

PLAN PARCIAL SECTOR SN-3 LOS MENORES MUNICIPIO DE ADEJE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2021

ANEXOS

REDACTOR:
JDA & ASOCIADOS SL

PROMOTOR:
MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL (MAIS SL)

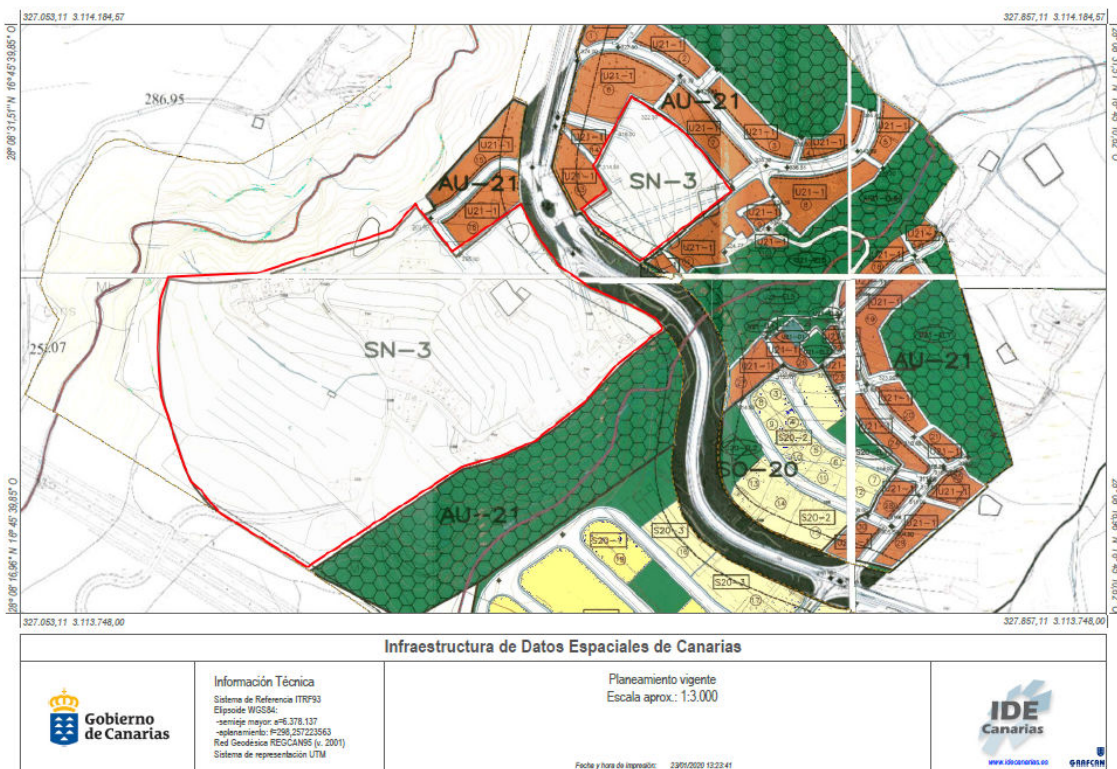
ANEXO I

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y SUBDIVISIÓN DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL DE ADEJE

El Sector SN3 Los Menores está delimitado en un entorno de la medianía del municipio de Adeje en cuyo ámbito se ha desarrollado un intenso proceso edificatorio, en parte previo a la formulación del PGO, y en parte, con posterioridad a la entrada en vigor de este.

El ámbito delimitado es discontinuo, mediante la delimitación de dos sub-ámbitos aguas arriba y abajo de la Carretera TF-82.



Haciendo una lectura estricta de su delimitación, vemos que dentro de estos dos sub- ámbitos existen un total de 37 edificaciones correspondiendo a estas un techo edificatorio total de 10.114 m²c, tal y como se expresa en el Anexo I.



Foto aérea con delimitación del ámbito

Esta situación comporta un serio problema de gestión por cuanto que implica la necesidad de vincular a un proceso reparcelatorio siempre complejo, a vecinos que hace muchos años que tiene conciencia de tener consolidado su aprovechamiento – superficie construida – tal como siempre lo han entendido.

Esta dificultad de partida es tanto mayor, cuanto mayor es el número de implicados en el proceso. Termina de sublimar esta dificultad el hecho de que el ámbito sea discontinuo.

Sobre la base de estas consideraciones iniciales, se ha estimado procedente, como trabajo previo a la formulación del Plan Parcial que debe establecer la Ordenación Pormenorizada del Sector SN-3, llevar a cabo la elaboración de un inventario lo más exhaustivo posible de todas y cada una de las edificaciones consolidadas, exhaustividad que nunca llegará a ser plena hasta que culmine el proceso de Información Pública.

De esta manera será posible determinar por zonas homogéneas la edificabilidad consolidada que habrá que detraer de la total asignada al Sector y establecer así la edificabilidad de nueva planta que sea posible materializar.

