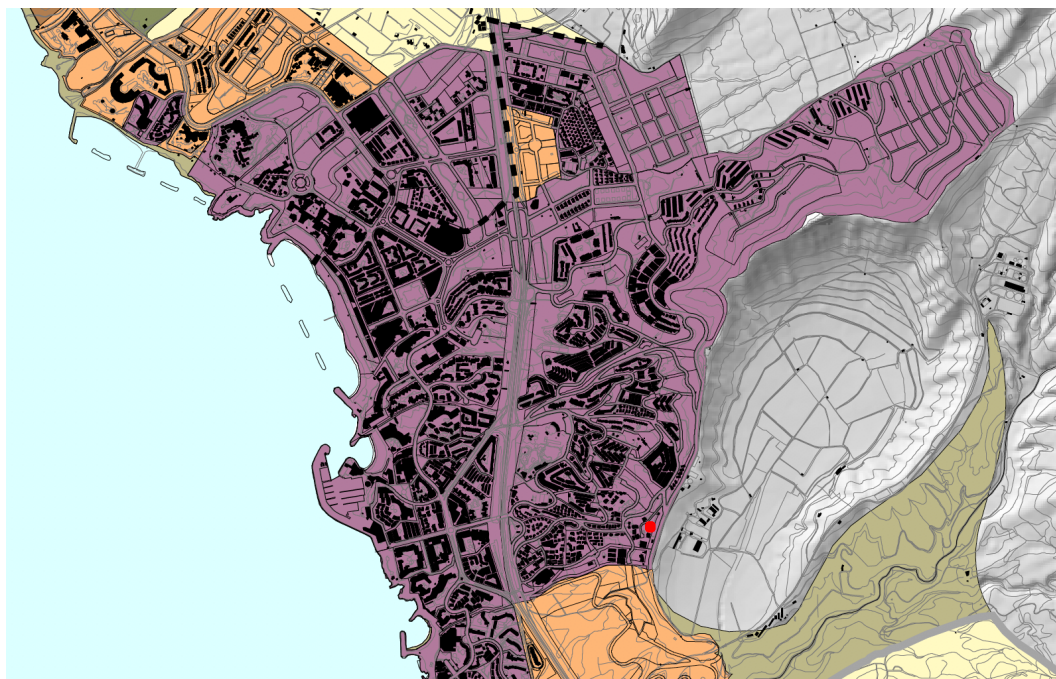
Las condiciones particulares son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 1.000 m².
- b) Edificabilidad: 0,33 m²t/m²s.
- c) Tipología: aislada.
- d) Ocupación máxima: 45%.
- e) Altura de la edificación: 2 plantas escalonadas (7 metros).

- f) Separación a linderos: 6 metros a viario rodado y 3 metros al resto; siempre mayor que $\frac{1}{2}$ de la altura.
- g) Densidad: 75 m²s/persona.
- h) Usos predominantes: turístico y/o residencial.
- i) Usos complementarios: comercial, administrativo, deportivo y pequeña industria compatible con uso residencial.
- j) Usos prohibidos: los que puedan afectar al uso residencial de la zona.

2.2.2. Las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT)

En el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, la parcela objeto de la presente Modificación menor se localiza en la **Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas** y, dentro de ésta, en el ámbito particular 4: San Eugenio Alto.



5. Plano de destino de los ámbitos particulares del PTEOTT.
Fuente: Borrador de la Modificación menor del PGO de Adeje.

El PTEOTT califica este ámbito particular como **Área colmatada con destino mixto**, estableciendo como condiciones más relevantes sobre el mismo las siguientes:

- a) Uso principal: residencial en categorías primera (vivienda unifamiliar en 500 m²s de parcela mínima) y segunda (vivienda unifamiliar agrupada y colectiva con estándar de densidad mínima de 180 m²s por vivienda).

- b) Uso secundario: turístico en categoría de establecimiento convencionales.
- c) Otras condiciones relativas a los usos: la compatibilidad de los usos residenciales no se limita por una capacidad teórica turística mínima.
- d) Ocupación máxima: 45%.

2.2.3. La densidad residencial/turística

Con la promulgación de la *Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias*, hace ya más de veinticinco años, se impuso un exigente requisito de calidad para los establecimientos turísticos de nueva implantación (artículo 35): el planeamiento municipal había de definir la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de 60 m²s por plaza de alojamiento.

De los estudios realizados durante la fase de información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje¹⁸ se concluye que la mayoría de los establecimientos turísticos de Costa Adeje, incluso los construidos después de la entrada en vigor de la citada *Ley 7/1995*, no cumplen el estándar mínimo normativo. De hecho, de los ocho establecimientos turísticos existentes en esa fecha en el ámbito de San Eugenio Alto, solo dos superaban los 60 m²s por plaza (Apartamentos Paradise Court y Aparthotel Malibú Park).

No obstante, también es cierto que el estándar medio de los establecimientos turísticos de San Eugenio Alto (46,65 m²s/plaza) es superior a la media de los situados en las partes más centrales de Playa de Las Américas (por debajo de la autopista), probablemente porque su situación más alejada de la costa exigía una mayor calidad para ser competitivos.

De otra parte, el PTEOTT establece en las áreas turísticas mixtas un estándar de 180 m²s por vivienda¹⁹. La intencionalidad de esta cifra era que la implantación de edificaciones residenciales no supusiera mayor densidad que si en esas parcelas se dispusieran inmuebles turísticos²⁰.

Como ocurre con los establecimientos turísticos, la mayoría de las parcelas de San Eugenio Alto edificadas con inmuebles residenciales, presentan estándares de densidad inferiores a los exigidos por el PTEOTT. Ello es más explicable, debido a que a la entrada en vigor del PTEOTT (2005), San Eugenio Alto presentaba un notable grado de colmatación. Las edificaciones residenciales construidas con anterioridad no tenían limitación de densidad en el Plan Especial original (tan solo venían limitadas por la edificabilidad máxima).

¹⁸ Para más detalle de antecedentes urbanísticos véase el documento de la Modificación.

¹⁹ Es el estándar exigido para la vivienda unifamiliar agrupada (el de la unifamiliar es más exigente) que se asume por ser la tipología predominante en San Eugenio Alto.

²⁰ El PTEOTT asume la equivalencia de una vivienda = 3 plazas turísticas, por lo que los 180 m²s/vivienda equivalen a los 60 m²s/plaza de la Ley).

En todo caso, lo que importa destacar es que la gran mayoría de las parcelas edificadas de San Eugenio Alto, tanto turísticas como residenciales, no cumplen la densidad mínima establecida por la Ley 7/1995 o por el PTEOTT. Pese a ello, la Adaptación Básica del PGO introdujo, para las parcelas a las que calificaba como U12-3 Extensiva escalonada, un estándar mínimo de densidad de 75 m²s/plaza (225 m²s/vivienda). Ciertamente, esta determinación del PGO supone una mejor calidad edificatoria, pero también una disminución del aprovechamiento que permite la Ley y el PTEOTT que genera un perjuicio poco justificado a los propietarios de las mismas.

En el caso del ámbito objeto de esta modificación, con las condiciones del PGO vigente (75 m²s/plaza), presenta una capacidad alojativa de 36 plazas, equivalentes a 12 viviendas o villas turísticas, de acuerdo a la tasa de equivalencia del PTEOTT. En cambio, si se aplicara el estándar de densidad de la Ley y del PTEOTT (60 m²s/plaza), la capacidad alojativa del ámbito de la modificación ascendería a 45 plazas, equivalentes a 15 viviendas o villas turísticas.

2.2.4. La superficie edificable

Del mismo modo que la superficie de suelo por plaza de parcela vinculada a un inmueble turístico o residencial es un indicador de calidad, también lo es la superficie edificada por persona del mismo. Obviamente, tanto en el uso turístico, como en el residencial, cuanto mayor superficie edificada haya por persona, mayor calidad tendrá el inmueble.

De hecho, el incremento de la edificabilidad del planeamiento ha sido uno de los incentivos que se implementaron con la *Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* para propiciar la mejora de los establecimientos existentes y el aumento de su competitividad.

De otra parte, tal como se recoge en la Memoria del PMM, la evolución de la superficie edificada media por plaza durante las últimas cuatro décadas muestra una tendencia al alza del indicador a lo largo del tiempo (de 37,90 m²t/plaza en los setenta a 48,14 m²t/plaza a finales de la primera década de este siglo). Esta tendencia se corresponde ciertamente con la progresiva mejora de la calidad de la oferta.

Dado que la rentabilidad inmobiliaria de una promoción turística o residencial (aprovechamiento) radica muy fundamentalmente en la capacidad alojativa, el promotor, por regla general, tenderá a alcanzar el número máximo de unidades alojativas o viviendas permitidas por la normativa. Por tanto, la edificabilidad asignada por el planeamiento debe ser congruente con la capacidad alojativa; en concreto, la edificabilidad del planeamiento debe ser suficiente para que el inmueble que se construya cumpla un indicador de superficie edificada por plaza adecuado a los requerimientos de calidad perseguidos.

En consecuencia, existe una relación entre la edificabilidad máxima (e) del planeamiento, el estándar de densidad (d) y el indicador de superficie edificada por plaza (t), que se expresa mediante la ecuación $e = t/d$ (para obtener la edificabilidad a partir del estándar de densidad y el indicador que se pretende de superficie edificada por plaza).

El PMM planteaba como indicador recomendable el de 55 m²t/plaza. Aplicando en la expresión anterior el estándar de densidad legal (60 m²s/plaza), resulta una edificabilidad de 0,917 m²t/m²s. Aplicando el estándar de densidad del PGO de Adeje para la zona U12-3 (75 m²s/plaza), resulta una edificabilidad de 0,733 m²t/m²s. En resumen, para que las dimensiones de las edificaciones sean acordes con niveles de calidad (en términos de superficie edificada), el planeamiento debe atribuir edificabilidades normativas cercanas a 1,00 m²t/m²s.

Sin embargo, la edificabilidad asignada por el PGO vigente a la zona U12-3 es de 0,33 m²t/m²s, obviamente muy inferior a la que resultaría recomendable. Como consecuencia, si un promotor quisiera alcanzar la capacidad alojativa máxima que concede el propio PGO (75 m²s/plaza), la superficie media edificada por plaza resultaría de 24,75 m²t, valor que no llega en absoluto a los mínimos de calidad aceptables en la actualidad.

2.2.5. La precisión del uso pormenorizado

El PGO de Adeje, manteniendo el criterio del Plan Especial original (como de la mayoría de planes parciales en base a los cuales se ha consolidado el área turística del Suroeste de la Isla), admite indistintamente el uso residencial y el turístico. Sin embargo, ya desde la promulgación de la *Ley 7/1995* y con la posterior aprobación de las Directrices de Ordenación Turístico, se estableció la incompatibilidad en una misma parcela de los usos residencial y turístico y la obligación de que el planeamiento urbanístico, al establecer la ordenación pormenorizada, precisara sobre cada ámbito alojativo uno y solo uno de esos usos. En esa misma línea, el PTEOTT fija en varios ámbitos particulares unos porcentajes mínimos de usos turísticos respecto de la capacidad alojativa total que, para ser verificados, exige que el planeamiento urbanístico asigne diferenciadamente el uso turístico o residencial a cada parcela.

En consecuencia, cualquier modificación del PGO que se realice sobre un ámbito con capacidad alojativa viene obligada, en cumplimiento de la normativa vigente, a asignar uno y solo uno de esos dos usos²¹. Así, esta Modificación menor ha de asignar a su ámbito territorial el uso residencial o turístico y, consiguientemente, prohibir el otro.

²¹ Y, en su caso, subdividir el uso elegido en una categoría más pormenorizada.

En el caso de San Eugenio Alto, a diferencia de otros ámbitos particulares, el PTEOTT no limita la compatibilidad de los usos residenciales por una capacidad teórica turística mínima. Así pues, en principio, la potestad municipal no está condicionada a este respecto y puede elegirse libremente cualquiera de los dos usos. No obstante, dado el escaso peso actual de la dimensión turística respecto de la capacidad alojativa total, parece más adecuado propiciar la implantación de establecimientos turísticos para reforzar el carácter de área mixta de San Eugenio.

2.2.6. Conclusiones

A la vista de lo expuesto en los epígrafes anteriores, cabe concluir lo siguiente en relación a la idoneidad de la ordenación urbanística vigente sobre el ámbito territorial objeto de la presente Modificación menor:

- a) La densidad fijada por el PGO (75 m²s/plaza) es más exigente que la permitida por la Ley, lo cual supone una merma significativa del aprovechamiento de la parcela y cuestiona la rentabilidad económica turística.
- b) La edificabilidad asignada por el PGO (0,33 m²t/m²s) es excesivamente baja, imposibilitando que los inmuebles que se construyan cuenten con una superficie edificada suficiente para los niveles actuales de calidad.
- c) La asignación indistinta de usos turístico y residencial por el PGO es una determinación contraria al ordenamiento legal vigente.

2.2. Motivación de la Modificación menor del PGO de Adeje

Toda iniciativa de planeamiento debe justificar la conveniencia y oportunidad de su formulación. Así, específicamente, en el Anexo del RPC, se establece que en el Borrador del Plan y por extensión, en el DAE, se deben indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento. En la presente iniciativa, la causa principal que justifica la conveniencia de llevar a cabo la modificación de la ordenación urbanística sobre su ámbito territorial es la **manifiesta inadecuación de las determinaciones vigentes al régimen legal y a los objetivos regionales sobre la calidad de la oferta turística.**

Tal inadecuación no se produce solo sobre el ámbito territorial de esta Modificación menor sino, en términos generales, sobre la totalidad del espacio turístico del municipio. La aprobación en 2015 del ya citado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística (PMM) de Costa Adeje permitió superar tales deficiencias y posibilitó diversas actuaciones acordes con los nuevos criterios y objetivos durante los cuatro años en que estuvo vigente. Su anulación judicial, sin embargo, hace aflorar de nuevo la inadecuación de la ordenación urbanística.

Ciertamente, lo que procedería sería recuperar la ordenación del PMM u otra similar²² mediante, por ejemplo, la revisión del planeamiento general municipal. Esta tarea, sin embargo, no parece que vaya a acometerse y finalizarse a corto plazo, lo cual implica que, entre tanto, se imposibilitarían actuaciones que serían acordes con los objetivos de ordenación del espacio turístico compartidos por las administraciones municipal, insular y regional.

Frente a esta nociva parálisis, cabe la opción de tramitar y aprobar, con la mayor celeridad posibles, modificaciones menores como la presente sobre los ámbitos espaciales en los que se constate la voluntad de la propiedad de acometer actuaciones de edificación acordes con los citados objetivos. Tales modificaciones, si bien puntuales, deberían ajustarse a unos criterios homogéneos que, en principio, serían los establecidos por el derogado PMM.

Así, la presente iniciativa responde manifiestamente a este enfoque. De hecho, sobre la parcela que conforma el ámbito territorial de esta Modificación menor se planteó una actuación edificatoria en el marco del todavía vigente PMM con la propuesta del preceptivo convenio para el cumplimiento de los deberes propios de una actuación de dotación.

La justificación de la presente Modificación menor se basa en el interés público de corregir la inadecuación de la ordenación urbanística vigente, respondiendo su oportunidad a la voluntad de la propiedad de llevar a cabo una actuación edificatoria congruente con los objetivos de ordenación del espacio turístico.

2.3. Objetivos de la Modificación menor del PGO de Adeje

Considerando los antecedentes expuestos, el objetivo que guía la iniciativa objeto de evaluación, es sustituir las determinaciones urbanísticas vigentes del PGO de Adeje sobre el ámbito de referencia por otras más acordes a los actuales criterios y objetivos de ordenación de la oferta turística canaria, siendo las determinaciones objeto de modificación las referidas a la regulación de las condiciones de edificación y de admisibilidad de los usos.

Además, como consecuencia de los cambios a introducir, en la parcela objeto de esta modificación se produce un incremento de aprovechamiento y, por lo tanto, las futuras actuaciones edificatorias que se lleven a cabo en cada parcela podrían tener la naturaleza legal de actuaciones de dotación. Ello implica incorporar igualmente las **condiciones de gestión** necesarias para resolver la ejecución edificatoria de las actuaciones y el cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

²²La anulación judicial en ningún momento puso en cuestión la legalidad de la ordenación del PMM, sino que se basó en incumplimientos procedimentales.

2.3.1. Coherencia de la propuesta de Modificación menor del PGO de Adeje con los objetivos de protección ambiental y de desarrollo sostenible de rango superior: La Estrategia Territorial Europea

La Estrategia Territorial Europea, acordada en la reunión informal de ministros responsables de la ordenación del territorio²³, se ajusta al objetivo comunitario de procurar un desarrollo equilibrado y sostenible, especialmente mediante el refuerzo de la cohesión económica y social. Así, los tres objetivos fundamentales de la política europea establecidos, acorde con la modificación propuesta, son los siguientes:

- Cohesión económica y social.
- Conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio cultural.
- Competitividad más equilibrada del territorio europeo.

2.3.1. Coherencia de la propuesta de Modificación menor del PGO de Adeje con los objetivos de protección ambiental y de desarrollo sostenible de rango superior: La Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local

La Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL) pretende ser un marco estratégico que recoja los principios, objetivos, directrices y medidas cuya aplicación efectiva permita avanzar en la dirección de una mayor sostenibilidad local. Así, los objetivos que plantea son:

- Reconocer la complejidad de los territorios y desarrollar instrumentos que permitan la cuantificación y valoración de las funciones, especificidades y complementariedades de cada una de las unidades funcionales, así como de los flujos e intercambios entre ellas, siempre dentro de un escenario de sostenibilidad.
- Aplicar la planificación dinámica y sistémica que conozca la dimensión espacial y temporal de los problemas, como instrumento para regular las relaciones sostenibles entre ambos tipos de espacios, estableciendo claramente los usos y funciones permitidos en cada tipo de ámbito y que establezca los planes de contingencia, la interconexión entre los territorios y la flexibilidad.
- Crear una nueva institucionalidad para las relaciones urbano-rurales, basada en el reconocimiento, el respeto y la cooperación mutua y en la puesta en marcha de procesos de gobernanza multinivel que impliquen en igualdad de condiciones a todos los interesados de ambos tipos de espacios.
- Reconocer las sinergias y las oportunidades que se derivan de la interacción de ambos tipos de espacios, del incremento de las relaciones, flujos e intercambios o de concebir el espacio como un todo.

²³ Postdam, mayo de 1999.

- Establecer el papel de los espacios periurbanos como espacios de transición y de interconexión y potenciar el que sean espacios cohesionados, integrados, vivos y amables.

- Desarrollar una nueva generación de políticas que reconozca los cambios de concepción en las interrelaciones rural-urbano y que incorpore instrumentos dinámicos, flexibles, proactivos, prospectivos y capaces de adaptarse a escenarios cambiantes.