De cara a optimizar la gestión futura de este Sector - y por aplicación de la habilitación que establece los artículos 19 y 20, del Reglamento de Gestión, Decreto 183/2018 - se estima que resulta procedente subdividir el ámbito en tres Unidades de Actuación; la primera correspondería con el ámbito discontinuo del Sector delimitado aguas arriba de la TF-82, por el PGO vigente, la segunda se corresponde con la zona parcialmente edificada aguas abajo de la carretera y servida en cuanto a movilidad y servicios por la calle Nicolosa y la tercera, el

resto del Sector situado entre la Autovía y el tramo paralelo a la misma de la citada calle Nicolosa.

Esta subdivisión se lleva a cabo asegurando que la diferencia de aprovechamiento resultante, no supera el 15% entre unidades¹, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137, apartado 1B c) de la LSENPC y el artículo 20 apartado 1 del Reglamento de Gestión, Decreto 183/2018, lo que se acredita en el Cuadro Adjunto.

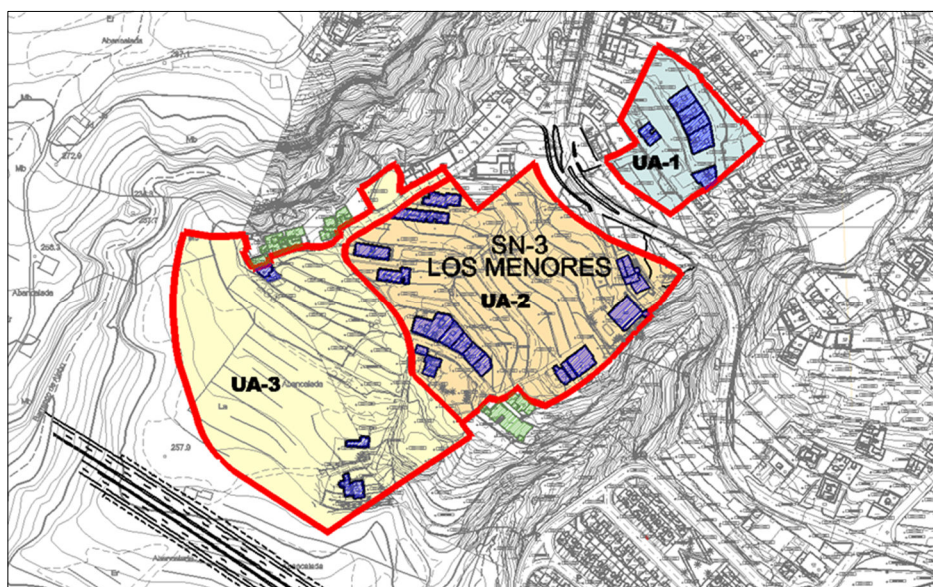
JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES													
Nº de Unidad	Uso lucrativo y Tipología	Sistema de Gestión	(1)	Superficie suelo neta (excl. Viario)	Cesiones obligatorias Art. 138 LSENPC	Superficie Viario	Superficie suelo neto edificable (no consolidado) (m²)	(2)	(3) (3 = 2 : 1)	(4)	(5) (5 = 2 x 4)	(6) (6 = 5 : 1)	Diferencia de aproch. entre Unidades
			Superficie por Unidad					Total superficie edificable por Unidad (*) (m²)	Coef. de Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovech. Global. UA	Aprovech. Medio	
													Absoluta Porcentual
UA-1	R2	Público	7.222	3.710	1.900	1.612	1.900	3.777	0,5230	1,361715	5.142,93	0,712119	0,124998 14,93%
UA-2	R2	Público	25.546	14.237	5.271	6.038	7.069	13.364	0,5231	1,361715	18.197,64	0,712348	0,124770 14,90%
UA-3	R1	Privado	30.726	18.039	6.673	6.014	18.039	17.000	0,5533	1,513016	25.721,27	0,837117	
Total			63.494	35.986	13.844	13.664	27.008	34.141			49.061,84		
Total PGO			66.155								49.499,00		
% de minoración por ajuste del límite del Sector			4,02%										

(*) El Sector SN-3 cuenta con una superficie edificable existente total de 8.058m², de los que 2.272 m² se localizan en la UA-1, 5.192m² en la UA-2 y 594 m² en la UA-3.

Cuadro de subdivisión de Unidades

De esta manera se consigue agrupar en las Unidades UA-1 y UA-2 a los dos grupos de vecinos con problemáticas análogas, lo cual sin lugar a duda facilitará la futura gestión de las correspondientes juntas de compensación que deban constituirse en cada una de ellas.

En el plano adjunto se refleja la distribución territorial de las tres unidades.



Subdivisión del ámbito en tres Unidades de Actuación

¹ Las diferencias son del 14,93% entre la UA.1 y la UA.3 y del 14,90% entre la UA.2 y la UA.3.

De cara a mejor proveer en cuanto a la optimización de la gestión, se ha procedido a excluir del ámbito del Sector, al número máximo de edificaciones posibles, haciendo uso de las habilitaciones que con o sin Modificación establece la Ley del Suelo 4/2017.

En la Unidad Nº 3 se propone la integración de la totalidad de la parcela con frente a la calle Nicolosa que alberga la balsa – situada entre los números de registro 12 y 18 - con el fin de implantar en ella un aparcamiento público que pueda dar cabida a las plazas lineales que se proponen eliminar con el fin de dotar a este importante acceso al Sector de doble dirección.