Respecto a las directrices y medidas relacionadas con el modelo urbano y los instrumentos urbanísticos establecidas por la EESUL, se detallan aquellas cuyas características se ven relacionadas en alguna medida con la presente propuesta de Modificación menor:

- Impulsar modelos urbanos que prioricen la mejora, puesta en valor, regeneración, reutilización o reciclaje de los tejidos consolidados y la gestión y rehabilitación del patrimonio edificado frente al consumo de suelo para el desarrollo extensivo de nuevos tejidos y la construcción de obra nueva.

- Plantear estructuras urbanas y rurales basadas en la densidad, la complejidad y la mezcla de usos en los nuevos tejidos y que permitan su mantenimiento o fomento en la ciudad consolidada, limitando la proliferación de espacios segregados, monofuncionales y dependientes del vehículo privado, vinculando los tejidos urbanos con las redes de transporte colectivo y no motorizado y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos.

- Mantener y mejorar, en la medida de lo posible, la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de regeneración urbana integrada, recualificación, revitalización, rehabilitación edificatoria y reciclaje en la ciudad consolidada, sus bienes culturales y los elementos fundamentales de la imagen urbana y la memoria histórica de la ciudad.

- Conservar, poner en valor y en la medida de lo posible, aumentar el capital natural existente mediante la consideración del suelo como recurso valioso y también a través de la protección del medio natural, los ecosistemas, la biodiversidad, la estructura territorial, las actividades tradicionales, el paisaje, etc.

- Desarrollar las bases para un nuevo modelo de planeamiento urbanístico, superando las inercias y limitaciones del actual y apostando por su carácter integral, la compatibilización entre el interés privado y el colectivo, el equilibrio entre flexibilidad y coherencia global, con instrumentos ágiles de desarrollo y gestión.

2.4. Justificación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica seleccionado

El objeto del presente apartado, con un marcado carácter explicativo e interpretativo, no es otro que el de abordar de una manera precisa y concisa, el marco legislativo que en materia de ordenación y de evaluación ambiental estratégica se estima que resulta aplicable a la Modificación menor del PGO de Adeje en el ámbito de la parcela 43-8 de la urbanización San Eugenio, así como, en base a dicha justificación, determinar con la mayor claridad posible la modalidad del procedimiento de evaluación pública que se estima debe ser implementado.

2.4.1. La figura de la Modificación menor en la normativa canaria del suelo y su engarce con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica

La LSENPC, en la Sección 3ª, del Capítulo VIII del Título III, establece las circunstancias de modificación de los instrumentos de ordenación: la modificación sustancial y la modificación menor, expresándose del siguiente modo:

Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

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.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

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.

Del mismo modo, en el artículo 165 del citado texto normativo, en referencia al procedimiento de modificación, es expresado lo siguiente:

2. 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 medio ambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica²⁴, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Fijado lo anterior y valorando el alcance y entidad de las propuestas que vertebran la modificación tramitada del PGO de Adeje, cabe interpretar que dicha iniciativa queda adscrita al supuesto de Modificación menor y por proyección, de lo recogido en el artículo 165.2 de la LSENPC, de manera supletoria a lo establecido por la normativa sectorial en materia de evaluación ambiental estratégica²⁵, debe ser sometida al procedimiento simplificado.

2.4.2. La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica

Con el objetivo claro de conseguir un desarrollo sostenible mediante la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*²⁶ exige la realización de una evaluación ambiental, también conocida como evaluación ambiental estratégica (EAE), respecto de aquellos planes y programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dicha *Directiva 2001/42/CE* fue traspuesta al marco normativo español a través de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente*²⁷, siendo integrada en el sistema de planeamiento de Canarias mediante los artículos 25 y siguientes del *Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias*²⁸, modificado de forma parcial por el *Decreto 30/2007, de 5 de febrero*.

Posteriormente, en sintonía con los principios que animan la revisión de la normativa comunitaria sobre la evaluación ambiental, tanto de planes y programas, como de proyectos y bajo el estímulo de la experiencia acumulada en la praxis de la evaluación, que evidenció importantes disfunciones y carencias técnicas en los procedimientos asociados, fue aprobada la **LEA**, a través de la cual se reúne en un único texto legal el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones, hasta la fecha formalmente desvinculadas.

²⁴ Se interpreta que el legislador canario ha querido referirse al procedimiento de EAE ordinaria.

²⁵ Se remite al apartado 2.5.2 del presente Documento ambiental estratégico.

²⁶ DO L 197 de 21.07.2001.

²⁷ BOE nº102, de 29 de abril de 2006.

²⁸ BOC nº104, de 31 de mayo de 2006.

En último término y a fin de la adaptación a la *Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*²⁹, es aprobada la *Ley 9/2018, por la que se modifica la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, por la que se modifica la Ley 43/2003, de Montes y la Ley 1/2005, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero*.

Finalmente, la LEA es desarrollada en primera instancia en la comunidad autónoma de Canarias a través de la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales*³⁰, con corrección de errores³¹ y modificada por la *Ley 9/2015, de 27 de abril*³², siendo perfeccionada y a su vez derogada, por la **LSENPC**, texto que a través de su artículo 86, en referencia a las reglas procedimentales de la EAE aplicable a los instrumentos de ordenación, remite a lo expresado en la legislación básica estatal, ésta es, la ya referida LEA.

El marco normativo estatal

Uno de los aspectos que resultan destacables de la evaluación ambiental estratégica está relacionado con los dos procedimientos articulados: el ordinario y el simplificado. La terminología empleada, ya extendida y consolidada, pone el acento en la naturaleza esencialmente procedimental de la norma, distinción motivada en la propia previsión de la aludida *Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014*, que obliga a realizar una evaluación ambiental con carácter previo de todo plan “*que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente*”. De este modo, la LEA recoge en su artículo 6, en referencia al ámbito de aplicación de la EAE, lo siguiente:

1. 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 y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, 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 público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

²⁹ DO L 124/1, de 25.04.2014.

³⁰ BOC nº2, de 5 de enero de 2015.

³¹ BOC nº22, de 3 de febrero de 2015.

³² BOC nº87, de 8 de mayo de 2015.

b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

El marco normativo canario

La LSENPC, a través del artículo 86. Evaluación ambiental estratégica, establece lo siguiente:

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) *Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

b) *Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.*

c) *Los proyectos de interés insular o autonómico con ordenación.*

d) *La ordenación pormenorizada de un plan general.*

e) *Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.*

En desarrollo de la anterior, el RPC recoge en su artículo 106 lo siguiente:

2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. 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.

Análisis interpretativo y conclusiones

Planteado el encuadre normativo estatal y regional y considerando las características de la propuesta de modificación del PGO de Adeje, se ha estimado como mejor fórmula de conciliación de los objetivos de identificación de los posibles supuestos de aplicación de los textos legislativos precedentes aquella centrada en una valoración diferenciada según alcance, naturaleza y localización.

- La Modificación menor **no establece el marco para la autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.**

- La propuesta de Modificación menor **no afecta a espacios Red Natura 2000** en los términos previstos en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*³³.

Así pues, atendiendo a las características y circunstancias espaciales anteriores y en base a las disposiciones recogidas en la LEA y complementando a esta, en la LSENPC y el RPC, queda justificado que la presente **Modificación menor del PGO de Adeje debe ser sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.**

2.5. Desarrollo previsible de la ordenación

Es objeto del presente apartado la exposición de las fases de la tramitación conducente a la aprobación de la Modificación menor del PGO de Adeje en la parcela 43-8 de San Eugenio, atendiendo a lo dispuesto, tanto en la legislación en materia de evaluación ambiental estratégica, como en aquella otra aplicable de carácter sustantivo, si bien en este último caso, en virtud de la naturaleza ambiental que distingue al presente Documento ambiental estratégico, se efectuará una breve reseña normativa, remitiéndose para un conocimiento sectorial más acertado a lo dispuesto en el apartado 1.4 del Borrador de la Modificación menor.

³³ BOE nº299, de 14 de diciembre de 2007.

2.5.1. El proceso de elaboración y aprobación de la Modificación menor desde la visión de la evaluación ambiental estratégica

El proceso de evaluación ambiental estratégica (EAE), como ya señalaba la exposición de motivos de la derogada *Ley 9/2006, de 28 de abril* y que es replicado en el preámbulo de la LEA, debe ser un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales para garantizar un desarrollo sostenible más duradero, justo y saludable que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad en este siglo XXI, como son el uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social. Para conseguir tal finalidad, la EAE, en su procedimiento simplificado, requiere la elaboración de dos **documentos básicos e íntimamente interrelacionados**: el Documento ambiental estratégico y un Borrador de Plan, articulándose el desarrollo del procedimiento en orden al siguiente esquema básico:

- El presente **Documento ambiental estratégico** será presentado ante el Ayuntamiento de Adeje, acompañado de la **solicitud de inicio** del procedimiento de EAEs y del **Borrador** de la Modificación menor, cuyos servicios municipales analizarán que dicha solicitud incluye los documentos detallados, así que la misma cumple con los requisitos exigidos.

- Una vez realizadas las comprobaciones por los servicios municipales, el **Pleno municipal** remitirá la documentación anterior al **Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Adeje**, quien llevará a cabo los trámites de admisión y en caso positivo, procederá a la realización, por un plazo de treinta (30) días hábiles, de las consultas a las administraciones públicas afectadas, mediante notificación individual y a las personas interesadas, a través de la publicación en el boletín oficial correspondiente, debiendo recabarse de forma simultánea los informes sectoriales requeridos.

- Tras dicho plazo, dicho órgano ambiental resolverá mediante la emisión del **informe ambiental estratégico** que determine la inexistencia de efectos significativos para el medio ambiente o motivadamente, determine que por tener efectos significativos sobre el medio ambiente deba someterse la Modificación menor del PGO de Adeje al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- El informe ambiental estratégico se publicará en el **boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica** del órgano ambiental en el plazo de quince (15) días hábiles posteriores a su formulación, poniéndolo en conocimiento del promotor de la Modificación menor a los efectos de la elaboración de los siguientes documentos del plan.

3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

El objetivo de la presente descripción es aportar la información necesaria y suficiente para caracterizar, en su estado preoperacional o estado cero, la **estructura y funcionamiento del sistema ambiental, territorial y social** de la parcela objeto de la Modificación menor del PGO de Adeje.

3.1. Justificación de la amplitud y detalle de la caracterización

Considerando la **realidad transformada y cosmopolita** que caracteriza el espacio de referencia, se ha estimado innecesario, por lo estéril del ejercicio, aportar una amplia caracterización de las principales variables ambientales comúnmente aceptadas en la praxis ambiental (rasgos geológicos, geomorfológicos, hidrología, etc.), ajenas todas ellas al área implicada, remitiéndose para un conocimiento más amplio a los datos contenidos en la información ambiental del vigente PGO, el cual no ha perdido vigencia y exactitud en su caracterización general.

Lo anterior no es óbice para que, de manera particular, tomando como ámbito de referencia la citada subárea definida por la parcela 43-8 de la urbanización San Eugenio, y en el ánimo de asegurar una plena y correcta valoración de los efectos ambientales derivados de las alternativas de modificación, se haya procedido a desarrollar una caracterización específica, **de acuerdo al grado de pormenorización del planteamiento urbano**, facilitándose al mismo tiempo el mejor conocimiento de las características espaciales y geográficas generales, detallándose su posición respecto al contexto municipal que lo enmarca y las relaciones funcionales con los sistemas y unidades residenciales o de otra índole más próximos.

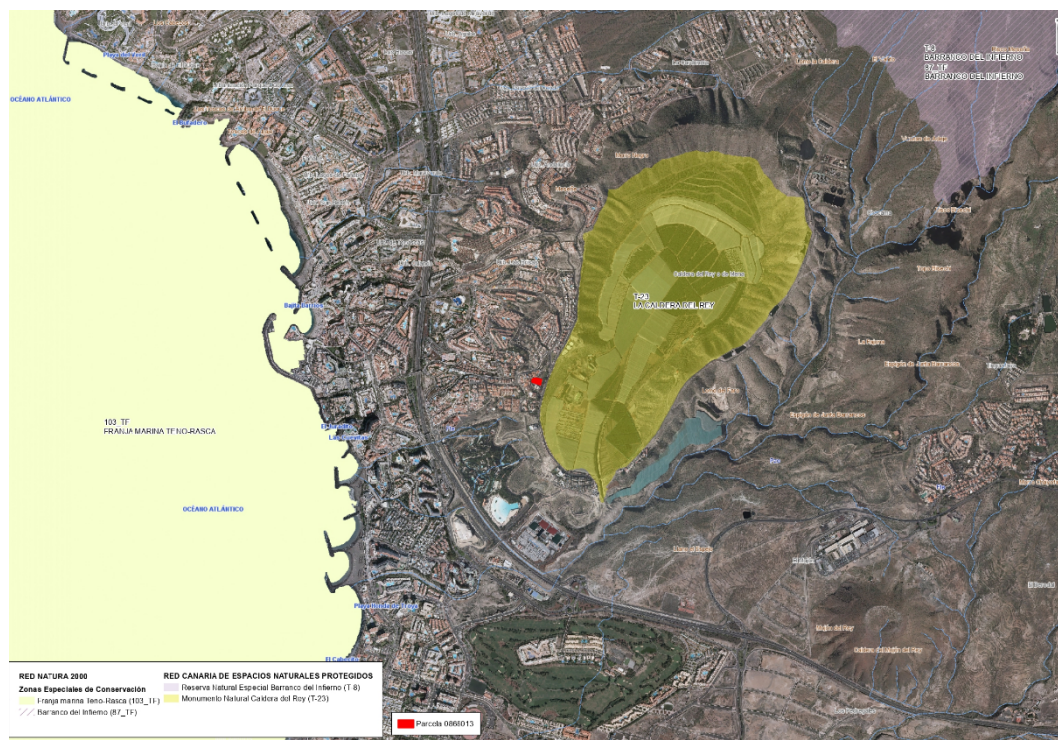
3.2. Relación espacial del ámbito con la red de áreas protegidas

Sin perjuicio del eminente **carácter urbano** del ámbito objeto de evaluación y de su entorno inmediato, se procede a identificar y relacionar los enclaves del territorio insular, más o menos amplios, que, sometidos a algún régimen de protección en atención a fundamentos naturales, se sitúan más próximos al mismo.

Red	Denominación	Distancia	Orientación
Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos	Monumento Natural Caldera del Rey (T-23)	35 m	Este
Red Natura 2000	ZEC Barranco del Infierno (87_TF)	2.300 m	Noreste
	ZEPA Rasca y Guaza (ES0000345)	3.000 m	Sureste

Relación de áreas protegidas más cercanas al ámbito de estudio.

Fuente: elaboración propia.



5. Localización de las áreas protegidas más próximas al ámbito objeto de esta Modificación menor.

Fuente: elaboración propia.

Como se aprecia en los valores contenidos en la tabla anterior y la figura acompañante³⁴, el ámbito objeto de la Modificación menor **no se sitúa en el interior de un área protegida o en posición de colindancia**, mediando unas distancias tales que garantizarán la inexistencia de interferencias, tanto directas, como indirectas, sobre los fundamentos que han justificado su reconocimiento y consiguiente declaración.

Asimismo, de la revisión de los planes de recuperación o conservación de especies amenazadas aprobados³⁵ se desprende que dicha área no se encuentra incluida, ni en las áreas de distribución, ni en las zonas de repoblación o restauración propuestas en los mismos.

³⁴ Para mayor detalle se remite al **Plano nº3. Áreas protegidas** incluido en el Anejo del presente documento.

³⁵ Decreto 167/2006, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Cardo de Plata (*Stemmacantha cynaroides*) y de la Jarilla de Cumbre (*Helianthemum juliae*); Decreto 33/2007, de 13 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Piñamar (*Atractylis preauxiana*) y Decreto 68/2007, de 2 de abril, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Picopaloma (*Lotus berthelotii*) y del Pico de El Sauzal (*Lotus maculatus*).

3.3. Síntesis de características y condiciones meteorológicas locales

La localización del ámbito de estudio en la fachada de sotavento de Tenerife determina que muestre unas características climáticas típicas de las zonas meridionales de las islas de gran relieve: alisio seco y ausencia de la capa de estratocúmulos, temperaturas suaves, escasas precipitaciones³⁶, vientos suaves y elevado número de horas de sol, conjunto de características que sugieren que el ámbito queda enmarcado en una de las zonas más áridas de la isla de Tenerife.

Respecto a las **precipitaciones**³⁷, la pluviometría anual media en la amplia franja de estudio muestra **bajos valores** (97 mm) variando entre los 119,0 mm registrados en la estación Arona-Guaza a los 76,6 mm listados en la estación Adeje-Playa de Las Américas, correspondiendo los más elevados a los meses de otoño e invierno y concentrándose las mínimas en la época estival, principalmente en los meses de junio, julio y agosto.

En cuanto a las **temperaturas**, en la plataforma litoral se registran unos valores de temperatura media (Tm) de 21,8°C, siendo los meses más fríos enero y febrero, con medias de entorno a los 19°C, mientras que los meses más cálidos corresponden a julio y octubre, con una media que oscila alrededor de los 24°C, si bien debido a las intrusiones de aire sahariano cálido suelen darse máximos otoñales y primaverales con cierta frecuencia. Los propios episodios de aire sahariano cálido, al ser más frecuentes en agosto y septiembre, determinan que estos meses presenten las máximas temperaturas medidas, en tanto que el mes de julio es más proclive a las invasiones de aire fresco procedente de latitudes más altas.

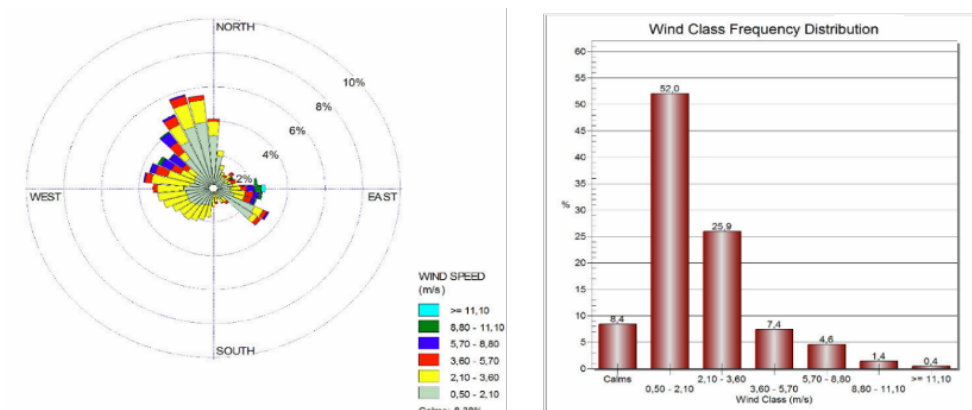
En general, la parcela de referencia está inmerso en una amplia zona caracterizada por la **estabilidad térmica**, con una amplitud diurna cifrada en unos 5-6°C en verano y en torno a los 5,5°C en invierno.

En referencia al parámetro de **insolación**, el amplio ámbito de estudio presenta una media anual de 2.530 horas, correspondiendo el valor máximo al mes de julio (1m: 268,2 horas) y el valor mínimo al mes de noviembre (181,3 horas).