Sobre la base de estos criterios se ha confeccionado un **Inventario de Edificaciones Existentes**, mediante la elaboración de un total de 37 fichas individualizadas, adjuntas en el Anexo II, conforme al número callejero de registro y agrupadas conforme a las Unidades redelimitadas a las que se ha hecho alusión y se ha redelimitado el Sector y sus tres Unidades de Actuación conforme se refleja en los Planos N.º 1 y N.º 2 adjunto en el Anexo III.

Este documento así confeccionado se someterá a Informe de conformidad de las Oficinas Técnicas y Jurídicas municipales, de cara a asegurar una formulación de la Ordenación Pormenorizada del Sector sobre sólidas bases de partida.

Adeje, a 1 de diciembre de 2021.

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.
María José Domínguez Pociello.
Arquitectos

ANEXO I

INVENTARIO DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN EL SECTOR LOS MENORES, ADEJE														
Unidad Nº	Dirección				Ref. Catastral	uso	Año construc.	Coef. Particip.	Alturas	Superf. Construida			Superf. Parcela	
	Calle	Nº	Piso	Puerta						Residencial		Agraria		
										Incluida	Propuesta exclusión			
UA-1	C/ Ajabo	7	00	01	7639623CS2173N0001EX	Residencial	2004	100	2	114		200		
			00	01						114				
			00	02						86				
			01	01						190				
			02	01						11				
		9	00	01	7639635CS2173N0001GX	Residencial	2000	25,42	2	85		170		
			00	02	7639635CS2173N0002HM	Residencial		24,58		81				
			01	03	7639635CS2173N0003JQ	Residencial		25,42		85				
			01	04	7639635CS2173N0004KW	Residencial		24,58		81				
		11	00	01	7639624CS2173N0001SX	Residencial	2008	100	2	71		160		
			00	02						80				
			01	01						155				
			02	01						12				
		13	00	A	7639625CS2173N0001ZX	Residencial	2001	17,4	2	80		250		
			00	B	7639625CS2173N0002XM	Residencial		16,1		76				
			00	C	7639625CS2173N0003MQ	Residencial		16,5		78				
			01	A	7639625CS2173N0004QW	Residencial		17,4		80				
			01	B	7639625CS2173N0005WE	Residencial		16,1		76				
			01	C	7639625CS2173N0006ER	Residencial		16,5		78				
		25	00	01	7639626CS2173N0000VZ	Residencial	2006	100	2	160		218		
			01	01			2006			13				
						7639626CS2173N0001UX	Suelo Sin Edificar	2006	100					
			c/ Sin Nombre	X			7639603CS2173N0000FZ				1	140		370
			c/ El Hoyo	7 - 30	00	02	7639602CS2173N0000TZ	Residencial	1940	100	2	125		1.055
		01			01							125		
		02			01							13		
												63		
							7639602CS2173N0001YX		1940					
SUBTOTAL										2.272		2.423		

INVENTARIO DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN EL SECTOR LOS MENORES, ADEJE														
Unidad Nº	Dirección				Ref. Catastral	uso	Año construc.	Coef. Particip.	Alturas	Superf. Construida			Superf. Parcela	
	Calle	Nº	Piso	Puerta						Residencial		Agraria		
										Incluida	Propuesta exclusión			
UA-2	C/ Nicolosa	13-15			7538232CS2173N0000BZ	Agrario		100	3			626	1.087	
					7538232CS2173N0003MQ	Suelo sin edificar		100			626			
			-01	S-1	7538232CS2173N0004QW	Almacén Agrario	1980	2		120				
			00	1B	7538232CS2173N0005WE	Residencial	1980	43		222				
			01	2A	7538232CS2173N0006ER	Residencial	1980	43		222				
		19-21-23	SM	15	7538232CS2173N0007RT	Residencial	1980	12	62					
					7538231CS2173N0000AZ	Agrario					637			
			01	A2	7538231CS2173N0002DM	Residencial	1994	9,09	57					
			00	B3	7538231CS2173N0003FQ	Residencial	1994	14,55	83					
			01	B4	7538231CS2173N0004GW	Residencial	1994	4,92	29					
			01	B5	7538231CS2173N0005HE	Residencial	1994	8,27	49					
			00	C6	7538231CS2173N0006JR	Residencial	1994	9,15	54					
			00	C7	7538231CS2173N0007KT	Residencial	1994	12	61					
			01	C8	7538231CS2173N0008LY	Residencial	1994	12,42	65					
			01	C9	7538231CS2173N0009BU	Residencial	1994	9,65	59					
		25	-1	1	7538231CS2173N0010KT	Aparcamiento	1994	10,86	124					
			PB	A	7538228CS2173N0009BU	Residencial	2003	12,06	52					
			PB	B	7538228CS2173N0002DM	Residencial	2003	12,46	53					
			PB	C	7538228CS2173N0003FQ	Residencial	2003	12,46	53					
			PB	D	7538228CS2173N0004GW	Residencial	2003	12,06	52					
			1	A	7538228CS2173N0005HE	Residencial	2003	13,15	57					
			1	B	7538228CS2173N0006JR	Residencial	2003	12,33	54					
			1	C	7538228CS2173N0007KT	Residencial	2003	12,33	54					
			1	D	7538228CS2173N0008LY	Residencial	2003	13,15	57					
			25.a	PB	1	7538226CS2173N0002KM	Residencial	1992	18,99	73				
		PB		2	7538226CS2173N0003LQ	Residencial	1993	20,16	77					
		PB		3	7538226CS2173N0004BW	Residencial	2014	18,48	71					
		1		4	7538226CS2173N0005ZE	Residencial	1992	20,39	71					
		1		5	7538226CS2173N0006XR	Residencial	1993	21,98	71					
		31			7538245CS2173N0001LX	Residencial	1998	100	1	118			219	
		C/ Sin nombre	15	PB	1	7538247CS2173N0001FX	Almacén agrario	2000	3,01	2			227	252
				1	Dr	538247CS2173N0002GM	Residencial	2000	36,21		94			
				1	Iz	7538247CS2173N0003HQ	Residencial	2000	60,78		158			
			35			7538250CS2173N0001FX	Residencial	1996	100	2	337			177
			37			7538253CS2173N0001KX	Residencial	2008	100	2	282			147
			39	PB	1	7538224CS2173N0001XX	Almacén agrario	2002	50	2	130			154
				1	1	7538224CS2173N0002MM	Residencial	2002	50		149			
			41			7538251CS2173N0001MX	Industrial agrario	2001	100	1	125			198
			51-53			7538220CS2173N0000IZ	Agrario	1950	100	1			84	590
						7538220CS2173N0001OX	Sin Edificación	1950	100					
			52-54			7538225CS2173N0001IX	Residencial	2001	100	3	122			1.346
							Residencial	2001	100					
						Residencial	2001	100	119					
						Residencial	2001	100	21					
						Residencial	2001	100	41					
						Residencial	2001	100	41					
						Residencial	2001	100	41					
						Residencial	2001	100	41					
					Residencial	2001	100	41						
					Residencial	2001	100	41						
	55-57			7538221CS2173N0000IZ	Agrario	2005	100	1	474			5.056		
				7538221CS2173N0001KX	Sin Edificación	2005	100							
	C/ Sin nombre	17	-1	01	7538240CS2173N0000LZ			2	95			1.395		
			-1	02					47					
			00	02		Residencial	1979		100	9				
			00	01					133					
			00	03					80					
				7538240CS2173N0001BX		1979	100							
00			01	7538239CS2173N0000FZ					229					
-1			01		Agrario	1979	100		242					
00			02				13							
00			03				59							
c/ Sin Nombre 2		64	00	01				1		76		831		
			00	02						41				
			-01	01	7538216CS2173N0001MX	Residencial	1975		100		49			
			00	03						72				
			00								612			
		66	00	01				3		125		960		
			00		7538217CS2173N0000IZ	Agrario	1975		100		14			
			SS							50				
			00	02						20				
											199			
68	00	01				1		129		497				
	00	02						7						
	01	01						18						
	SM	01	7538218CS2173N0000IZ	Residencial	1960		100		18					
	00	03						36						
	00								76					
	00								58					
SUBTOTAL										5.192,00	655,00	3.145,00	18.047,00	

INVENTARIO DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN EL SECTOR LOS MENORES, ADEJE													
Unidad Nº	Dirección				Ref. Catastral	uso	Año construc.	Coef. Particip.	Alturas	Superf. Construida			Superf. Parcela
	Calle	Nº	Piso	Puerta						Residencial		Agraria	
										Incluida	Propuesta exclusión		
UA-3	c/Nicolosa	Balsa 1			7538207CS2173N0001GX	Agrario	1999	100	0			220	292
		Balsa 2			38001A008001300000LF	Agrario	2000	100	0			118	1.472
		16			7538208CS2173N0001QX	Agrario		100	0				240
		18 y 20	-1	01	7538248CS2173N0001MX	Residencial	2000	100	3		135		175
			00	01							128		
			01	01							134		
			02	01							11		
											Improductivo		
		22	00	01	7538209CS2173N0001PX	Agrario	1900	100	3		51		295
		24	00	01	7538210CS2173N0001GX	Residencial	1969	100	2		68		152
			01				68						
							Improductivo						
		26			7538211CS2173N0001QX	Almacen Estac.	1983	50	3		53		70
					7538211CS2173N0002WM	Residencial	1983	50			101		
		28	00	01	7538212CS2173N0001PX	Residencial	1994	100	4		80		90
			01	01							70		
			02	01							70		
			03	01							51		
		30			7538255CS2173N0000SZ	Agrario		100	1		142		142
		32	00	01	7538242CS2173N0001GX	Residencial	1992	100	2		25		359
			00	0							100		
			00	03							14		
			01	01							43		
			01	02		57							
		34	00	00	7538213CS2173N0001LX	Improductivo				258		206	399
			00	01								322	
		50	00	01	7538215CS2173N0000DZ	Agrario	1981	100	2		108		32.376
			-1	01							61		
			-1	02							15		
			00	02							44		
			00	03							14		
			00	04							38		
			00	05							13		
			00	06							43		
				7538215CS2173N0001FX									
SUBTOTAL										594,00	1.401,00	995,00	36.062,00
TOTAL		37								8.058,00	2.056,00	4.140,00	56.532,00