En cuanto a los vientos, de la rosa de frecuencias obtenida a partir de los datos suministrados por el Documento Compendio Primera Campaña de Vigilancia y Control de Autorización de Actividad Potencialmente Contaminadora de la Atmósfera: Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Los Vallitos (APCA-502-TF/002-2015) se comprueba que los vientos dominantes son del **cuarto cuadrante**, principalmente con componente NNO, NO y O. Por otra parte, el porcentaje medio de calmas no supera el 8,4%.

³⁶ Las lluvias se producen, casi siempre, de forma torrencial como consecuencia de la llegada de las borrascas procedentes del suroeste.

³⁷ Datos de referencia procedentes de las estaciones termopluviométricas de Adeje-Playa de Las Américas y Aeropuerto Tenerife Sur-Reina Sofía (Código C4291) y pluviométricas de Arona-Guaza, Arona-Faro de Rasca y Arona-Los Cristianos.

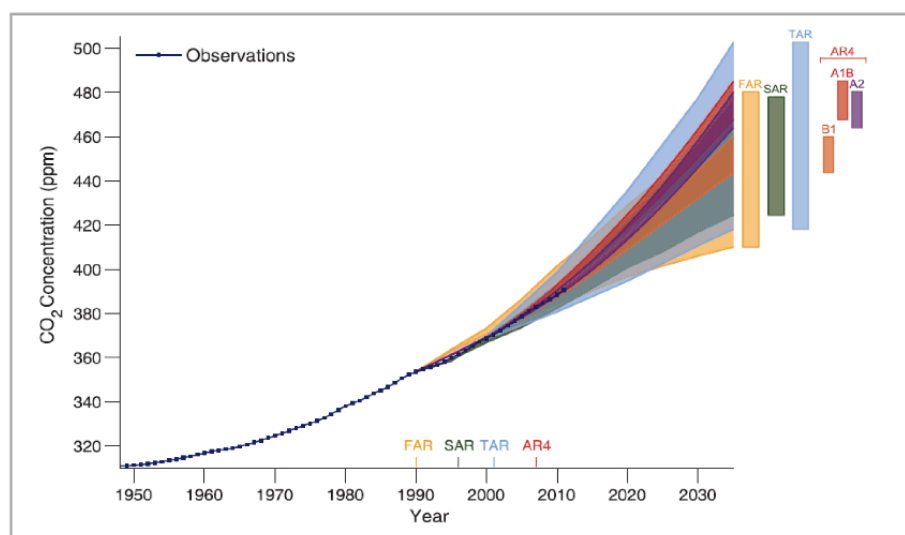


6. Rosa de los vientos (2016) y porcentaje de ocurrencias por clases de velocidades.
Fuente: LABAQUA, S.A.

3.4. Análisis de las proyecciones sobre el cambio climático

3.4.1. Proyecciones del Centro de Estudios Hidrográficos del CEDEX

A través del presente apartado se pretende exponer, de una **manera sintética**, el posible efecto inducido por el cambio climático, tanto en lo que se refiere a la disminución de las aportaciones naturales, como a otros efectos, tales como la mayor frecuencia de fenómenos climáticos extremos y la desertificación del territorio. En particular, se atenderá a las conclusiones que establecen los estudios llevados a cabo por el Centro de Estudios Hidrográficos del CEDEX³⁸, con adaptación a las estimaciones contempladas en el vigente Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Ciclo de Planificación 2015-2021).



7. Evolución de las emisiones de CO₂ previstas por distintos escenarios y datos observados.
Fuente: Cubash y otros (2013).

³⁸ CEDEX (2012).

De acuerdo a lo contenido en dichas referencias, el efecto inducido más claro por el cambio climático es la **reducción de las aportaciones naturales**, que han sido calculadas para las familias de escenarios A2 y B2. A la hora de escoger entre una u otra, la OECC recomienda seleccionar el A2, dado que sus pronósticos de emisiones de CO₂, las más significativas respecto a los efectos que inducen, vienen a mostrar una buena coincidencia con los datos observados.

En estas circunstancias, a los efectos de valorar el efecto a largo plazo que el cambio climático puede inducir sobre los suministros y los caudales circulantes, los balances en el escenario de utilización y medidas que se ha preparado para el horizonte temporal de 2033, incorporan una reducción en los recursos naturales cifrada en 2,5 mm/año (equivalentes a -5 hm³/año³⁹).

Del mismo modo, para la Demarcación Hidrográfica de Tenerife se extraen las siguientes conclusiones referidas a los principales parámetros hidrológicos:

- Los episodios lluviosos de los últimos años en la DHT se han caracterizado por su poca duración temporal -dos o tres días a lo sumo- y por ser, en general, muy intensos.

- La temperatura media insular ha venido ascendiendo a razón de +0,02°C/año.

- La evapotranspiración de referencia media insular ha evolucionado a razón de +1,6 mm/año.

- La evapotranspiración real media insular está descendiendo a razón de -0,3 mm/año.

- Al igual que con el resto de los parámetros hidrológicos, la evolución de la infiltración efectiva experimentada estos últimos años es circunstancial. Realmente la recarga está descendiendo a razón de -1,9 mm/año, es decir, el sistema acuífero recibe cerca de 4 hm³ menos.

- En términos absolutos, la escorrentía, que ha evolucionado a razón de -0,2 mm/año, ha sido el parámetro menos afectado por el descenso de los -2,5 mm/año de la pluviometría. En los últimos años se vienen observando, con mayor frecuencia, temporales muy localizados con lluvias intensas de corta duración que dan lugar a hidrogramas con elevados caudales punta de escorrentía líquida, acompañados de grandes volúmenes de arrastres sólidos que no parecen ajustarse a los establecidos y oficializados

Otros efectos del cambio climático, tales como la variación de las necesidades hídricas de los cultivos, la deriva en las tipologías resultado de la caracterización de las masas de agua o en la ocurrencia de fenómenos hidrológicos extremos como las sequías, todavía no cuentan, según el PHT, con una cuantificación previsible para el corto periodo.

³⁹ Fuente: PHT (2015-2021).

En cualquier caso, los resultados que muestra el Quinto Informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (AR5) confirman las previsiones de reducción de aportaciones naturales que, con mayor detalle, ofrece el estudio del CEDEX.

En relación con los posibles efectos del cambio climático en la **generación de inundaciones** es previsible que, de acuerdo con la experiencia actual⁴⁰ con motivo de la implantación de la *Directiva 2007/60, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación* y del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, las conclusiones iniciales sean las siguientes:

- Hidrológicamente, los efectos del cambio climático podrían derivar en un incremento de la frecuencia de las inundaciones -si aumenta la torrencialidad-, pero a su vez el descenso de las precipitaciones totales podría llevar a que los suelos estuviesen más secos, por lo que es complejo establecer relaciones directas entre un aumento de la precipitación máxima y un aumento de los caudales esperados, sobre todo en los cauces regulados.

- Geomorfológica e hidráulicamente, cabe pensar, que, de forma general, todas las zonas inundables actuales seguirán siendo inundables en el futuro (quizás con mayor frecuencia) pero la extensión de las zonas inundables no será significativamente mayor.

3.4.1. Proyecciones del Centro de la Agencia Estatal de Meteorología

Del análisis de la información disponible⁴¹ referida a la provincia de Santa Cruz de Tenerife, cabe plantear las siguientes consideraciones:

- Consultados los datos referidos a las proyecciones climáticas para el siglo XXI en referencia a la isla de Tenerife se aprecia como el parámetro de Cambio en las precipitaciones intensas (%) presenta un valor regresivo continuo para el periodo 2010-2100, así como para el conjunto de escenarios contemplados según el Panel de Expertos de la ONU (IPCC).

En detalle, en referencia al ámbito de estudio y como escenario menos favorable considerando que los efectos del cambio climático se agravan con el paso del tiempo, se puede apreciar que el porcentaje de cambio en precipitaciones intensas para los tres escenarios posibles es negativo⁴².

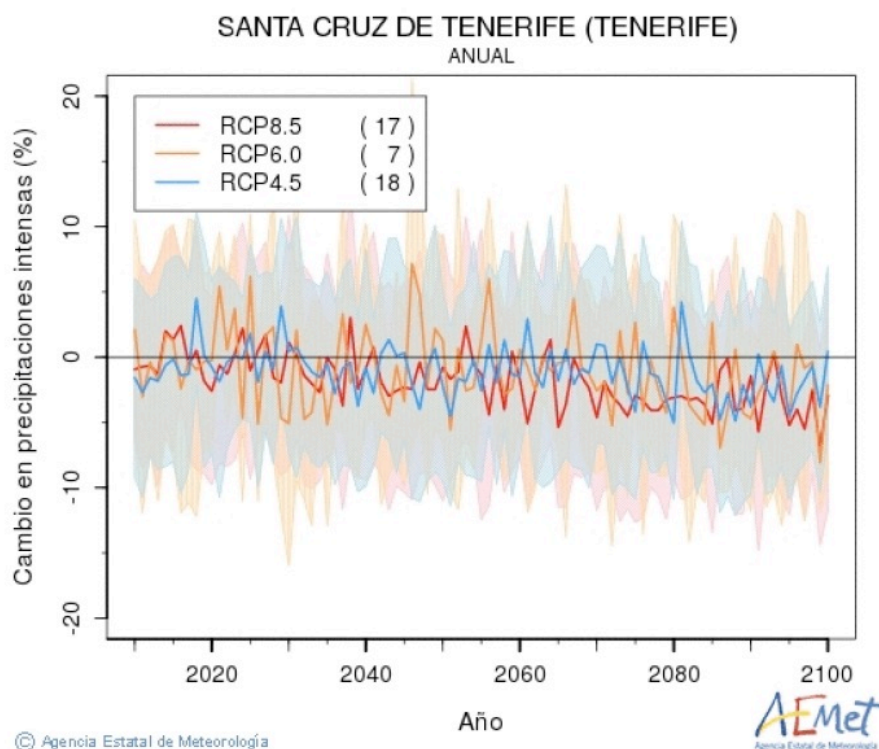
Del mismo modo, si se aprecia el total de la serie de datos para el periodo de vida de la urbanización resultante, se puede observar que la tendencia de la media de los datos presentados está, generalmente, por debajo del 0% del cam-

⁴⁰ Yagüe et al., 2012.

⁴¹ http://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat

⁴² En torno a un -3% como valor medio respecto del valor actual.

bio de precipitaciones intensas. Por consiguiente, si bien se deduce de la justificación aportada que los episodios torrenciales disminuirán durante la vida útil, cabe destacar que, aunque sucedan episodios puntuales de lluvias torrenciales que impliquen aportaciones de caudales de aguas pluviales superiores a los proyectados en la urbanización, en ningún momento supondrá un funcionamiento negativo de las soluciones diseñadas, dado que el exceso de caudal aportado será vertido al medio en las condiciones adecuadas.



8. Cambio de precipitaciones intensas.

Fuente: AEMET.

- Respecto al incremento de los periodos de sequía durante la vida de la urbanización, se aprecia un previsible incremento de los mismos pues la tendencia de la precipitación es negativa, si bien su magnitud es contenida, pues si bien es creciente, al final de la vida útil el valor será próximo a -10% del valor actual.

- Respecto a la evapotranspiración, ante un escenario caracterizado por el calentamiento global, es previsible un aumento en la magnitud de dicho parámetro, circunstancia que implicará una mayor demanda de agua para riego y un menor volumen de agua disponible almacenada.

En cuanto al escenario planteado de aumento de temperatura en el ámbito, para la hipótesis más desfavorable, se ha estimado un incremento de la temperatura en el año horizonte de 1,2°C. Respecto a la pluviometría, ya se han aportado en el apartado anterior los gráficos que resultan de la aplicación de los modelos de cambio climático contemplando diferentes escenarios, en los que resulta claro el descenso paulatino y relativamente moderado de la pluviometría (-10%).

3.5. Calidad del aire

3.5.1. Caracterización del ámbito extenso

La concurrencia en la plataforma litoral, por un lado, de la acción constante y dominante del régimen de vientos procedentes del cuarto cuadrante y de las brisas costeras superpuestas, con circulación en ciclos diarios hacia tierra durante el día y en sentido al mar durante la noche y de otro, de la ausencia de barreras geográficas destacadas que puedan actuar como obstáculos en la libre circulación de estas masas, determinan que este espacio insular represente el área con menor problemática desde la perspectiva de la calidad del aire.

Corroboran lo expuesto las conclusiones del Plan de Calidad del Aire de Canarias, aprobado mediante la *Orden de 17 de diciembre de 2008, por la que se aprueba el Plan de Actuación de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Canarias*⁴³, en el que no se señalan superaciones de los niveles de partículas establecidos en la normativa entre los años 2004 y 2006⁴⁴.

3.5.2. Caracterización del entorno del ámbito específico

En primer término, ha de señalarse la **inexistencia en el interior del ámbito objeto de la Modificación menor de actividades potencialmente modificadoras de las condiciones ambientales originales**. De esta manera, las principales fuentes, tanto de ruidos, como de emisiones gaseosas generadas en el entorno de la urbanización de San Eugenio, todas ellas de escasa entidad, quedan vinculadas al tráfico rodado ligero canalizado a lo largo de las vías que la estructura (avenidas de Francia, Europa, etc.), cuyas condiciones, en algunos casos, favorecen puntualmente las altas revoluciones de los vehículos que por las mismas transitan y consiguientemente, mayores emisiones, tanto sonoras, como de gases.

3.6. Rasgos geológicos, geomorfológicos y edáficos

En el caso concreto del ámbito objeto de evaluación, al igual que el amplio espacio urbano circundante, el desarrollo de sucesivas operaciones de transformación y adecuación vinculadas con el proceso de expansión urbana, con progresión hasta el mismo borde del cráter de la Caldera del Rey, en algunos casos con resultados significativamente impactantes fruto de los desmontes ejecutados, han determinado la **total desarticulación de las topoformas primigenias, no reconociéndose en la actualidad en su interior elementos geológicos y geomorfológicos, así como recursos edáficos merecedores de especiales medidas de atención en cuanto a su conservación, así como procesos geodinámicos externos potencialmente inductores de riesgos**.

⁴³ BOC nº7, de 13 de enero de 2009.

⁴⁴ Zona ES0507. Sur de Tenerife.

3.7. Hidrología

Desde una perspectiva global, la red de drenaje local presenta una configuración moderadamente subparalela, con ligera tendencia radial en su aproximación a la zona de cabecera de la rampa suburbana. Sin embargo, de un análisis detallado se pueden distinguir otros subsectores con configuraciones igualmente radiales y paralelas. Dentro de esta división, el ámbito objeto de ordenación se inserta en su totalidad en un subsector terciario caracterizado por una forma trapezoidal y ligeramente radial de las cuencas que en él se sitúan.

Esbozado el marco hidrológico, una aproximación en detalle al ámbito de estudio permite confirmar la **inexistencia de red de drenaje natural**⁴⁵, tanto en su interior, como en su entorno más próximo, habiéndose procedido a la canalización de la red primigenia en el espacio de la urbanización San Eugenio.

Finalmente, no ha de destacarse en el interior o las proximidades del ámbito, obras operativas relacionadas con el aprovechamiento del recurso hidrológico superficial, tales como azudes de derivación o estanques.

3.8. Flora y vegetación

En el sentido más aceptado y generalizado, se considera flora al conjunto de especies vegetales autóctonas y subespontáneas de una determinada región florística, si bien es frecuente referirse como flora en sentido amplio, considerando especies nativas e introducidas, tanto asilvestradas, como meramente cultivadas. La descripción de la vegetación canaria ha venido asociándose al tipo bioclimático, reflejándose en consecuencia la potencialidad vegetal que cada piso pudiera albergar, al menos por adecuación climática-vegetal. Asimismo, la ordenación de las clases de vegetación se ha correspondido con una concepción sucesional, base fitosociológica que sitúa en la punta de la pirámide a las diferentes etapas climáticas.

El concepto de pisos de vegetación resulta de la común interpretación de la vegetación potencial canaria según las distintas secuencias altitudinales de su distribución, interpretación que podría caracterizarse, tanto con los pisos bioclimáticos, como con las distintas comunidades fitosociológicas. Igualmente, la interpretación de los pisos de vegetación ligada a factores zonales altitudinales resultaría incompleta para describir el conjunto de la vegetación insular, ya que existe otra vegetación potencial más ligada a factores del sustrato (azonales), rompiendo la relación altitudinal. Así, en los apartados siguientes se hará referencia, en primer lugar, al clásico piso de vegetación correspondiente al sector propio del ámbito en estudio, para posteriormente abordar con detalle las especies vegetales presentes en su interior, así como su distribución areal.

⁴⁵ Según Inventario de Cauces de la isla de Tenerife. Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

3.8.1. Vegetación potencial

Dada la cota media del ámbito de estudio, éste corresponde al piso de vegetación basal o cardonal-tabaibal. Esta comunidad se halla representada en toda la isla, si bien en la vertiente de sotavento alcanza prácticamente los 700 m de altitud, en la frontera con el bosque termoesclerófilo. Así, la práctica totalidad del ámbito estaría potencialmente ocupada por estas formaciones, a las que se añadiría la vegetación asociada a los barrancos, dominada por los balos.

Las comunidades climatófilas principales de costa a cumbre son: el tabaibal dulce, caracterizado fisionómicamente por *Euphorbia balsamifera* y cuya área potencial se extiende por la zona costera hasta el inicio de la zona potencial de los cardonales; el cardonal, caracterizado por *Euphorbia canariensis*, propio del piso inframediterráneo semiárido inferior y que penetra en el área potencial del tabaibal dulce al ganar terreno sobre malpaíses recientes o territorios rocosos abruptos en situación edafoxerófila y finalmente, el bosque termoesclerófilo, formación caracterizada por la dominancia de las sabinas (*Juniperus turbinata ssp. canariensis*), acebuches (*Olea cerasiformis*) y almácigos (*Pistacia atlantica*).

Además de estas comunidades en equilibrio con el clima, hay otras de la vegetación potencial que responden a ciertas características del medio diferentes a las macroclimáticas y que en general englobamos en las comunidades potenciales edafófilas. En este aspecto destaca en las ramblas árido-semiáridas las baleras, caracterizadas por el balo (*Plocama pendula*), que dominan el paisaje vegetal de la mayoría de los barrancos naturales del área turística de Costa Adeje.

Las formaciones dominantes que confieren carácter y definen a este ecosistema constan de tres especies del género *Euphorbia*: la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el cardón (*Euphorbia canariensis*) y la tabaiba amarga (*Euphorbia lamarckii*). Estas especies se encuentran ocasionalmente formando matorrales puros o con exclusivo predominio de *Euphorbia*, en cuyo caso suelen conformar restos o fragmentos normalmente de pequeña entidad y dispersos en el paisaje. Más comúnmente, se encuentran en combinación con una cohorte diversa de elementos florísticos que pueden localmente codominar en la formación.