ANEXO II

FICHAS

FICHAS UA-1

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

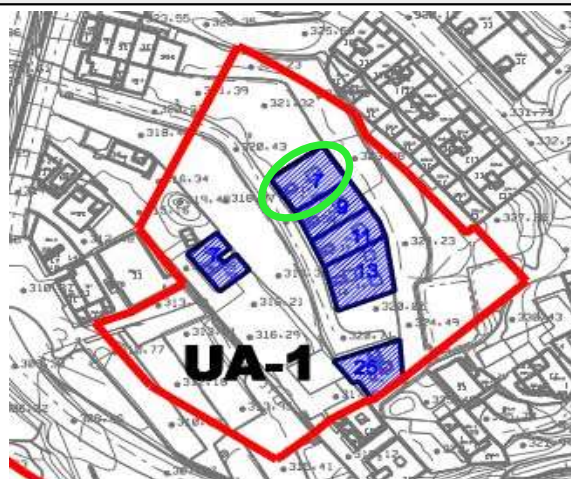
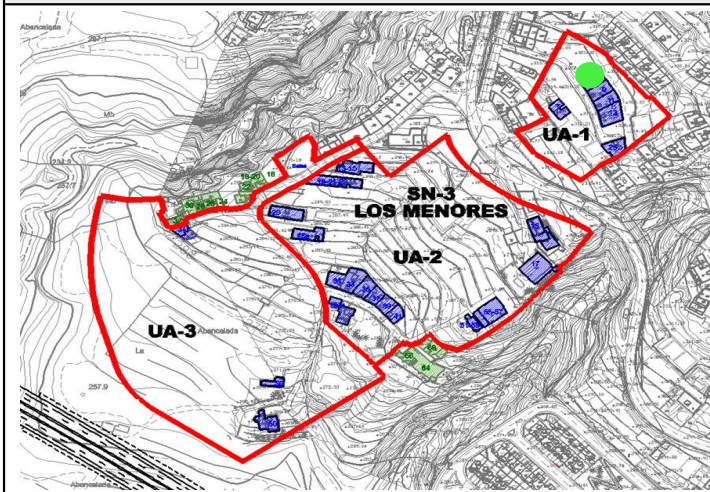
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Ajabo	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	200
Nº REGISTRO	7	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	515
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2004

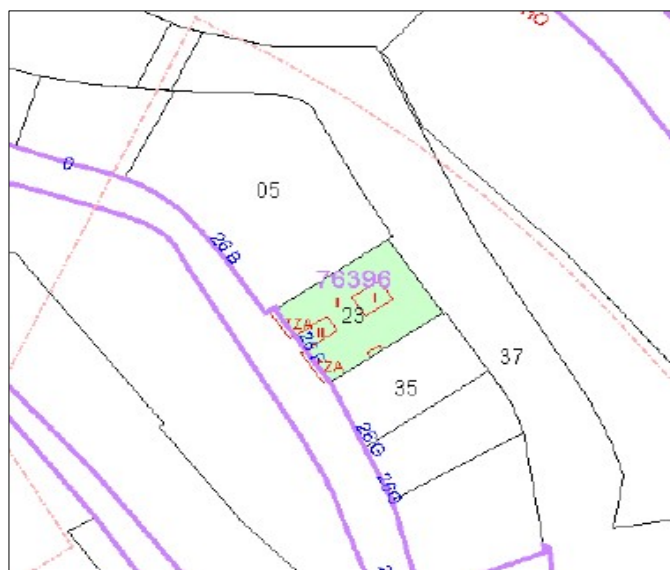
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7639623CS2173N0001EX	100	114
00	01			114
00	02			86
01	01			190
02	01			11

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

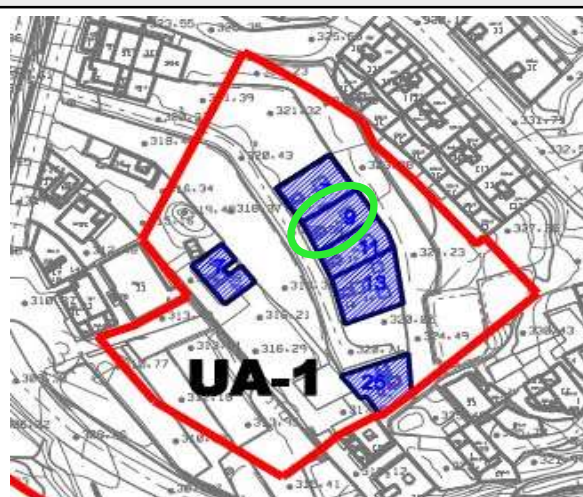
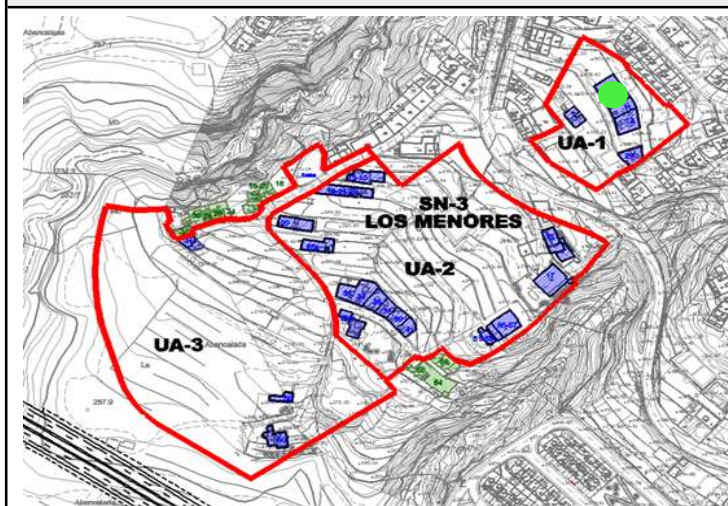
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Ajabo	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	170
Nº REGISTRO	9	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	332
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2000

DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
00	01	7639635CS2173N0001GX	25,42	85
00	02	7639635CS2173N0002HM	24,58	81
01	03	7639635CS2173N0003JQ	25,42	85
01	04	7639635CS2173N0004KW	24,58	81

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

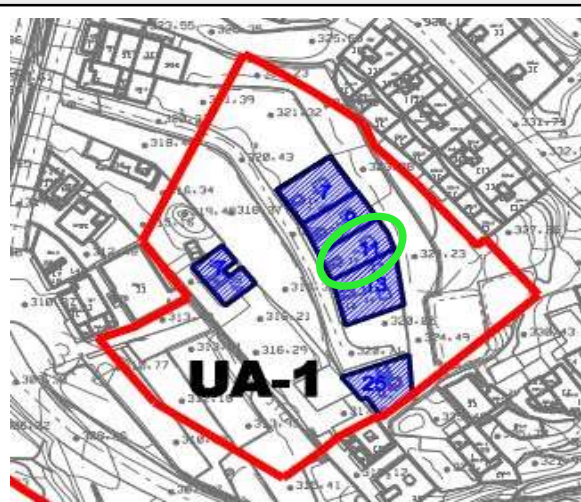
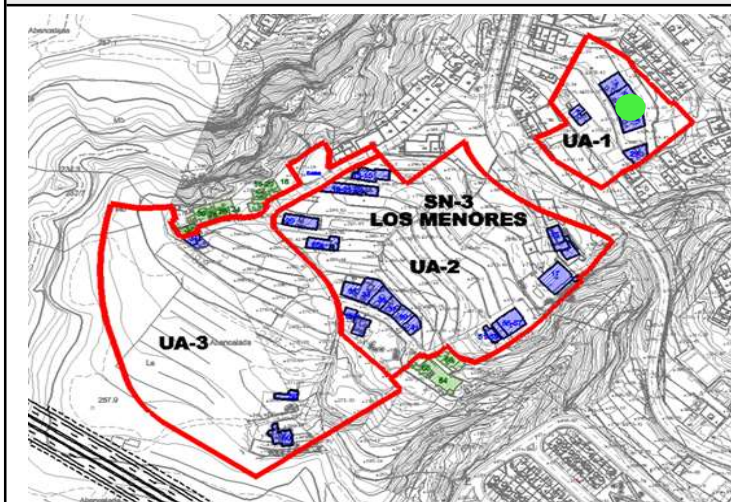
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Ajabo	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	160
Nº REGISTRO	11	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	318
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2008

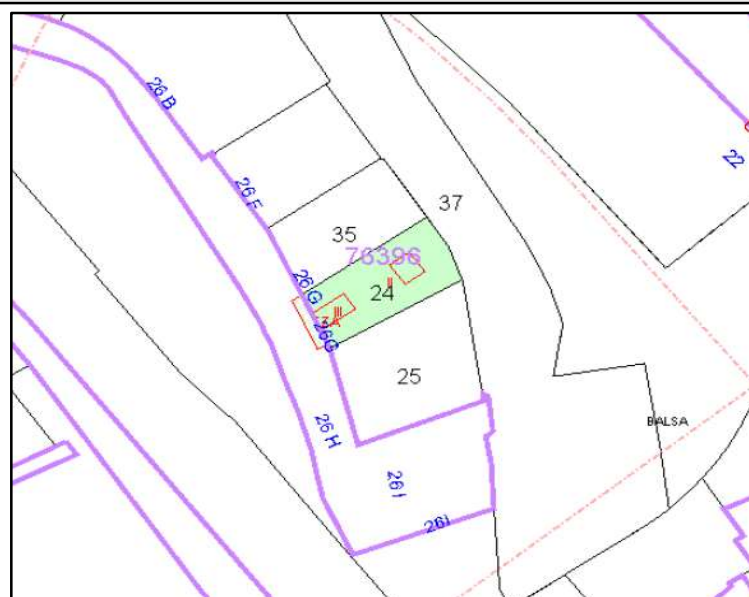
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
00	01	7639624CS2173N0001SX	100	71
00	02			80
01	01			155
02	01			12