3.8.2. Unidades de vegetación

A los efectos de identificar las especies de flora y las unidades homogéneas de vegetación presentes en el interior del sector objeto de la Modificación menor del PGO de Adeje se han realizado inventarios sistemáticos, ajustando dicho reconocimiento al perímetro exacto del ámbito. La metodología utilizada para la determinación de las unidades de vegetación actual ha sido la fitosociológica, por lo que las unidades resultantes se han clasificado y jerarquizado por ella. A fin de facilitar el acceso a la información de las unidades de vegetación cartografiadas, a continuación, se presenta un extracto descriptivo de las mismas.

3.8.2.1. Baleras (*Plocametum pendulae*)

Se aprecia en el interior de la parcela, principalmente adosado a los pies de los muros de cerramiento, un mosaico de matorral dominado fisionómicamente por el freatófito *Plocama pendula*, que se acompaña de ejemplares aislados y de pequeño porte de verodes (*Kleinia neriifolia*), vinagreras (*Rumex lunaria*) y tabaibas amargas (*Euphorbia lamarckii*), además de algunas gramíneas (panasco, cerrillo, etc.).

3.8.2.2. Inciensial-vinagreral (*Artemisia thusculae-Rumicetum lunariae*)

Instalado sobre los suelos removidos y acopios puntuales de materiales excedentarios de obras, se aprecia un matorral abierto conformado por el incienso (*Artemisia thuscula*) y la vinagrera (*Rumex lunaria*), mientras que las zonas en las que se concentran los finos son recubiertas por el cosco (*Mesembryanthemum nodiflorum*),

Finalmente, en zonas de borde se aprecian diversos ejemplares de pequeño porte de palmeras Washingtonias (*Washingtonia robusta*), con evidentes síntomas de sometimiento a estrés hídrico.



9. Detalles de comunidades vegetales presentes en el interior del ámbito.
Fuente: elaboración propia.

3.9. Hábitats naturales de interés comunitario

El nivel de transformación experimentado por el ámbito objeto de la Modificación menor determina que en su interior **no se constata la presencia de hábitats de interés comunitario** declarados como tales por la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre*⁴⁶, incorporada posteriormente al Anexo I de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*⁴⁷.

⁴⁶ DOCE nº206, de 22 de julio de 1992.

⁴⁷ BOE nº299, de 14 de diciembre de 2007.

3.10. Fauna

En este apartado se trata de ofrecer una caracterización lo más exhaustiva posible de la fauna existente, tanto en el ámbito de directa propuesta de la Modificación menor del PGO de Adeje, como de su entorno más inmediato. La información publicada al respecto está muy dispersa y es en el mejor de los casos fraccionada y de profundidad y precisión variable según los grupos. Por tal motivo, en los muestreos se ha optado por priorizar la caracterización de aquellos indicadores que se han considerado principales, estos son, avifauna y reptiles, sin dejar de registrar aquellos hallazgos casuales de elementos de los restantes grupos.

El **elevado nivel de transformación** que ha experimentado el área concreta y la urbanización a la que está anudada, ha provocado cambios y alteraciones significativas en la distribución natural de la fauna, con un claro empobrecimiento de especies, en las que el protagonismo lo asumen, con rotundidad, los ejemplares cosmopolitas, más tolerantes a los factores de cambio.

3.10.1. Invertebrados

En cuanto a la fauna invertebrada, en el sector en estudio, al tratarse de un espacio ocupado por formaciones vegetales marcadamente de sustitución e invasoras, su composición faunística se distingue por un **carácter eminentemente antrópico**, con alto número de especies con amplia valencia ecológica o con hábitos alimenticios polífagos. Así, los más relevantes en estas áreas son los pertenecientes a la clase de los insectos dentro del *Phyllum artropoda*.

Los órdenes más destacados son los lepidópteros (mariposas) con ejemplares diurnos como nocturnos, los coleópteros (escarabajos), así como la familia de los cóccidos, himenópteros (*Apis mellifera*, *Bombus canariensis*, *Polistes gallicus*), dípteros (moscas y mosquitos), hemípteros (chinches y áfidos), etc. Igualmente destacan otra clase de invertebrados menos numerosa como son la clase de los arácnidos (arañas, opiliones y ácaros), muchos de ellos vinculados igualmente con los espacios ajardinados colindantes.

3.10.2. Vertebrados

Respecto a la fauna vertebrada potencialmente existente en el área de estudio ésta dependerá de una serie de factores que condicionan la presencia y distribución de éstos, como son la propia disposición de las masas vegetadas, el tipo de vegetal que conforma estas masas, la presión antrópica, etc. No obstante, puede señalarse que el sector objeto de estudio se caracteriza por una **escasa representación de especies vertebradas**, las cuales se reparten por otros muchos espacios ornamentales de la urbanización San Eugenio, del mismo modo que en lo que respecta al nivel de endemidad, las especies exclusivas del archipiélago registradas en el ámbito de estudio muestran un área de distribución muy amplia a nivel de Tenerife o se reparten ampliamente en otras islas.

3.10.2.1. Aves

En el caso del ámbito concreto y entorno, la representación ornítica la asume, de modo dominante, el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), observable en los espacios ajardinados cercanos, además de aves de amplia valencia ecológica, como el mirlo común (*Turdus merula*) o la tórtola común (*Streptopelia turtur*). Asimismo, ha podido apreciarse el sobrevuelo de rapaces como el cernícalo (*Falco tinnunculus*), que emplea los ejemplares arbóreos de palmeras Washingtonias asociados al espacio libre colindante como posaderos, siendo previsible la presencia de la lechuza (*Tyto alba*).

3.10.2.2. Mamíferos

La fauna de mamíferos en el ámbito de estudio es la menos representada, correspondiendo, en su totalidad, a especies introducidas (*Mus musculus* y *Rattus norvegicus*), a excepción de los murciélagos nativos, si bien no se han registrado hasta el momento ningún quiróptero, debido a la ausencia de hábitat.

3.10.2.3. Reptiles

Los reptiles presentes en el ámbito se corresponden con el lagarto tizón (*Gallotia galloti ssp. galloti*), especie endémica y abundante en Tenerife, vinculadas, tanto a áreas naturales, como rurales e incluso urbanas⁴⁸.

3.11. Paisaje

El término paisaje comúnmente ha estado invadido por la subjetividad y, de hecho, existen casi tantas maneras de acercarse a dicho concepto como autores lo han abordado. Sin embargo, es posible enfrentarse a la descripción del paisaje en términos objetivos si éste es entendido como la expresión espacial y visual del medio. Así pues, podría resumirse que existen dos maneras principales de aproximarse al concepto de paisaje, bien mediante la definición de sus componentes físicos y la interrelación existente entre ellos, bien mediante sus elementos puramente visuales, es decir, las líneas, formas, texturas y colores, a los que se podría añadir la escala y el espacio.

En la primera de estas aproximaciones se entenderá como unidad de paisaje la porción del territorio que presenta una determinada combinación de características físicas, naturales y humanas, lo que pone en relación conceptos de paisaje y ecosistema. Esta forma de entender el paisaje lo acerca al de unidad homogénea, entendida como aquella porción del territorio con características ambientales uniformes y similar capacidad de respuesta ante las actividades antrópicas.

⁴⁸ A diferencia de los lagartos (*Gallotia galloti*), ni la lisa (*Chalcides viridanus*) ni el perenquén (*Tarentola delalandii*) han sido reconocidas en el interior de la parcela. Asimismo, ha de señalarse que no cuentan con problemas de conservación a nivel insular, además de tratarse de especies que presentan un rango de distribución muy amplio, ocupando una tipología de hábitats muy diversa.

La segunda de las aproximaciones posibles, que es la que será desarrollada con mayor detalle en el presente apartado, parte de considerar o entender el paisaje de manera subjetiva, valorando más la impresión que produce el entorno sobre el observador, que la calidad del propio entorno. Por ello, en este segundo enfoque es importante la posibilidad de mirar el paisaje. Esta es una aproximación mucho más antropocéntrica, en la que toman fuerza conceptos como la accesibilidad visual o cuenca visual. En definitiva, y a riesgo de simplificar, podría afirmarse que un paisaje no existe a no ser que pueda ser observado por alguien.

3.11.1. Espacio escénico

A grandes rasgos, la configuración del espacio que enmarca el ámbito de esta Modificación menor del PGO de Adeje se caracteriza por una disposición a modo de amplia rampa en la que dominan las formas suaves y que arranca en este sector en la culminación de la Caldera del Rey y finaliza en el mismo frente costero. Como se ha indicado en apartados precedentes, esta rampa se caracteriza por la dominancia de la componente urbana, con claros patrones en la relación entre sus partes componentes, de tal forma que el continuo edificado, los espacios libres e instalaciones recreativas es mallado por una densa red viaria.

El resultado es un paisaje local indiscutiblemente artificial, con dominancia de lo productivo sobre lo natural, pero no por ello banalizado. Al contrario, las tipologías edificatorias dominantes, unido a las relaciones de tonalidades con el mar y con fondo escénico la isla de La Gomera, conforman uno de los paisajes turísticos más singulares y de mayor atractivo de la isla de Tenerife.

3.11.2. Características visuales del ámbito de estudio

Bajo las condiciones anteriores, el ámbito de estudio, inmerso en el espacio urbano de San Eugenio, destaca en su unidad como un hito paisajístico de segundo orden, toda vez que interrumpe la continuidad edificada en tanto espacio vacante, principalmente por el contraste que introduce la vegetación de sustitución que lo coloniza, anárquica en sus pautas respecto a las pautas geométricas formales que caracterizan a los espacios ornamentales perimetrales.

3.11.3. Calidad paisajística

La calidad paisajística es definida por la singularidad y nivel de conservación de los elementos que integran el ámbito objeto de estudio, de tal modo que atendiendo a las características del ámbito de estudio y del entorno en el que se inserta, se diferencian dos espacios: uno principal, en lo superficial y de baja calidad paisajística, en el que queda incluida la totalidad de la parcela, correspondiente a un ámbito abierto que ha sido objeto de reiteradas remociones, lo que ha favorecido su progresiva degradación visual y banalización paisajística; una segunda unidad, asociada a los espacios edificados y ajardinados perimetrales, que se acompañan de elementos que los recualifican, caso de las áreas ajardinadas.

3.12. Patrimonio cultural

Las labores y operaciones llevadas a cabo para el desarrollo del espacio urbano consolidado de San Eugenio han determinado que en la actualidad no concurren en la parcela de referencia condiciones que animen a presuponer la presencia de elementos culturales protegidos por alguna de las figuras contempladas en la *Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias*⁴⁹, ni por otra legislación cuya finalidad o ámbito de aplicación sea la protección de los valores arqueológicos, etnográficos o históricos de Canarias.

Del mismo modo, no se registran en el presente dominio Bienes de Interés Cultural, ni bienes inmuebles catalogados⁵⁰.

⁴⁹ BOE nº140, de 12 de junio de 2019.

⁵⁰ Catálogo de Protección. Plan General de Ordenación de Adeje.

4. DIAGNOSIS Y PROGNOSIS AMBIENTAL DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La mayor parte de los aspectos planteados en relación con la **situación actual y la problemática existente** han sido tratados en los apartados precedentes. Así, la descripción de cada una de las variables ambientales⁵¹ que caracterizan el ámbito objeto de la Modificación menor del PGO de Adeje se ha acompañado de una valoración de su estado de conservación actual y de su relevancia en el contexto comarcal y local, lo que, en definitiva, ha permitido conformar una visión del estado actual del medio ambiente del ámbito y su problemática ambiental.

4.1. Inventario y localización de elementos naturales y culturales existentes protegidos o merecedores de protección

4.1.1. Marco normativo de referencia

Por diversas causas, muchas de las especies endémicas de la isla de Tenerife se han visto perjudicadas por la alteración de sus hábitats naturales, así como por la disminución de sus poblaciones y número de individuos. La rareza inherente a muchos taxones canarios no sólo se debe a una acción antrópica directa, sino a las reducidas áreas de distribución natural de muchos de ellos. En algunos casos, la situación ha llegado a ser gravemente preocupante, temiéndose la extinción a corto o medio plazo de algunas de ellas.

4.1.1.1. Referencias normativas internacionales

La *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre*, ya prevé la creación de una red comunitaria de hábitats protegidos (red Natura 2000), así como una serie de medidas y prohibiciones que deberán adoptar los Estados miembros relativas a las especies de flora silvestre. Así, el Anexo II de la mencionada Directiva incluye 123 especies vegetales macaronésicas, de las cuales tan sólo 17 se localizan en la isla de Tenerife.

El Convenio de Berna (Consejo de Europa, 1979) sobre Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa⁵² fue ratificado por España en 1986. Como su denominación indica, su finalidad es la conservación de la vida silvestre y del medio natural europeo, especialmente en aquellos casos que requieran la colaboración de varios Estados. Incluye cuatro anexos sobre especies de la flora y fauna estrictamente protegidas, cuya explotación queda condicionada y sobre medios y métodos de caza prohibidos. El Anexo I hace referencia a las especies endémicas de flora estrictamente protegidas de la región macaronésica, de las cuales 34 se hallan presentes en la isla de Tenerife.

⁵¹ Ver **apartado 3** del presente Documento ambiental estratégico.

⁵² Modificados los Anexos II y III mediante la *Decisión 98/746/CE del Consejo, de 21 de diciembre de 1998*.

4.1.1.2. Referencias normativas nacionales

La *Ley 4/1989, sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Terrestre*⁵³ crea un Catálogo Nacional de Especies Amenazadas en el que se incluirán "(...) las especies de animales y plantas cuya protección exija medidas específicas por parte de las administraciones públicas". Dicha Ley igualmente indica "(...) las comunidades autónomas podrán establecer en sus respectivos ámbitos territoriales catálogos regionales de especies amenazadas". Este Catálogo Nacional se reglamentó a través del *Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo*. Dadas las peculiaridades y singularidades de la flora canaria y las dificultades para crear un consenso científico, el Catálogo Nacional no era representativo de la situación real de la flora canaria. De hecho, tan sólo dos especies endémicas se encontraban incluidas en el Catálogo, *Diplazium caudatum* y *Chistella dentata*, ninguna de las cuales responde a endemismos tinerfeños⁵⁴.

Con la aprobación de la citada *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, se crea, con carácter básico, el Listado de Especies Silvestres en régimen de protección especial y en su seno, el Catálogo Español de Especies Amenazadas. Asimismo, se establecen una serie de efectos protectores para las especies que se incluyan en los citados instrumentos al tiempo que se fijan dos categorías de clasificación, como son las de "vulnerable" y "en peligro de extinción", distinción que permite establecer prioridades de acción e identificar aquellas especies que necesitan una mayor atención.

Finalmente, se prevé el desarrollo reglamentario del Listado, finalidad general a la que da respuesta el *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*.

4.1.1.3. Referencias normativas canarias

Hasta la entrada en vigor del Catálogo Regional de Especies Amenazadas⁵⁵ era de aplicación la *Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*. En sus anexos se distribuyen las especies de la flora vascular canaria, preferentemente los endemismos, según su grado de amenaza y/o grado de protección requerido. Así, las especies recogidas en el Anexo I se declaran especies estrictamente protegidas, mientras en el Anexo II se declaran especies protegidas sometidas a autorización previa de la Viceconsejería de Medio Ambiente diversas actuaciones.

⁵³ Derogada por la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

⁵⁴ En parte esta deficiencia fue subsanada con las Órdenes del Ministerio de Medio Ambiente de 9 de julio de 1998, de 9 de junio de 1999 y de 10 de marzo de 2000, por las que se incluyen determinadas especies y se cambian de categorías otras incluidas en el citado Catálogo Nacional.

⁵⁵ Aprobado por el *Decreto 151/2001, de 23 de julio*.

De otra parte, el Libro Rojo de la Flora Amenazada de las Islas Canarias, documento de carácter técnico, clasifica 300 especies según su grado de amenaza.

La carencia en Canarias de un cuerpo legal actualizado que enmarcara y diera coherencia a todo ese conjunto normativo motivó la aprobación de la *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas*⁵⁶, instrumento que pretende posibilitar una protección real y eficaz de la flora y de la fauna del Archipiélago, al mismo tiempo que dar una respuesta a la necesidad de actualizar el Catálogo Canario de Especies Protegidas anterior.

4.1.2. Especies protegidas

4.1.2.1. Especies de la flora protegidas

Ninguna de las especies vegetales detectadas en el interior del ámbito objeto de la Modificación menor está incluida en el *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*, en la *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas*, o la *Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*⁵⁷.

4.1.2.2. Especies de la fauna protegidas

Respecto a la fauna, han sido reconocidas varias especies, si bien **ninguna de ellas consideradas de interés**.

4.1.3. Patrimonio geológico y geomorfológico

Con la aprobación de la citada *Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad* se incorporan al sistema normativo ambiental español, de manera novedosa, referencias expresas a la protección del patrimonio geológico y la geodiversidad, al avance concreto en su inventario y conservación, así como las referidas a definir figuras de protección que incluyan rasgos geológicos. Si bien su alcance se plantea en un plano que excede este documento, tomando como referencia la caracterización efectuada en el apartado 3 anterior, cabe señalar que las adecuaciones de transformación desarrolladas en el ámbito de estudio han deter-

⁵⁶ A través de la presente Ley quedan derogados el *Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias*, el *Decreto 188/2005 que lo modifica* y la *Orden de 13 de julio de 2005, por la que se determinan los criterios que han de regir la evaluación de las especies de la flora y fauna silvestres amenazadas*, así como cuantas normas de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente ley, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria única, respecto a la fecha de entrada en vigor de la derogación efectiva de los artículos 5.2, 5.3, 5.4, 7, 8 y 9 del Decreto 151/2001.

⁵⁷ BOC nº35, de 18 de marzo de 1991.

minado la total desarticulación de las topoformas primigenias, **no reconociéndose en la actualidad en su interior elementos geológicos y geomorfológicos merecedores de especiales medidas de atención en cuanto a su conservación.**

4.1.4. Patrimonio cultural

Tal y como ha sido apuntado, del análisis de la información bibliográfica y documental disponible en el área de estudio, complementada por el correspondiente reconocimiento de detalle, se desprende la **inexistencia en el interior del ámbito** objeto de esta Modificación de zonas o elementos culturales protegidos por alguna de las figuras contempladas en la *Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias*, ni por otra legislación cuya finalidad o ámbito de aplicación sea la protección de los valores arqueológicos, etnográficos o históricos de Canarias.

4.1.5. Síntesis de la caracterización

El análisis anterior permite acreditar, que la parcela objeto de la Modificación menor del PGO de Adeje, de muy reducida extensión (apenas 1.566,02 m²), presenta como rasgos dominantes los propios de un **espacio urbano vacante, sin manifestaciones de carácter natural o patrimonial de interés, así como perimetrado por usos consolidados.**

4.2. **Características de la problemática ambiental preexistente**

La totalidad de la parcela, por cuestiones de oportunidad, ha quedado en una situación vacante y de provisionalidad que ha favorecido su progresiva degradación visual y banalización, con el resultado de un mosaico en el que se entremezclan las áreas removidas, con la vegetación oportunista y exótica. No obstante, lo anterior, desde el punto de vista del diagnóstico ambiental, no cabe referir la presencia o concurrencia de elementos o dinámicas problemáticas que determinen la necesidad de articular desde la ordenación medidas de remediación o reconducción. Ciertamente, la mejor medida para la mejora ambiental del ámbito de la presente Modificación es precisamente urbanizar y edificar la parcela, de acuerdo a las condiciones urbanísticas propias del entorno consolidado.

5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y SUS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

5.1. Justificación de los condicionante y la metodología seleccionada

Una de las características básicas de la evaluación ambiental estratégica radica en la voluntad de presentar a las Administraciones públicas afectadas y a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas vinculadas a la protección del medio ambiente, las diferentes opciones posibles de desarrollo barajadas en las fases preliminares de concepción de la propuesta de ordenación al objeto de que se discutan y atendiendo a los resultados de dicha participación, se decidan entre las diversas alternativas aquéllas que se desarrollarán como actuaciones finales. Naturalmente, las opciones planteadas han de ser viables y coherentes con los criterios y objetivos asumidos, del mismo modo que cada una de ellas ha de presentarse con la suficiente información y criterios de valoración para que los interesados puedan pronunciarse con adecuado conocimiento de sus efectos, de sus ventajas e inconvenientes relativos.

Tal y como ha sido señalado en apartados precedentes, el objeto de la presente Modificación menor es el de adecuar en su ámbito territorial la ordenación urbanística del PGO de Adeje a los objetivos de ordenación del espacio turístico. En concreto, tres son las **determinaciones vigentes que requieren ser corregidas**:

- El uso pormenorizado principal.
- La densidad alojativa.
- La edificabilidad.

El resto de determinaciones del PGO sobre este ámbito territorial (zona U 12-3) **son compatibles con los criterios de ordenación del espacio turístico y, por tanto, no son objeto de modificación.**

Ahora bien, la adecuación de la ordenación urbanística vigente puede lograrse con distintas modificaciones, es decir, cabe más de una única solución. Por tanto, lo que procede a continuación es plantear, analizar y evaluar las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

5.2. Selección de las variables para conformación de las alternativas

5.2.1. Respecto a los usos predominantes, compatibles y prohibidos

Como ya se ha dicho, sobre cada ámbito con capacidad alojativa, el planeamiento debe establecer el uso predominante, distinguiendo e incompatibilizando entre sí el turístico y el residencial. Por tanto, sobre el ámbito de esta Modificación menor caben dos opciones a este respecto:

■ **Opción 1a. Asignar el uso turístico y prohibir el uso residencial.** De establecerse como uso predominante el turístico, éste será en la tipología **extrahotelera de Villa**, única de las modalidades definidas en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento⁵⁸, adecuada a las características físicas y dimensionales de la parcela comprendida en el ámbito de la Modificación. Así pues, en esta opción, el uso residencial quedará prohibido.

■ **Opción 1b. Asignar el uso residencial y prohibir el uso turístico.** De establecerse como uso predominante el residencial, éste será en la tipología de **vivienda unifamiliar agrupada**⁵⁹, debido a que es la propia de las áreas con destino mixto y la única que permite alcanzar la capacidad alojativa permitida. En esta opción, el uso turístico quedará prohibido.

Si bien, en cuanto al uso, las dos opciones son claramente distintas, **no es así en lo que se refiere a las condiciones tipológicas**. Es decir, **la diferencia en el uso no supone soluciones volumétricas distintas**.

En cuanto al **régimen de admisibilidad de usos complementarios**, en principio no es necesario modificar el establecido por el vigente PGO.

Finalmente, el PGO no establece los usos prohibidos, limitándose a calificar como tales "*los que puedan afectar al uso residencial*". Se trata de una imprecisión poco conveniente para la seguridad jurídica que, por tanto, conviene corregir mediante la precisión de los usos concretos no admisibles. Salvo los usos residenciales y turísticos que tendrán la condición de prohibidos respectivamente en cada alternativa, la definición de los restantes usos no es relevante para la definición y evaluación de las alternativas, por lo que se desarrollará en el documento para la aprobación inicial.

5.2.2. Respecto a la densidad alojativa máxima

La densidad normativa establecida por el PGO (75 m²s/plaza, equivalente a 225 m²/vivienda) no es incompatible con los objetivos de ordenación del espacio turístico; de hecho, al menos en teoría, supone elevar el estándar de calidad. Sin embargo, la Ley y el PTEOTT establecen densidades menores (60 m²s/plaza y 180 m²s/vivienda), lo cual implica que las parcelas reguladas por la zona U 12-3 del PGO no pueden alcanzar las capacidades alojativas permitidas con carácter general. Esta limitación, además, en tanto se refiere al principal factor que define el aprovechamiento (mucho más que la edificabilidad) puede comprometer la rentabilidad económica de las promociones inmobiliarias, en especial en el caso del uso turístico⁶⁰.

⁵⁸ BOC nº204, de 15 de octubre de 2010.

⁵⁹ Correspondiente a la categoría 2ª establecida por el PTEOTT para el uso residencial.

⁶⁰ La viabilidad de los establecimientos está muy ligada a una dimensión mínima en número de plazas.

En consecuencia, en lo relativo a la densidad, parece razonable plantear una opción al valor normativo vigente que, obviamente, no puede ser otro que el establecido por la Ley de Turismo y el PTEOTT. De tal modo:

■ **Opción 2a. Mantenimiento de la densidad vigente.** La presente opción implica que la capacidad alojativa del ámbito de la modificación sería de 20 plazas, equivalentes a 5 viviendas o villas turísticas.

■ **Opción 2b. Sustitución del valor normativo vigente.** Se propone la sustitución del valor normativo vigente por una densidad de 60 m²s/plaza (180 m²s/vivienda). Esto supondría que la capacidad alojativa del ámbito de la modificación ascendería a 26 plazas, equivalentes a 8 viviendas o villas turísticas.

5.2.3. Respecto a la edificabilidad

Para una densidad alojativa, la edificabilidad es una variable de la superficie edificada por plaza, que, a su vez, es un indicador de calidad de la oferta turística. Se estima que este indicador no debería ser inferior a 40 m²t/plaza, equivalente a 120 m²t/vivienda, ya que por debajo no se alcanzan los actuales niveles mínimos de calidad de la oferta turística o residencial⁶¹. De otra parte, se asumirá como valor máximo el propuesto por el PMM que es de 55 m²t/plaza o 165 m²t/vivienda.

En base a lo anterior se plantean igualmente dos opciones respecto de esta variable y ambas implican modificar la edificabilidad del PGO vigente, que es manifiestamente inferior a la necesaria para garantizar una calidad mínima:

■ **Opción 3a. Aplicación de indicador de 40 m²t/plaza.** Supone una edificabilidad máxima de 0,53 m²t/m²s en el caso de mantener la densidad vigente (75 m²s/plaza) o de 0,67 m²t/m²s si se asume la densidad de la Ley (60 m²s/plaza).

■ **Opción 3b. Aplicación de indicador de 55 m²t/plaza.** Supone una edificabilidad máxima de 0,73 m²t/m²s en el caso de mantener la densidad vigente (75 m²s/plaza) o de 0,92 m²t/m²s si se asume la densidad de la Ley (60 m²s/plaza).

5.3. Conformación de las alternativas

Tal como se ha explicado en el epígrafe anterior, se entiende que hay tres variables relevantes (uso principal, densidad y edificabilidad) y de cada una de ellas resultan dos opciones de ordenación posibles. Obviamente, **el número total de alternativas resulta de las permutaciones de las opciones posibles**, dado que cualquiera de las opciones parciales de una variable puede combinarse con cualquiera de las de las otras variables. En consecuencia, resultan **8 alternativas** posibles (2³), que son las que se relacionan a continuación:

⁶¹ El PTEOTT exige una superficie de 100 m² útiles a la categoría segunda residencial, valor que se aproxima a 120 m² construidos.

■ **Alternativa 1. Resultante de la combinación de las opciones 1a+2a+3a.**

Se plantea el uso turístico, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza, que equivale a 0,53 m²t/m²s de edificabilidad. Así, aplicando estos indicadores sobre la parcela de referencia, resultan 6 villas turísticas con un máximo de 830 m²t.

■ **Alternativa 2. Resultante de la combinación de las opciones 1a+2a+3b.**

Se plantea el uso turístico, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza, que equivale a 0,73 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores sobre la parcela de referencia resultan 6 villas turísticas con un máximo de 1.143 m²t.

■ **Alternativa 3. Resultante de la combinación de las opciones 1a+2b+3a.**

Se plantea el uso turístico, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza, que equivale a 0,67 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores, resultan 8 villas turísticas con un máximo de 1.049 m²t.

■ **Alternativa 4. Resultante de la combinación de las opciones 1a+2b+3b.** Se plantea el uso turístico, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza, que equivale a 0,92 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores, resultan 8 villas turísticas con un máximo de 1.440 m²t.

■ **Alternativa 5. Resultante de la combinación de las opciones 1b+2a+3a.**

Se plantea el uso residencial, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,53 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores se obtienen 6 viviendas con un máximo de 830 m²t.

■ **Alternativa 6. Resultante de la combinación de las opciones 1b+2a+3b.** Se plantea el uso residencial, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,73 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores se obtienen 6 viviendas con un máximo de 1.143 m²t.

■ **Alternativa 7. Resultante de la combinación de las opciones 1b+2b+3a.**

Se plantea el uso residencial, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,67 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores resultan 8 viviendas con un máximo de 1.049 m²t.

■ **Alternativa 8. Resultante de la combinación de las opciones 1b+2b+3b.** Se plantea el uso residencial, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,92 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 8 viviendas con un máximo de 1.440 m²t.

Se aporta a continuación una tabla en la que son expuestos los principales parámetros que arman las diferentes alternativas consideradas:

Alternativa	Uso	Densidad (m ² s/plaza)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Nº unidades alojativas	Sup. Edificable (m ² t)
1	Turístico	75	0,53	6 villas	830
2	Turístico	75	0,73	6 villas	1.143
3	Turístico	60	0,67	8 villas	1.049
4	Turístico	60	0,92	8 villas	1.440
5	Residencial	75	0,53	6 viviendas	830
6	Residencial	75	0,73	6 viviendas	1.143
7	Residencial	60	0,67	8 viviendas	1.049
8	Residencial	60	0,92	8 viviendas	1.440

5.4. Evaluación ambiental de las alternativas

La técnica de evaluación ambiental, ante escenarios de análisis convencionales centrados en propuestas alternativas de ordenación, afronta y resuelve dicho ejercicio con base en la previa selección de una serie de criterios de orden ambiental, tanto aquellos situados en el plano del mal llamado medio abiótico (rasgos geológicos, geomorfológicos, edáficos, hidrológicos, etc.), como biótico (flora, hábitats, corredores ecológicos, etc.), complementados a su vez con otros vinculados a la órbita socioeconómica (bienestar y sosiego público, empleo, etc.). De este modo, la consideración de un espacio de referencia, previamente caracterizado ambiental y territorialmente, y la selección de unos adecuados criterios ambientales, permite poner en contraste las diferentes alternativas consideradas, y atendiendo al nivel de adecuación o conflictividad de cada propuesta respecto a dichos criterios, determinar aquella que conjuga en mejor modo la consecución de los objetivos de la ordenación y la preservación de los valores ambientales y patrimoniales en su caso constatados.

Llegados a este punto, la proyección del anterior esquema conceptual de análisis al marco definido por la parcela (o86813) objeto de la Modificación menor evidencia lo siguiente:

- La **reducida superficie que presenta el ámbito**, de apenas 1.500 m², genera un factor de distorsión a la hora de afrontar una evaluación comparada desde la visión estratégica, toda vez que conceptualmente dicho ejercicio valorativo requiere de un nivel de abstracción que para el caso que nos ocupa, debido al factor dimensional, claramente se ve imposibilitado, corriendo el riesgo, indeseado, de superar la fina línea divisoria que lo separa de la técnica de evaluación de impacto ambiental, ajena a los fines del presente procedimiento.

- La caracterización efectuada en el marco del presente Documento ambiental estratégico evidencia el **perfil urbano del espacio de referencia**, conclusión apuntalada tanto por los rasgos cosmopolitas que incorpora, como por los

propios usos y dinámicas que lo envuelven. Ante esta circunstancia, salvo búsqueda injustificada de una satisfacción de los requisitos reglamentarios, a todas luces improductiva, la realidad del espacio objeto de atención determina la **inviabilidad de todo intento lógico por seleccionar unos mínimos criterios de evaluación ambiental para el análisis de las alternativas.**

■ Los criterios asociados a las alternativas planteadas y referidos al uso pormenorizado principal, la densidad alojativa y la edificabilidad, determinan que desde la perspectiva ambiental **no se destaquen efectos diferenciales.** De este modo, y en referencia al uso pormenorizado principal, se estima que, atendiendo a las tipologías, dinámicas y demandas asociadas, tanto al residencial, como al turístico, no se registran elementos desiguales. Del mismo modo, la concreción de las propuestas, bien a través de villas, bien de viviendas, no suponen soluciones volumétricas distintas, no difiriendo por consiguiente en su impronta paisajística. De igual modo, una diferencia tan exigua en el número de unidades resultantes, según alternativas, con márgenes comprendidos entre las seis u ocho villas/viviendas, no suponen nuevamente, desde la visión evaluativa estratégica, un factor diferencial ambiental a considerar.

A la vista de lo expuesto, y **desde el punto de vista ambiental, cabe señalar que no se advierten factores diferenciales que determinen el mejor posicionamiento de alguna de las alternativas planteadas respecto del conjunto, estimándose que en todos los casos se da similar y adecuada respuesta a los objetivos y criterios ambientales, del mismo modo que no se producen efectos significativos para el medio ambiente.**

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES

Son determinadas a continuación las diferentes relaciones del ámbito vinculado a la propuesta de Modificación menor del PGO de Adeje, centrado en el espacio de la parcela 0868013 de la Urbanización San Eugenio, tanto con otros planes, programas y proyectos conexos, como con las estrategias o documentos normativos que pudieran estar relacionados con el mismo y condicionar la futura ordenación y ejecución. Asimismo, se aporta el presente análisis a los efectos de proporcionar las bases justificativas que eviten la duplicidad de evaluaciones entre planes y proyectos concurrentes, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional quinta de la LEA, así como para valorar los potenciales efectos acumulativos y sinérgicos entre la propuesta y los restantes.

6.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

Mediante el *Decreto 56/2011, de 4 de marzo*⁶², el Gobierno de Canarias aprobó el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), que constituye el instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística que define el modelo de ordenación y utilización del territorio de la isla de Tenerife con el fin de garantizar su desarrollo sostenible.

6.1.1. Respecto al grado de adecuación a las disposiciones territoriales 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 a las actividades que sustentan o puede sustentar, agrupando los ámbitos resultantes en categorías de igual régimen básico de usos, denominadas áreas de regulación homogéneas (ARH). En el plano de distribución básica de usos del PIOT, el ámbito objeto de esta Modificación menor queda incluido en su totalidad dentro de un recinto de ARH urbana. Ahora bien, el Cabildo de Tenerife, mediante Acuerdo plenario de 2 de marzo de 2018, ha interpretado que las determinaciones del PIOT relativas a la delimitación de las ARH urbana y a la regulación de éstas⁶³ son contrarias a la LSENPC y, por lo tanto, han de entenderse derogadas, toda vez que el planeamiento insular no es competente en la ordenación de ámbitos urbanos que no estén calificados de interés supramunicipal.

Consiguientemente, no existen disposiciones territoriales del PIOT que sean de aplicación sobre la presente Modificación menor del PGO de Adeje.

⁶² BOC nº58, de 21 de marzo de 2011.

⁶³ Plano y Sección 9ª del Capítulo 3 del Título II de las Normas.

6.1.2. Respecto al grado de adecuación a las disposiciones sectoriales del PIOT

A través del artículo 3.1.2.1 son fijados los deberes generales de los titulares privados, relacionando una serie de obligaciones genéricas que deben cumplir los agentes privados en relación a los recursos naturales y culturales, en concreto:

- Optar por las soluciones y formas de realizar la intervención o ejercer la actividad que resulten más compatibles con los objetivos de protección de los recursos naturales y culturales.

- Adoptar las medidas correctoras necesarias para que los efectos de su actividad sobre el estado de conservación de los recursos naturales y culturales se mantengan dentro de los límites establecidos en cada caso.

- Informar de cualquier incidencia en cuanto a los efectos de sus actividades sobre la conservación de los recursos, facilitar en todo momento los actos de inspección y comprobación de las Administraciones competentes y cumplir las órdenes que en tal sentido éstas promulguen.

- En relación al suelo edáfico, a la vegetación y a la flora y fauna silvestre y sus hábitats, el deber de conservación incluirá la realización de las acciones necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio u otros que puedan afectar a su conservación, así como adoptar las medidas de protección, saneamiento y regeneración que convinieran para mantener el equilibrio ecológico y paisajístico.

Sin perjuicio del carácter genérico de dicha disposición, se estima que las mismas son **plenamente compatibles con la propuesta de la Modificación menor**, conclusión que se ratificará expresamente en las fases siguientes de tramitación.

6.2. **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife**

Mediante *Decreto 168/2018, de 26 de noviembre*⁶⁴, es aprobado definitivamente el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife. Segundo Ciclo de Planificación (PHT).

El PHT define los sistemas territoriales de infraestructuras asociados a un determinado servicio vinculado al agua en un cierto ámbito territorial de demanda como el conjunto de elementos (infraestructuras e instalaciones) que atienden a la gestión del servicio en la zona de la Demarcación Hidrográfica a la que satisface. El alcance de la ordenación del PHT para estos sistemas territoriales es doble: de una parte, los elementos que componen los sistemas, individualmente considerados, han sido jerarquizados (1er nivel, 2º nivel, 3er nivel y excepcionalmente, 4º nivel) y cuentan con su propia vinculación territorial y funcional.

⁶⁴ BOC nº250, de 27 de diciembre de 2018 y BOC nº6, de 10 de enero de 2019.

Analizado el PHI, tanto en su documento programa de medidas, como en los planos de ordenación, se comprueba que **no prevé elementos infraestructurales hidráulicos que pudieran comprometer la propuesta de referencia.**

6.3. Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife

Mediante Anuncio de 13 de septiembre de 2011⁶⁵ se hizo público el Acuerdo de aprobación por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2011, del Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife (PTEOR). Dicho plan tiene por objeto desarrollar el modelo de ordenación y las determinaciones sobre gestión y tratamiento de residuos contenidas en el PIOT, atendiendo a lo dispuesto en el Capítulo II del Título III de las Directrices de Ordenación General de Canarias, en la normativa sectorial sobre la materia y en la legislación de ordenación del territorio, en lo que sea de aplicación.