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

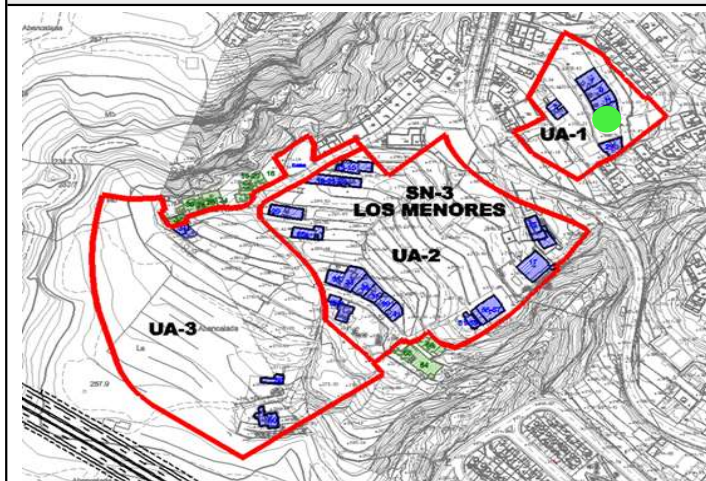
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Ajabo	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	250
Nº REGISTRO	13	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	468
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2001

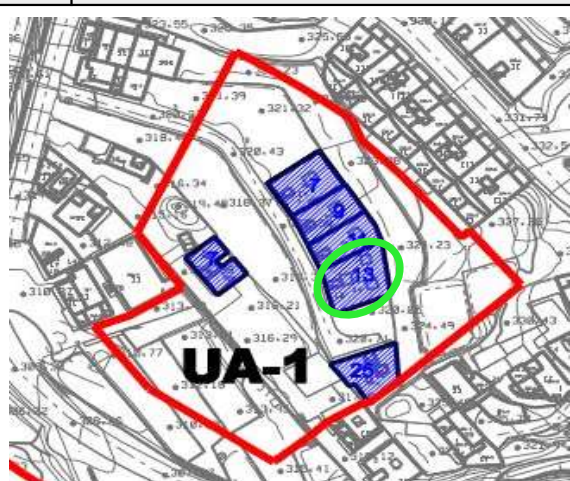
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	A	7639625CS2173N0001ZX	17,4	80
00	B	7639625CS2173N0002XM	16,1	76
00	C	7639625CS2173N0003MQ	16,5	78
01	A	7639625CS2173N0004QW	17,4	80
01	B	7639625CS2173N0005WE	16,1	76
01	C	7639625CS2173N0006ER	16,5	78

PLANO CATASTRAL



FOTO



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

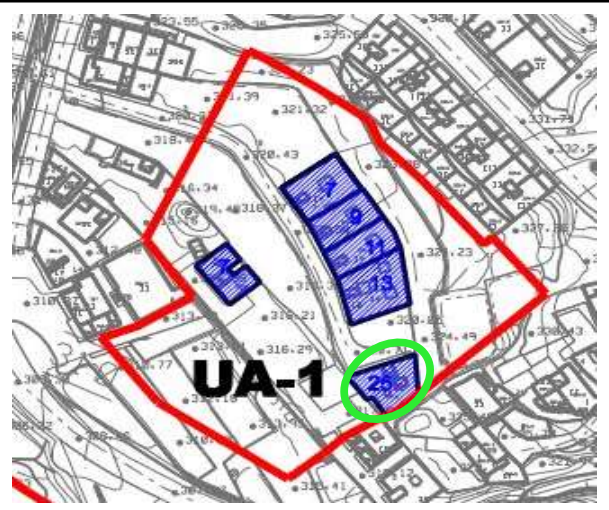
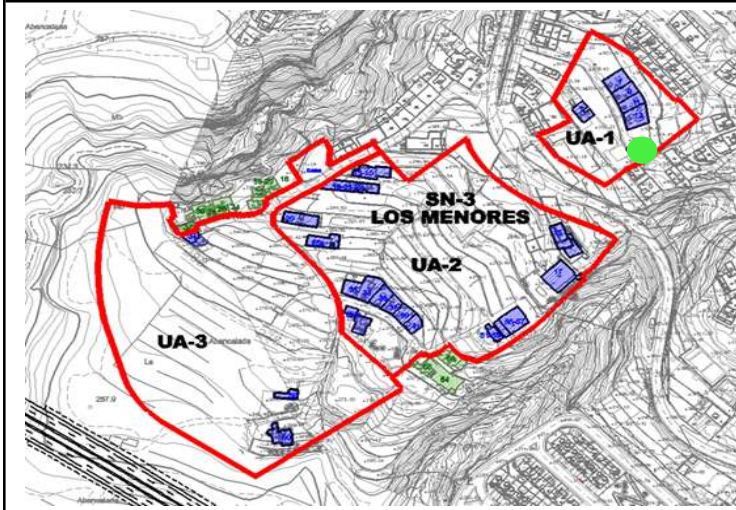
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Ajabo	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	218
Nº REGISTRO	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	173
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2006