Según consta en el Capítulo II de la Normativa, **el PTEOR no prevé el desarrollo en el ámbito de la Modificación menor de elementos integrados en la red de infraestructuras de tratamiento de residuos de primer nivel insular.**

6.4. Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (PTEOIT)

El objeto del PTEOIT es la ordenación, conforme al modelo insular establecido en el PIOT y en coherencia con los niveles objetivo de cobertura dispuestos en las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias, de ámbitos de ubicación preferente de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones cuando éstos, por su ámbito de cobertura, superen el ámbito municipal o, sin superarlo, garanticen servicios estructurantes a nivel insular. La ordenación se concreta con la identificación de los espacios aptos para la localización de las infraestructuras en los denominados Ámbitos de Referencia de Instalación de Infraestructuras de Telecomunicaciones (AR), y estableciendo las condiciones para su ejecución, de tal forma que se posibilite el despliegue de las redes vinculadas a la prestación de los servicios contemplados garantizando su adecuación territorial, ambiental y paisajística así como su compatibilidad con los restantes usos del territorio.

Del análisis del PTEOITT cabe concluir que **el ámbito de la Modificación menor no coincide o se posiciona en relación de colindancia respecto a un Ámbito de referencia la Infraestructuras de Telecomunicación.**

⁶⁵ BOC nº199, de 7 de octubre de 2011.

7. MEDIDAS AMBIENTALES

La LEA, a través de su artículo 29.1, letra i), así como el RPC, por medio de la letra i) de la Sección Única del Capítulo II de su Anexo, determinan la inclusión en el Documento ambiental estratégico de 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. Sin embargo, el resultado del análisis ambiental de las alternativas ha determinado, de manera justificada, que la concreción de cualquiera de las opciones formuladas **no comportará efectos significativos sobre el medio ambiente**, de tal forma que se estima que no resulta necesario el planteamiento de medidas preventivas, correctivas o compensatorias, más allá de aquellas establecidas desde el vigente Plan General de Ordenación de Adeje, a las cuales se remite.

8. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El seguimiento ambiental permite identificar con prontitud los efectos adversos no previstos derivados de la aplicación de las determinaciones establecidas en la presente Modificación menor del PGO de Adeje, a los efectos de adoptar las medidas oportunas de cara a evitarlos. Ahora bien, la singularidad derivada de la reducida dimensión del ámbito de referencia, sumado al alcance de las determinaciones y la ausencia de efectos ambientales significativos, hacen innecesario establecer medidas específicas de seguimiento, entendiéndose que, para la máxima eficacia administrativa y mejor control, bastará con la implementación de las medidas generales de seguimiento ambiental planteadas en el marco del Plan General de Ordenación de Adeje.

9. CONCLUSIONES

Tras examinar las alternativas contenidas en el **Borrador de la Modificación menor del PGO de Adeje. Parcela 0868013. Urbanización San Eugenio**, se estima que desde el punto de vista ambiental no se advierten factores diferenciales entre ninguna de las opciones planteadas respecto del conjunto, estimándose que en todos los casos se da similar y adecuada respuesta a los objetivos y criterios ambientales preestablecidos. Asimismo, ninguna de las alternativas propuestas **produce efectos significativos para el medio ambiente**.



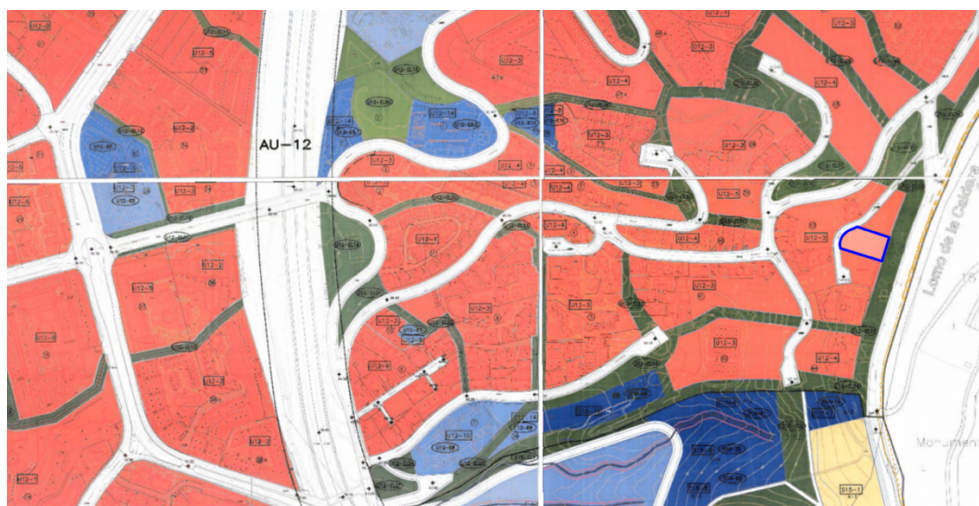
Fdo: José Luis Roig Izquierdo
Geólogo, Colegiado Nº4.475



TOMO IV DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO

Fase: Aprobación Inicial

Anexos



Redactado por José Manuel Sabina Santos
Arquitecto, Colegiado nº 2.524
Promotor: Herederos de D. Eduardo Domínguez Sierra
Octubre de 2023

1. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1.1. Exigencia del informe de impacto de género en los planes urbanísticos

El artículo 14 de la Constitución española consagra el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razones de sexo; en el artículo 9.2, además, se establece la obligación de los poderes públicos a “promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”. A partir de la IV Conferencia Mundial sobre la Mujer, celebrada en Pekín en 1995, se acordó internacionalmente que los poderes públicos debían evaluar el impacto de sus actuaciones sobre los objetivos de igualdad y, para ello, se introdujo el informe de impacto de género (IIG). Así, la Ley 30/2003-+6/85, de 13 de octubre, impuso que en todo procedimiento de elaboración por el Gobierno de la Nación tanto de leyes como de reglamentos se incorporará un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen.

En la Comunidad Autónoma de Canarias, esta obligación se recoge en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de igualdad entre mujeres y hombres (LIMH). Si bien la literalidad del epígrafe 6.2 se refiere a las disposiciones normativas que apruebe el Gobierno de Canarias, dicho deber ha de entenderse aplicable también al resto de poderes públicos de Canarias en virtud del epígrafe 6.1, tal como ha sido establecido por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en su sentencia 2078/2020 de 9 de julio. Consiguientemente, los instrumentos de ordenación urbanística, en tanto manifestación de una actuación pública, con naturaleza reglamentaria y aprobados por la administración municipal, deben ser evaluados en cuanto al impacto de sus determinaciones sobre el género.

1.2. Contenido sustantivo del urbanismo desde la perspectiva de género

El objeto del urbanismo es la ordenación de la ciudad y del territorio para orientar los procesos de transformación física y funcional a fin de conseguir los objetivos de interés público, que han ido variando a lo largo del tiempo. Así, en la actualidad, el objetivo central del urbanismo podría resumirse en la consecución de ciudades y territorios sostenibles, en los que se pueda conjugar el adecuado equilibrio entre eficiencia económica, justicia social y protección del medio ambiente. En consecuencia, las determinaciones de los planes –que constituyen su contenido sustantivo– deben establecerse para lograr tales objetivos, de los que forma parte el de contribuir a una igualdad efectiva en el uso del espacio.

Ahora bien, no todas las determinaciones de los planes tienen incidencia sobre el género ni afectan a la consecución de los objetivos de igualdad y, por otra parte, muchas de las actuaciones públicas sobre la ciudad y el territorio para fomentar la igualdad no quedan comprendidas dentro del ámbito del planeamiento urbanístico, sino que corresponden a políticas sectoriales o proyectos ejecutivos. Por tanto, es fundamental identificar los contenidos concretos de los instrumentos de ordenación urbanística que influyen sobre la igualdad de género, para así plantear criterios operativos al establecer las determinaciones urbanísticas correspondientes y evaluarlas. Existen publicadas algunas guías sobre urbanismo con perspectiva de género (la mayoría por Comunidades Autónomas). De la revisión de las mismas pueden obtenerse los criterios con relevancia sobre la igualdad que deben ser asumidos por la planificación urbanística:

- a) Limitación de la extensión de los perímetros urbanos: este criterio –común con los objetivos del urbanismo sostenible y asumido por nuestra legislación– se concreta a través de la clasificación de suelo urbanizable, que debe estar muy justificada.
- b) Compacidad de los núcleos urbanos: Se ha de propiciar una suficiente densificación de las áreas urbanas, evitando modelos morfo-tipológicos extensivos. Este criterio se concreta en las determinaciones reguladoras de la edificación, especialmente en la fijación de los parámetros que establecen la superficie edificable.
- c) Complejidad funcional: propiciar la diversidad de usos en los núcleos urbanos, sobre todo los vinculados a la vida cotidiana (especialmente, el comercio de proximidad y las dotaciones de uso frecuente). Este criterio se concreta en las determinaciones reguladoras de la admisibilidad de los usos pormenorizados, así como en la calificación de parcelas destinadas a usos públicos.
- d) Diseño igualitario de la red viaria: básicamente con el objetivo de facilitar la movilidad peatonal, lo que se traduce principalmente en propuestas de peatonalización o de suficiente ancho de aceras. La efectividad de este objetivo se consigue sobre todo con actuaciones que exceden de los contenidos propios de los planes urbanísticos y que se concretan en intervenciones públicas sobre el espacio urbano. No obstante, el planeamiento debe posibilitarlas y ello se concreta al establecer anchos de calles adecuados mediante la fijación de las alineaciones viarias.
- e) Seguridad del espacio público: al igual que el criterio anterior, las medidas para conseguir espacios públicos seguros exceden del contenido de los planes urbanísticos y se concretan en el ámbito de los proyectos ejecutivos (tales como los de alumbrado público, diseño y equipamiento de parques, etc). Aun así, en el diseño de la trama urbana, el planeamiento debe tener en cuenta este criterio (por ejemplo, evitando trazados que generen espacios de poca visibilidad).

- f) Vivienda: en esta materia se plantean criterios para integrar las demandas y necesidades de las mujeres en el diseño de la vivienda, lo que se concreta en su mayor parte en medidas de carácter sectorial que escapan del ámbito del planeamiento urbanístico. No obstante, algunas de las propuestas derivadas de este criterio deben ser posibilitadas por los planes básicamente mediante las determinaciones de admisibilidad de los usos y de las condiciones de la edificación. La combinación de ambas debe permitir la diversidad tipológica, la integración de la vivienda de protección pública con la de régimen libre, y la admisibilidad de usos productivos complementarios al residencial.

Así pues, al establecer en los planes las determinaciones urbanísticas relacionadas en los epígrafes anteriores se deben cumplir los criterios de igualdad y, por tanto, habrán de estar justificados y ser objeto de evaluación en el Informe de Impacto de Género.

1.3. Otros aspectos del urbanismo desde la perspectiva de género

1.3.1. Fase de información y análisis.

En la elaboración de un plan urbanístico, durante las fases de información y análisis del ámbito territorial previas a la de ordenación, la perspectiva de género adquiere notable relevancia. Así, en la recogida y análisis de la información deben desagregarse los datos en función de las variables de sexo y edad y aplicarse también al diagnóstico, con especial atención a la movilidad, el espacio público, los equipamientos y los servicios públicos, a fin de identificar las variables diferenciadas en cuanto al uso de los mismos.

1.3.2. Lenguaje utilizado.

Los documentos escritos de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben redactarse con especial atención a fin de evitar el sexismo en el lenguaje.

1.3.3. Participación pública.

Durante los diversos periodos de participación ciudadana de los instrumentos de planeamiento urbanístico, para que sean efectivos en aras a incorporar la perspectiva de género, deberán propiciarse actividades y mecanismos de consulta que permitan compartir con la población una información veraz, inteligible y accesible, al tiempo que recabar las condiciones, circunstancias, percepciones y ambiciones de todas las personas implicadas o afectadas por la transformación espacial que se pretende, además de contar con su colaboración y aportaciones para la elaboración de las propuestas de ordenación. En concreto, ha de involucrarse a personas de diferentes condiciones en dichos procesos de participación, en atención al sexo, la edad, las condiciones familiares y de empleo, las condiciones de movilidad y percepción sensorial, con particular implicación de las mujeres.

1.4. Pertinencia de la evaluación de impacto de género

El Gobierno de Canarias adoptó, en sesión celebrada el 26 de junio de 2017, el Acuerdo por el que se establecen las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que aprueba el Gobierno de Canarias (publicado en el BOC 128 de 5 de julio de 2017). Tal como ya se ha señalado, se entiende que dichas directrices son de aplicación también a las disposiciones aprobadas por otras administraciones públicas canarias, entre ellas a los planes urbanísticos aprobados por los ayuntamientos. En la Directriz Quinta, relativa a la identificación de la pertinencia del análisis del impacto de género en la propuesta de norma o plan, se señala que la misma será pertinente al género “cuando afecte a personas físicas o jurídicas u órganos colegiados, pueda influir en la ruptura del rol y los estereotipos de género e incida directa o indirectamente sobre el acceso y el control de los recursos materiales o inmateriales, comprobando a tal fin si las diferencias en la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito sectorial pueden convertirse en desigualdades a través de la aplicación de la disposición aprobada”.

La presente modificación menor del PGO de Adeje tiene por objeto y contenido precisar el uso pormenorizado de la parcela 43-8 de San Eugenio Alto y cambiar el coeficiente de edificabilidad en congruencia con los estándares deseables de calidad turística. Consiguientemente, el contenido sustantivo de esta modificación menor no afecta a ninguna de las materias de la ordenación urbanística (relacionadas en el epígrafe 2) sobre las que es relevante la perspectiva de género al establecer las determinaciones.

La normativa que se incorpora al PGO establece una serie de parámetros reguladores de la edificación y de los usos que serán de aplicación en la concesión de licencia de obras en la 43-8. Dichas normas afectarán al proyecto de arquitectura de esa parcela y, consiguientemente, condicionarán la forma física de los futuros volúmenes que sobre la misma se dispongan. La distribución, funcionalidad y dotación de servicios de los edificios son aspectos que pueden tener relevancia desde la perspectiva de género. Pero tales aspectos han de ser resueltos por el proyecto arquitectónico y en nada vienen afectados por las determinaciones urbanísticas propias de esta Modificación, que se limitan a condicionar la envolvente volumétrica del edificio y su disposición en la parcela.

Consiguientemente, cabe concluir que la presente modificación del PGO no influye en ruptura del rol y los estereotipos de género ni incide directa o indirectamente sobre el acceso y el control de los recursos materiales o inmateriales, independientemente de la situación de partida de hombres y mujeres en Adeje. De hecho, el contenido sustantivo de esta modificación resulta completamente neutro en relación a la igualdad. Así pues, de acuerdo a lo establecido en la Directriz Quinta, no procede continuar con el resto del informe de impacto de género. No obstante, a lo largo de la tramitación de esta modificación menor del PGO el Ayuntamiento de Adeje garantizará los siguientes objetivos:

- a) Revisión del lenguaje utilizado, a fin de evitar el sexismo en todos los documentos constitutivos de esta modificación en sus diferentes fases.
- b) Aplicación de los criterios señalados en el epígrafe 1.3.3 durante los procesos de participación ciudadana.

2. IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

El Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, establece en su artículo 2 que en la memoria de impacto normativo se realizará un análisis de los impactos en la infancia y adolescencia, y en la familia (artículo 2.1.f).

Atendiendo a que un plan urbanístico tiene en parte el carácter legal de reglamento (aunque con matices, según distintas opiniones doctrinales), cabría entender que debe contar con el análisis del impacto en la infancia y la adolescencia y en la familia. No obstante, lo cierto es que no se conoce ningún instrumento de planeamiento tramitado en Canarias que incorpore este análisis ni tampoco viene exigido por la legislación urbanística ni existen guías metodológicas que permitan identificar los efectos que las determinaciones de planeamiento pueden tener sobre la infancia y adolescencia y sobre las familias.

En todo caso, al margen de la discusión general, lo que es evidente es que las determinaciones urbanísticas constitutivas de esta Modificación del PGO carecen de efectos sobre la infancia, la adolescencia o la familia, por las mismas razones ya expuestas de que tampoco producen impacto de género. La inclusión de este epígrafe (a requerimiento de la oficina técnica municipal) obedece tan solo a dejar constancia que este aspecto ha sido considerado, pese a que evidentemente carece de sentido en la presente modificación.

3. ACCESIBILIDAD

El artículo 6 de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de Canarias señala que “los planes insulares, los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios libres de edificación, y no serán aprobados si no se adaptan a las determinaciones y a los criterios básicos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes”. Además, en el artículo 25 de la citada Ley se establece que el cumplimiento de la misma será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento por las correspondientes administraciones públicas.

Ahora bien, el ámbito material de aplicación de la Ley canaria comprende “el diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondientes a los espacios libres de edificación, a los elementos componentes de la urbanización de dichos espacios, así como los de mobiliario urbano”. La presente Modificación del PGO de Adeje no afecta a ningún elemento de urbanización, sino solamente a una parcela privada en suelo urbano consolidado con frente a una calle urbanizada con todos los servicios.

Por tanto, el análisis y justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad del espacio público no es exigible a esta Modificación, sino que habría de haberse verificado en el instrumento de ordenación que diseñó la urbanización, el plan especial San Eugenio (lo cual, obviamente, no ocurrió, ya que cuando se aprobó, en 1973, no existía normativa sobre accesibilidad). De otra parte, las condiciones de la Ley 8/1995 relativas a la futura edificación que se implante en la parcela, habrán de verificarse en el procedimiento de concesión de la licencia municipal de obras al proyecto de arquitectura.

4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cumplimiento de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación incluirán un informe de sostenibilidad económica, dividiendo su contenido en dos partes. La parte I debe evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas y la parte II consiste en el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Esta modificación del PGO no implica ninguna actuación urbanizadora, por lo que no existe ningún impacto sobre la hacienda municipal y, consiguientemente, no se requiere realizar la parte I del informe de sostenibilidad económica.

De otra parte, aun considerando el uso turístico como productivo (en realidad, la normativa canaria reserva este término para los industriales), la presente modificación carece de capacidad para analizar si es suficiente y/o adecuado, ya que dicho análisis debe necesariamente remitirse a un ámbito municipal, si no insular. En todo caso, ha de tenerse en cuenta que esta Modificación no cambia la vigente admisibilidad del uso turístico en la parcela. Consiguientemente, tampoco procede realizar la parte II del informe de sostenibilidad económica.

5. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias establece que todos los instrumentos de ordenación contendrán un análisis de integración paisajística, como anexo de los documentos de información. Dicho contenido se incluye en el Tomo I-Documentos de Información, conformando el capítulo 6.

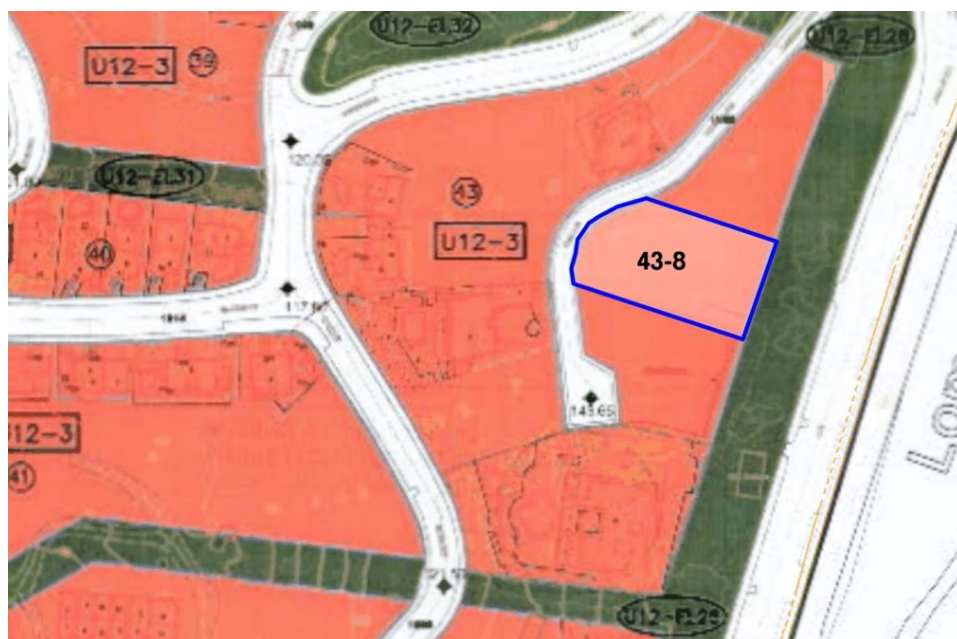
6. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

6.1. Delimitación del ámbito en el que se altera la ordenación vigente

El ámbito territorial de la presente iniciativa queda definido por la parcela 43-8 de la zona AU-2 de la urbanización San Eugenio, coincidente con la parcela catastral o868013a).



6.2. Alcance de la presente Modificación del PGO

La presente Modificación introduce las siguientes alteraciones en la ordenación urbanística pormenorizada de la parcela 43-8:

- a) Precisa como uso principal el turístico alojativo, prohibiendo expresamente el residencial (antes el uso principal era turístico y residencial).
- b) Establece edificabilidad máxima de 0,73 m²c/m²s (antes la edificabilidad máxima era 0,33 m²c/m²s).

6.3. Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

La presente Modificación no implica la suspensión de la ordenación urbanística vigente ni de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística de ningún ámbito del término municipal de Adeje.

7. RESUMEN NO TÉCNICO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de Canarias establece que la documentación que se exponga al público debe incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico. La presente Modificación del PGO de Adeje ha sido sometida al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica. Así, a estos efectos, el promotor elaboró el Borrador de la presente Modificación y el documento ambiental estratégico, cuyo resumen no técnico es el siguiente:

- a) Un apartado introductorio en el que se expresan los objetivos, el alcance y el contenido de la iniciativa planteada en el Borrador de la Modificación menor del PGO de Adeje, justificando, a su vez, la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- b) Se caracteriza y diagnóstica la situación medioambiental y territorial del ámbito objeto de atención, valorándose todos aquellos factores (abióticos, bióticos y culturales) en la parcela y su entorno, considerando los efectos del cambio climático. El ámbito objeto de esta Modificación corresponde a un espacio vacante vinculado a una pieza urbana consolidada con evidentes rasgos de banalización de sus patrones naturales originales, sin que se detecte la presencia o concurrencia de elementos o dinámicas ambientales que determinen la necesidad de articular desde la ordenación medidas de protección. De hecho, la conclusión del análisis es que la mejor medida para la mejora ambiental del ámbito de la parcela es precisamente urbanizar y edificar la parcela, de acuerdo a las condiciones urbanísticas propias del entorno consolidado.
- c) Se plantean las distintas alternativas de ordenación consideradas resultantes de la combinación de las opciones posibles de tres determinaciones urbanísticas sobre la parcela: uso característico, densidad alojativa y edificabilidad. Dado que para cada determinación se plantean dos opciones, resulta un número total de 8 alternativas.
- d) Se evalúan detalladamente los efectos sobre los factores ambientales de cada una de las ocho alternativas, resultando que ninguna de ellas produce efectos ambientales significativas sobre el medio ambiente y tampoco presentan diferencias relevantes entre ellas. Todas dan similar y respuesta a los objetivos y criterios ambientales.

- e) Se revisan los planes territoriales y sectoriales concurrentes, concluyéndose que la presente Modificación no afecta ni viene afectada por ninguno de ellos.
- f) Se plantean medidas para la integración paisajística de las áreas ajardinadas, para la adecuada inserción de la futura actuación en el espacio urbano y para contribuir a la mitigación y a la adaptación del/al cambio climático.
- g) Finalmente, se plantean medidas para el seguimiento ambiental de la presente Modificación del PGO, cuya aplicación corresponderá al Ayuntamiento de Adeje. Estas medidas –que deben ser aplicadas sobre el conjunto municipal o, al menos, sobre la totalidad de la ciudad turística– consisten en el seguimiento de diversos indicadores, entre los que se proponen: ocupación de suelo, compacidad, consumo de agua urbano, consumo final de energía, producción local de energías renovables, generación de residuos sólidos urbanos, recogida selectiva neta de residuos, emisiones de CO₂ equivalentes y confort acústico.

El Documento Ambiental Estratégico concluye que “tras examinar las alternativas contenidas en el Borrador de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Adeje, Parcela 0868013, Urbanización San Eugenio, se estima que desde el punto de vista ambiental no se advierten factores diferenciales desde la óptica ambiental entre ninguna de las opciones planteadas respecto del conjunto, estimándose que en todos los casos se da similar y adecuada respuesta a los objetivos y criterios ambientales preestablecidos. Asimismo, ninguna de las alternativas propuestas produce efectos significativos para el medio ambiente

La Comisión de Evaluación Ambiental de Adeje, en sesión celebrada el día 5 de agosto de 2022, acordó formular el Informe Ambiental Estratégico que concluyó que la presente Modificación del PGO de Adeje no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Dicho Informe Ambiental Estratégico se incorpora al final de este documento de Anexos.

8. SOBRE EL INFORME INSTITUCIONAL DEL CABILDO DE TENERIFE

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno Insular de 12 de julio de 2022, se trasladó el informe institucional de la Corporación sobre la presente Modificación en la fase de consultas del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica. En dicho informe se recoge las aportaciones hechas al Borrador del Plan y al Documento Ambiental estratégico por el Servicio Técnico de Planificación Territorial y Proyectos Estratégicos, el Servicio Técnico de Turismo y el Área de Medio Ambiente. El Servicio Técnico de Planificación Territorial señala una serie de condiciones que no son objeto de esta Modificación pero que

deberán tenerse en cuenta en el proyecto edificatorio⁶⁶. El Área de Medio Ambiente concluye que, “de acuerdo a las características ambientales del ámbito y al objeto de la modificación propuesta, no son esperables afecciones negativas significativas sobre los recursos naturales”. El Servicio Técnico de Turismo, sin embargo, emite informe en sentido desfavorable dado que la ordenación propuesta “supone un aumento de la edificabilidad de la parcela y con ello del aprovechamiento en contra de lo establecido en la ficha del ámbito particular San Eugenio Alto 4, incluida en el artículo 5.6 del PTOTT”.

Dado que no se comparte la conclusión del informe del Servicio Técnico de Turismo, se ha entendido conveniente justificar en este epígrafe que la presente Modificación no incumple el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.

8.1. El PTEOTT no prohíbe incrementar la edificabilidad de la parcela

La disposición que el Cabildo afirma que incumple la presente Modificación del PGO de Adeje es la denominada condiciones de aprovechamiento del ámbito particular San Eugenio Alto, recogida en unas de las fichas correspondientes a la zona turística de Los Cristianos – Las Américas, del Capítulo 5 (Directrices de Ordenación Territorial Parcial) de la Normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTEOTT). Esta disposición dice literalmente: “CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle” (página 8o).

Tal como establece el artículo 5.1.1.2-AD, las condiciones de aprovechamiento tienen carácter de normas directivas, no de aplicación directa. Las normas directivas, según las define el artículo 1.2.2.1-AD son aquéllas que, siendo de obligado cumplimiento por la administración y los particulares, para su aplicación requieren de un previo desarrollo mediante instrumentos de planeamiento o disposiciones administrativas. Así pues, esta Modificación, en tanto instrumento de planeamiento que debe cumplir el PTEOTT, establece las normas de aplicación directa sobre su ámbito territorial en congruencia con la citada disposición relativa a las condiciones de aprovechamiento.

Ahora bien, cumplir esa disposición del PTEOTT no significa que la Modificación del PGO no pueda incrementar el aprovechamiento de la parcela objeto de ordenación, como sostiene el informe del Cabildo. Lo que implica la disposición del PTEOTT es que el aprovechamiento que se establezca sobre la parcela no puede superar al definido por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área (San Eugenio Alto).

⁶⁶ Que el conjunto de la parcela tendrá un tratamiento unitario, señalando claramente sus límites y los ingresos al establecimiento y que los espacios no edificadas de la parcela tendrán abundante tratamiento vegetal, disponiéndose de al menos un árbol de fuste cada 100 m2 de superficie de parcela, que sea visible desde el viario público circundante.

El aprovechamiento del conjunto hay que entenderlo como el aprovechamiento medio de las parcelas lucrativas del área. Si lo expresamos en m² de superficie edificable –lo cual no es correcto– se determinaría calculando la suma de las superficies edificables de todas las parcelas lucrativas y dividiéndola entre la suma de las superficies de suelo de esas mismas parcelas. El resultado es la edificabilidad media lucrativa del ámbito en su conjunto (expresada en m²c/m²s).

La ordenación urbanística del vigente PGO de Adeje sobre San Eugenio Alto establece varias zonas diferenciadas, cada una de ellas con distintos parámetros normativos, entre ellos la edificabilidad máxima, que varía desde 0,33 m²c/m²s en la zona U12-3 que es de aplicación sobre la parcela objeto de esta Modificación, hasta 1,00 m²c/m²s en la zona U12-10 de equipamiento recreativo. Es pues evidente, sin necesidad de hacer los cálculos descritos, que la edificabilidad media definida por el planeamiento urbanístico para el conjunto del área es, necesariamente, mayor que la asignada a la parcela.

Así pues, la primera conclusión que debe quedar clara es que aumentar la edificabilidad de una parcela no es contrario al PTEOTT. Solo lo sería si ese aumento superara el valor medio de la edificabilidad para el conjunto del área.

8.2. El incremento de edificabilidad deriva del PTEOTT

Hay que hacer notar que incrementar la edificabilidad de la parcela objeto de esta Modificación no solo no está prohibida por el PTEOTT, sino que es una exigencia derivada de adaptar la ordenación urbanística al mismo. En el artículo 4.3.2, se divide el uso residencial en tres categorías a efectos de su admisión en las zonas turísticas, estableciendo para cada una unas dimensiones mínimas de superficie construida o útil por vivienda. En las áreas mixtas, como es el caso de San Eugenio Alto, solo son admisibles las categorías primera (superficie mínima de 150 m²c por vivienda, en parcela individual no inferior a 500 m²s) y segunda (superficie mínima de 100 m² útiles por vivienda, equivalente aproximadamente 125 m²c, en parcela no inferior a 1000 m²s). El PTEOTT establece de estas dimensiones mínimas a las viviendas para que tengan “condiciones de calidad suficientes para garantizar su compatibilidad con los usos turísticos admisibles en su misma Área” (artículo 4.3.1.2).

Nótese que estos parámetros suponen que la implantación del uso residencial cumpla o mejore las condiciones de densidad de los usos turísticos. Así, teniendo en cuenta la tasa de conversión de 1 vivienda = 3 plazas turísticas (artículo 4.5.2.3.4.b), la exigencia de parcela mínima unifamiliar de 500 m²s en la categoría primera equivale a una densidad de 167 m²s/plaza, muy superior a la establecida por la Ley (60 m²s/plaza); en la categoría segunda se establece expresamente el estándar de 180 m²s/vivienda que coincide con el legal (60 m²s/plaza). Esta exigencia, por tanto, tiene por objeto evitar la sobredensificación de las áreas mixtas como consecuencia de la implantación de usos residenciales.

Combinando los dos requisitos de calidad del PTEOTT para la compatibilidad del uso residencial en las zonas turísticas –densidad y edificabilidad– puede calcularse la edificabilidad mínima que el planeamiento urbanístico debe asignar a las parcelas destinadas a viviendas de categoría segunda. En una parcela de superficie S podrían implantarse un máximo $S/180$ viviendas; la superficie edificada de estas viviendas habría de ser, como mínimo, de $125 \cdot S/180$; por tanto, la edificabilidad mínima que debería asignar el planeamiento a esa parcela sería de $125 \cdot S/180 \cdot S = 0,70 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ($0,694 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ sin redondeo).

Dicho de otro modo, en las parcelas en las que el planeamiento permita el uso residencial adscribible a la segunda categoría del PTEOTT con edificabilidad inferior a $0,70 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, no es posible implantar el número de viviendas resultante de aplicar el estándar de densidad. Esto, obviamente, supone un gravísimo perjuicio al aprovechamiento de dichas parcelas que implícitamente les viene reconocido por la Ley y el PTEOTT. En el caso de la parcela objeto de esta Modificación, para cumplir las condiciones de tamaño mínimo de vivienda del PTEOTT con la edificabilidad máxima del PGO vigente, el número máximo de viviendas que podrían implantarse sería 4 ($1.566 \cdot 0,33 / 125 = 4,134$), menos de la mitad de las 8 ($1.566 \text{ m}^2\text{s}/180 = 8,7$) que resultarían del estándar de densidad del PTEOTT.

Por tanto, si se interpretara, como hace el informe del Cabildo, que el PTEOTT prohíbe incrementar la edificabilidad de la parcela, se estaría al mismo tiempo impidiendo alcanzar el número de viviendas que permite el propio PTEOTT por la aplicación de su estándar de densidad, lo cual lleva al absurdo de una reducción injustificada (y excesiva) del aprovechamiento. Estas consideraciones –no tenidas en cuenta en el informe del Cabildo– conducen a concluir que la edificabilidad asignada por el PGO a la parcela objeto de Modificación es incongruente con los objetivos del PTEOTT sobre la implantación de usos residenciales en zonas turísticas mixtas y, consiguientemente, incrementarla razonablemente deriva justamente de adaptar la ordenación urbanística al Plan Territorial.

Obviamente, si es congruente con el PTEOTT elevar la edificabilidad hasta $0,70 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ en parcelas destinadas a viviendas de segunda categoría, con más razón ha de serlo en las parcelas con uso turísticos.

8.3. La disposición del PTEOTT aplicada está derogada

Por último, cabe apuntar que la entrada en vigor de la Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias (LSENPC) supuso la derogación, en particular, de las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular (disposición derogatoria única, epígrafe 3). Ciertamente, las condiciones de aprovechamiento son determinaciones urbanísticas, tanto porque forman parte de la ordenación urbanística pormenorizada (artículo 137 LSENPC) como porque no se contemplan entre las determinaciones del planeamiento insular (artículos 96.2 y 100 LSENPC). Añádase que el artículo 81.3 LSENPC establece que será nula de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda del contenido mínimo señalado por la Ley para el correspondiente instrumento de ordenación.

Así pues, las condiciones de aprovechamiento que establece el PTEOTT deben entenderse derogadas (son de naturaleza urbanística) y nulas (no están contempladas entre los contenidos establecidos por la Ley al planeamiento insular). Por tanto, no cabe que el Cabildo informe negativamente el incremento de edificabilidad establecido por esta Modificación en base a una disposición derogada.

El Cabildo, en cumplimiento de la disposición derogatoria, debería haber suprimido del PTEOTT las condiciones de aprovechamiento, así como las restantes que hayan quedado derogadas por la Ley (como ha hecho en relación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y al Plan Territorial Especial de la Actividad Ganadera). No obstante, el que no haya cumplido hasta fecha este mandato legal, no significa que no estén derogadas desde la entrada en vigor de la LSENPC. Por tanto, corresponde al Ayuntamiento de Adeje, como órgano competente para aprobar esta Modificación, entender que esta disposición del PTEOTT no es de aplicación y concluir que no existe disconformidad entre la ordenación urbanística que se propone y el Plan Territorial.

8.4. Conclusiones

En resumen, el informe desfavorable del Cabildo de Tenerife (emitido en el trámite de consulta del procedimiento de evaluación ambiental) a esta Modificación por incumplimiento de las condiciones de aprovechamiento del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife debe entenderse erróneo y no aplicable por las siguientes razones:

1. La disposición del PTEOTT no significa que la Modificación del PGO no pueda incrementar el aprovechamiento de la parcela, sino que el aprovechamiento que se establezca no puede superar al definido por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área (San Eugenio Alto). Y el aprovechamiento definido por el PGO de Adeje para el conjunto del área es, necesariamente, mayor que el asignado a la parcela.
2. Incrementar la edificabilidad de la parcela hasta un mínimo de 0,70 m²c/m²s deriva de las exigencias de calidad del propio PTEOTT para la implantación de usos residenciales en zonas turísticas mixtas. Prohibir ese incremento, además de ser contradictorio con esos objetivos, supondría un gravísimo perjuicio al aprovechamiento de la parcela, implícitamente reconocido por la Ley y el PTEOTT.
3. Las condiciones de aprovechamiento del PTEOTT deben entenderse derogadas (son de naturaleza urbanística) y nulas (no están contempladas entre los contenidos establecidos por la Ley al planeamiento insular). Así pues, no cabe que el Cabildo informe negativamente el incremento de edificabilidad establecido por esta Modificación en base al incumplimiento de una disposición derogada.

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO

ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ADEJE (OEAA)
Expediente: Código **AMB160001**

1.- Expte. código AMB 150004	EXPEDIENTE INSTRUIDO PARA LA <u>EVALUACIÓN AMBIENTAL</u> DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 SAN EUGENIO
2.- Expte. código .-	Expediente <u>Urbanístico</u> instruido para Modificación Menor Del Plan General De Ordenación de Adeje en la Zona Parcela 43-8 de la Urbanización de San Eugenio.

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN LA PARCELA 43-8 DE LA URBANIZACIÓN DE SAN EUGENIO

INDICE

1.	OBJETO.....	2
2.	DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
3.	ANTECEDENTES	3
4.	CONSULTAS REALIZADAS.....	4
5.	CONSIDERACIONES AMBIENTALES	5
6.	FUNDAMENTO DE DERECHO Y CONCLUSIÓN.....	14

1. OBJETO.

El objeto de este INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO sobre el Documento Ambiental Estratégico subsanado de la modificación menor del PGO de Adeje. PARCELA 43-8 San Eugenio

La Comisión de Evaluación Ambiental de Adeje, en sesión celebrada el día 5 de agosto de 2022, acordó en el punto número SEGUNDO del orden del día, formular el siguiente Informe Ambiental Estratégico en el que se solicitaba al promotor la subsanación de contenido del DAE inicialmente presentado, en los términos que se indican a continuación, lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

DATOS DEL PROYECTO	
PROMOTOR	D. Eduardo Pedro Domínguez Sierra
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de Adeje
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	En esta Modificación Menor se plantea la sustitución las determinaciones urbanísticas vigentes del PGO de Adeje sobre el ámbito objeto de esta iniciativa por otras más acordes a los actuales criterios y objetivos de ordenación de la oferta turística canaria.
LOCALIZACIÓN	Urbanización "San Eugenio"
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	NO
RED NATURA 2000	NO
BREVE DESCRIPCIÓN	Se pretende el cambio en la regulación de las condiciones de edificación y de admisibilidad de los usos
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbano Consolidado

2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Este presente informe se realiza en base a la documentación del Documento Ambiental Estratégico subsanado para la dicha Modificación Menor, en manos de este órgano ambiental y que se corresponde con el documento en formato pdf.

El Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del PGO de Adeje en la Parcela 43-8 San Eugenio (septiembre 2021) compuesto por 120 folios cuyo índice es el siguiente cuyo índice es:

Se presentan los siguientes documentos.

- **Documento Ambiental Estratégico Subsano**do de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en la Zona 43-8 San Eugenio, compuesto por 120 folios, firmado por D. José Luis Roig Izquierdo, Geólogo, y es coherente con suficiente capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales que se regula en el art. 16 de la LEA. Está fechado el 04 de abril de 2022.
- **Borrador de la Modificación Menor** del Plan General de Ordenación de Adeje en el Ámbito de la Parcela 43-8 San Eugenio. Siendo su autor el arquitecto D. José Manuel Sabina Santos. En el documento se aprecia la falta de firma digital del documento.

3. ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 12 de marzo de 2022 mediante presentación en el registro del ayuntamiento se recibe el DAE Subsano

Segundo.- El procedimiento de evaluación medioambiental dio comienzo en fecha de en septiembre de 2021 con la remisión y solicitud de informe al presidente de dicho órgano.

Con fecha 16 de marzo de 2022 mediante oficio se le comunica al promotor la necesidad de subsanar el contenido del DAE.

Con fecha 12 de abril de 2022 mediante presentación en el registro del ayuntamiento se recibe el DAE subsanado, que fue requerido por el ponente ambiental en fecha 16 de marzo de 2022.

Tercero.- En el BOC de martes 31 de mayo de 2022 se publicó el anuncio de información pública por 45 días de Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor del PGO de Adeje en la Zona 43-8 San Eugenio.

4. CONSULTAS REALIZADAS

La relación de Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas consultadas en aplicación del art. 30 de la Ley 21/2013 son las siguientes.

Administración	Fecha recepción informe
1.Cabildo Insular de Tenerife	
Área de Planeamiento	-----
Área de Carretera	-----
Área de Patrimonio Histórico	-----
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	-----
2.Federación Canaria de Municipios	-----
3.Ayuntamiento de Arona	-----
4.Ayuntamiento de Guía de Isora	-----
5.Ayuntamiento de La Orotava	-----
6.Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial	
DG contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.	-----
DG Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.	-----
DG Energía	-----
7.Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca	
DG Agricultura	-----
DG Ganadería	-----
DG Pesca	-----

Además de las consultas realizadas, se sometió a información pública el Documento Ambiental Estratégico y el documento borrador de la Modificación, en el Diario de Avisos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Boletín Oficial de Canarias.

De las Administraciones consultadas y tras la información pública realizada, **hasta la fecha actual no se ha recibido alegación o consulta alguna.**

A la vista de las consultas y de las publicaciones realizadas, desde el punto de vista formal, la consulta debe calificarse como correcta al cumplirse con lo exigido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, en cuanto a las Administraciones afectadas dentro del procedimiento ambiental.

5. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite del Documento Ambiental Estratégico de la modificación menor del PGO de Adeje, el ámbito de Parcela 43-8 en la urbanización de San Eugenio, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el DAE se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).
2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.
3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).



Ámbito modificación menor del PGO de Adeje, el ámbito de las parcelas 43-8 San Eugenio, vista panorámica del ámbito y su entorno inmediato.

PRIMERO.- Valoración de la adecuación de la Modificación a los criterios del art. 6.2 de la LEA, sobre el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

En el apartado 1 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del PGO de Adeje Parcela 43-8 San Eugenio, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan. Este argumento también se anuda al art. 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”.

Desde el punto de vista ambiental, se observó que resultó correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

“Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla.”

El documento ambiental desarrolla en el apartado 2.3 dicho aspecto del articulado 29.1 de la LEA de “Objetivos de la Modificación Menor”, los objetivos generales y específicos del documento, tanto urbanístico como ambiental, tal como se establece en el Reglamento de Planeamiento.

Desde el punto de vista formal el DAE subsanado cumple sobradamente con los contenidos establecidos.

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 de la modificación. En particular la metodología empleada en la evaluación se considera que es técnicamente válida para identificar y valorar los posibles efectos derivados de la propuesta de la modificación menor. Se estima adecuadamente que se logra la finalidad de integrar la componente ambiental y la adopción de las medidas ambientales oportunas. Por lo tanto, se ha subsanado con creces la falta de contenido inicial, conformando un documento con alto contenido cualitativo y cuantitativo con justa proporcionalidad con respecto a la entidad de la modificación menor en cuestión.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Dicho aspecto se desarrolla en el apartado 3 del DAE.

El punto 3 del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor, se trata la descripción de las alternativas de la misma, con una representación gráfica de las mismas de las 8 alternativas presentadas.

Se exponen las siguientes alternativas.

- **ALTERNATIVA 1:**

Resultante de la combinación de las opciones 1a+2a+3a. Se plantea el uso turístico, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza, que equivale a 0,53 m²t/m²s de edificabilidad. Así, aplicando estos indicadores sobre la parcela de referencia, resultan 6 villas turísticas con una superficie construida máxima de 830 m²t.

- **ALTERNATIVA 2:**

Resultante de la combinación de las opciones 1a+2a+3b. Se plantea el uso turístico, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza, que equivale a 0,73 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores sobre la parcela de referencia resultan 6 villas turísticas con una superficie construida máxima de 1.143 m²t.

- **ALTERNATIVA 3:**

Resultante de la combinación de las opciones 1a+2b+3a. Se plantea el uso turístico, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza, que equivale a 0,67 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores, resultan 8 villas turísticas con una superficie construida máxima de 1.049 m²t.

- **ALTERNATIVA 4:**

Resultante de la combinación de las opciones 1a+2b+3b. Se plantea el uso turístico, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza, que equivale a 0,92 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores, resultan 8 villas turísticas con una superficie construida máxima de 1.440 m²t.

- **ALTERNATIVA 5:**

Resultante de la combinación de las opciones 1b+2a+3a. Se plantea el uso residencial, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,53 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores se obtienen 6 viviendas con una superficie construida máxima de 830 m²t.

- **ALTERNATIVA 6:**

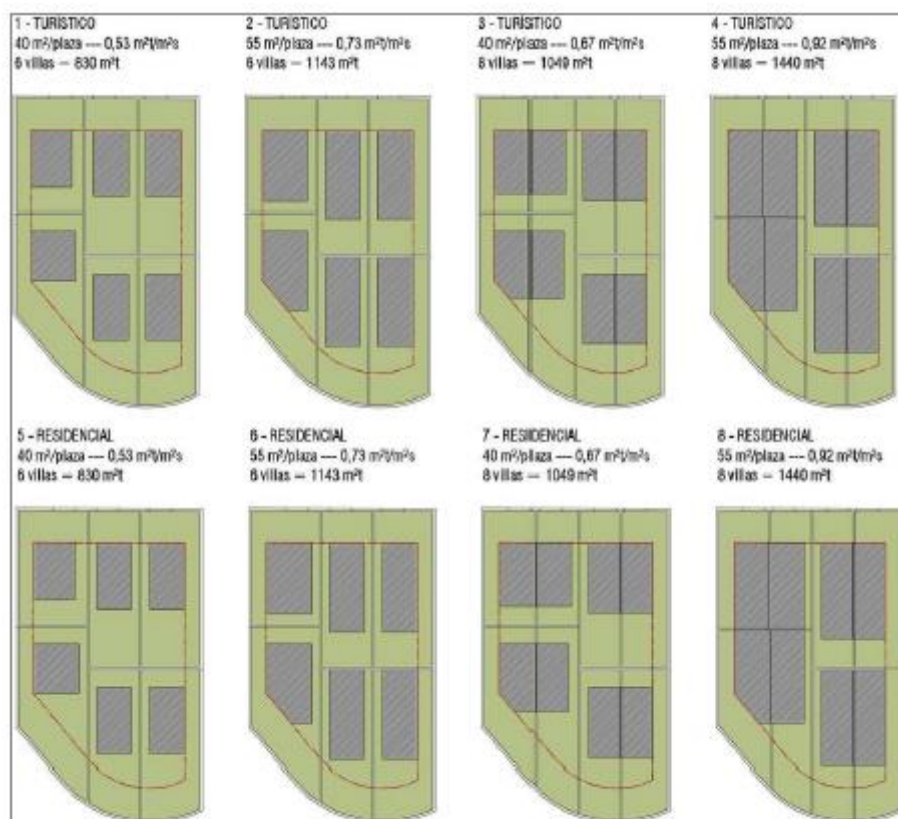
Resultante de la combinación de las opciones 1b+2a+3b. Se plantea el uso residencial, manteniendo el índice de densidad vigente (75 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,73 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores se obtienen 6 viviendas con una superficie construida máxima de 1.143 m²t.

- **ALTERNATIVA 7:**

Resultante de la combinación de las opciones 1b+2b+3a. Se plantea el uso residencial, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 40 m²t/plaza que equivale a 0,67 m²t/m²s de edificabilidad. Aplicando estos indicadores resultan 8 viviendas con una superficie construida máxima de 1.049 m²t.

- **ALTERNATIVA 8:**

Resultante de la combinación de las opciones 1b+2b+3b. Se plantea el uso residencial, cambiando el índice de densidad al legal (60 m²s/plaza) y un estándar de 55 m²t/plaza que equivale a 0,92 m²t/m²s de edificabilidad. Con estos indicadores resultan 8 viviendas con una superficie construida máxima de 1.440 m²t.



7. Representación gráfica de las alternativas de ordenación. Fuente: Borrador de la Modificación menor del PGO de Adeje.

Alternativa	Uso	Densidad (m ² s/plaza)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Nº unidades alojativas	Sup. Edificable (m ² t)
1	Turístico	75	0,53	6 villas	830
2	Turístico	75	0,73	6 villas	1.143
3	Turístico	60	0,67	8 villas	1.049
4	Turístico	60	0,92	8 villas	1.440
5	Residencial	75	0,53	6 viviendas	830
6	Residencial	75	0,73	6 viviendas	1.143
7	Residencial	60	0,67	8 viviendas	1.049
8	Residencial	60	0,92	8 viviendas	1.440

Tabla de superficies de las distintas alternativas.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, se desarrolla dicho aspecto en el apartado 6 del DAE. Siendo su tratamiento adecuado.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece en el párrafo c) del Apartado 2 de la Sección 1ª del Capítulo I del Anexo, que respecto a este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

“Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).”

De acuerdo con la documentación aportada en el DAE y el documento borrador, la modificación establece la propuesta de uso que permita la ejecución del presente sector.

Esta norma tendrá su efecto directo en la susceptible autorización de los nuevos proyectos de urbanización, edificación y usos que la propiedad del suelo estimase conveniente desarrollar. Los proyectos que se puedan desarrollar en ese marco no están incluidos en ningún supuesto de evaluación ambiental de proyectos.

En el Documento Ambiental Estratégico presentado se desarrolla un esquema estratégico y de las necesarias determinaciones de ordenación estructural del PGO con todo efecto susceptible de definirse desde la nueva ordenación del Plan.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

“Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:

“2.b) (...) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc.”

“2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (...) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen...”

El ámbito de la modificación se corresponde con una única parcela, que se corresponde con un solar ya desmontado geomorfológicamente, sin valores bióticos ni patrimoniales algunos.

Este solar está totalmente carente de formaciones vegetales no encontrándose en su interior hábitat alguno para especies vegetales y animales, ni valores edafológicos ni paisajísticos ni geológicos o geomorfológicos, tal como queda bien justificado en el contenido ambiental del DAE.

Su entorno está definido por la propia urbanización de “San Eugenio” con usos eminentemente residenciales y turístico.

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis específico de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la valoración de los efectos de la modificación menor de las alternativas.

Los efectos ambientales previsibles del desarrollo de la modificación menor se centrar en el desarrollo urbanístico y edificatorio de las parcelas, cuantificando como máximo de moderado los impactos ambientales que se podrían desarrollar, al carecer de valores ambientales que se pudieran ver afectados.

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se

observa que cumple con lo recogido en el mismo, justificando adecuadamente estos contenidos en el documento tramitado.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito.

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que cumple con lo recogido en el mismo.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 6.3 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas. En la misma se evoca que la alternativa seleccionada es la **alternativa 2**, consistente en un Uso turístico, manteniendo el índice de densidad vigente y un estándar de 55 m²/plaza que equivale a 0,73 m²/m²s.

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que cumple con lo recogido en el mismo.

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.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos, en el punto 8 del Documento Ambiental Estratégico, se desarrollan las medidas referidas a prevenir, reducir y corregir, las posibles afecciones para el ámbito a tratar.

Las principales medidas correctoras recogidas en el DAE se relacionan con las obras de desarrollo urbanístico y las edificaciones a realizar en dichas parcelas.

Son medidas adecuadas y proporcionadas a tales fines de la modificación menor descrita y evaluada, como son la corrección de la calidad atmosférica, corrección de las emisiones acústicas, control y gestión de los residuos que se puedan generar durante las obras de desarrollo de la modificación menor, control de posibles hallazgos de valores patrimoniales cuando se realicen excavaciones, medidas para evitar afecciones a la población ya residente, cambio climático, riegos, no vertidos ni derrame que puedan afectar a los suelos colindantes, control en las plantaciones a realizar no introduciendo especies invasoras pero si especies propias de piso basal y de tipo ornamental de calidad como las ya existente en los jardines de las viviendas, en las zonas verdes y espacios libres del resto de la urbanización, iluminación dirigida al suelo adecuada y homologada para evitar deslumbramientos, etc.

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que cumple con lo recogido en el mismo.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 9 del Documento Ambiental Estratégico se expone una descripción de las medidas de seguimiento a modo de programa de vigilancia ambiental, el cual establece una serie de indicadores generales acordes para la vigilancia y control de la efectiva aplicación de las medidas correctoras definidas para corregir los impactos ambientales evaluados. Para ellos se diseña un programa de vigilancia ambiental para cada factor a controlar con etapas de verificación y de seguimiento y control perfectamente definidas.

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que cumple con lo recogido en el mismo.

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) 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> No le afectan. <i>b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.</i> No le afectan. <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> Incluye medidas de ahorro energético y desarrollo sostenible y de lucha contra el cambio climático. <i>d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.</i> De acuerdo con la documentación aportada en el DAE y el resultado de las consultas, no se observan problemas ambientales Significativos relacionados con del plan o programa. De la alternativa seleccionada no se concluyen riesgos de que se produzcan problemas ambientales significativos, en tanto el entorno carece de valores relevantes asociados a los elementos del medio natural o cultural. De igual modo, no se delimitan ni dentro del ámbito ni en las inmediaciones enclaves, estructuras o construcciones reconocidas jurídicamente por su condición de patrimonio natural y de patrimonio cultural de acuerdo al marco legal sectorial en materia de espacios protegidos, biodiversidad o de patrimonio históricos. <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> No tiene relación con los mismos. <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> Estos efectos varían en función de la fase en que se encuentren. En la fase de obra son los propios que pueden generar Algunas molestias con carácter temporal, pues el suelo ya está prácticamente transformado por el desmonte. Hay que resaltar que no hay valores o elemento relevante susceptibles de ser afectados de manera significativa.

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, no siendo esperable consecuencias ambientales fuera de su entorno inmediato.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

No se esperan ya que con las medidas correctoras propuestas son adecuadas y efectivas.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

La del ámbito afectado directamente.

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 afecciones o derivadas de los elementos citados.

El DAE subsanado presentado ha analizado y justifica adecuadamente en función de los objetivos definidos de la modificación en un ámbito pequeño con carencia significativa en valores ambientales en presencia en la parcela, debidamente estudiado y caracterizado, no se esperan efectos ambientales significativos, justificándolo mediante el análisis y valoración de impactos ambientales que se pudieran generar al desarrollarlo, y la adopción de las adecuadas medidas correctoras descritas y previstas, junto al programa de vigilancia y control para la aplicación de las mismas, por lo que el impacto total que se podría ocasionar por el desarrollo de esta modificación menor, que garantizan que el resultado de la evaluación sea efectivo al final del proceso de urbanización y edificación del sector, por lo que se considera compatible con el medio ambiente el desarrollo de esta modificación menor.

Una vez analizado la documentación presentada y analizada, en el Documento Ambiental Estratégico subsanado de la Modificación Menor del PGO de Adeje en la parcela de la pieza 43-8 de la Urbanización de San Eugenio, se concluye claramente que **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos planteados en el documento ambiental estratégico.**

6. FUNDAMENTO DE DERECHO Y CONCLUSIÓN

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) señala: "Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

El Documento Ambiental Estratégico incluye la totalidad de los contenidos requeridos en el art. 29.1 de la LEA y estos se consideran suficientemente desarrollados, adecuados a la escala de análisis y al nivel de detalle de 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, útiles y efectivas.

Por su parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias, dispone, en su artículo 165.3, dentro del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación, 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 medio ambiente."

Por todo lo expuesto, se **CONCLUYE** que, el procedimiento ambiental simplificado seguido para la modificación menor del PGO de Adeje, resulta adecuado al cumplimiento del art. 6.2 de la LEA y analizados los criterios del Anexo V y art. 29.1 y a efectos de la aplicación de su artículo 31 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, estos se consideran suficientemente desarrollados, adecuados a la escala de análisis y al nivel de detalle de la propuesta. Se logra la finalidad de integrar la componente ambiental y la adopción de medidas ambientales oportunas.

Visto lo anterior, y una vez analizado el documento ambiental estratégico y las determinaciones de la ordenación propuesta en el documento borrador de la modificación menor **se puede concluir que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.**

Las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las determinaciones del presente Informe Ambiental Estratégico, deberán de formar parte del cuerpo normativo del documento que se someta a aprobación definitiva de la "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Adeje en la Parcela 43-8 San Eugenio".

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

En Adeje, a 30 de Junio de 2023.

LOPEZ
LOPEZ
ROSENDO
JESUS -
52820316B

Firmado digitalmente por
LOPEZ LOPEZ ROSENDO
JESUS - 52820316B
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-52820
316B,
givenName=ROSENDO
JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ,
cn=LOPEZ LOPEZ ROSENDO
JESUS - 52820316B
Fecha: 2023.07.01 14:30:24
+01'00'


Fdo. Rosendo J. López López
Ponente del OEAA
Biólogo Colegiado 7755-L
DNI: 52.820.316-B