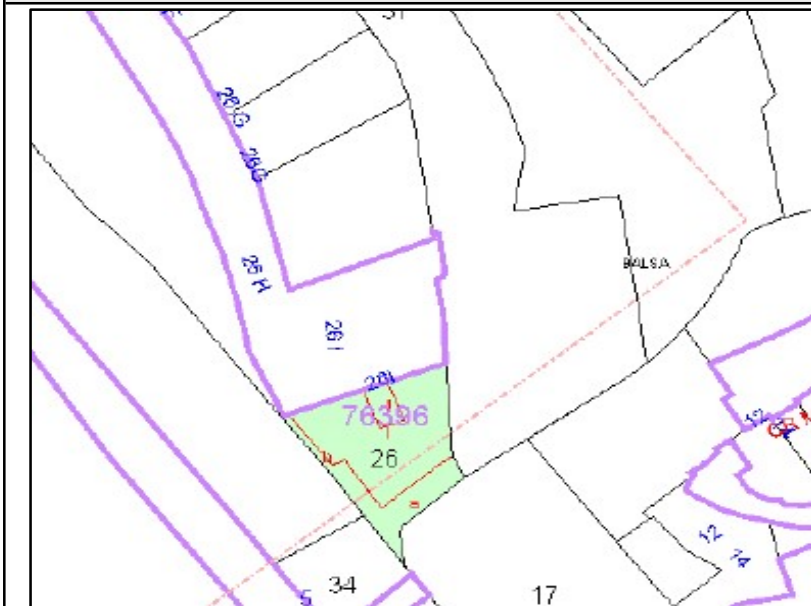
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7639626CS2173N0000YZ	100	160
01	01			13

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

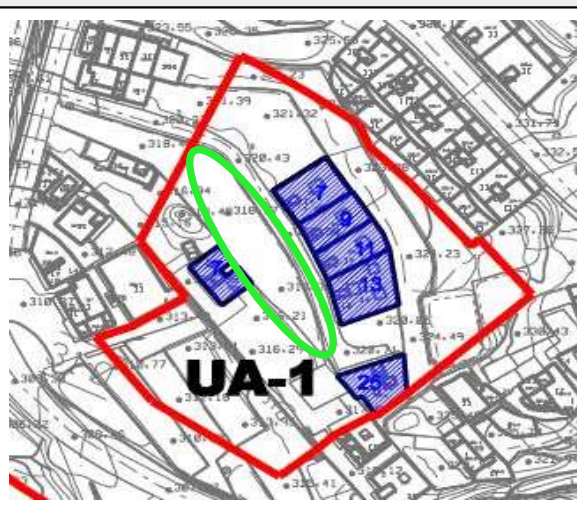
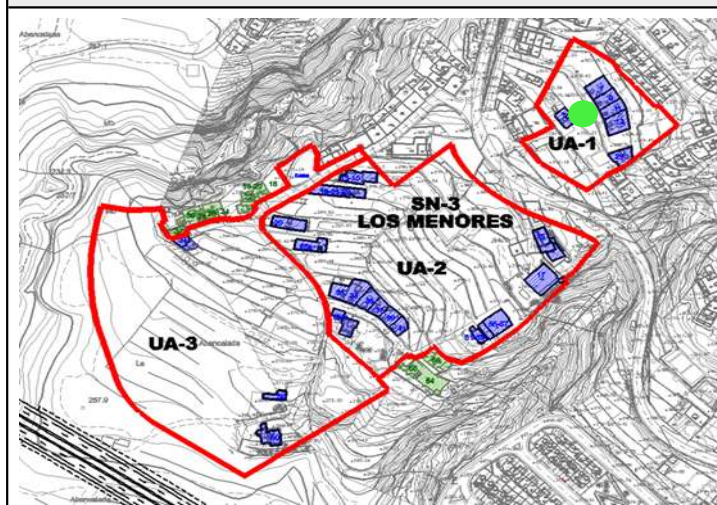
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Sin Nombre	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	1055
Nº REGISTRO	X	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	140
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	

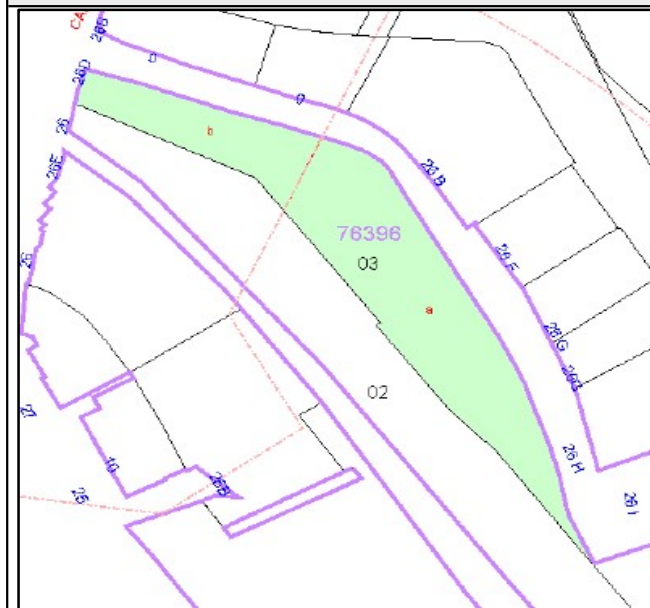
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
		7639603CS2173N0000FZ	100	140

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

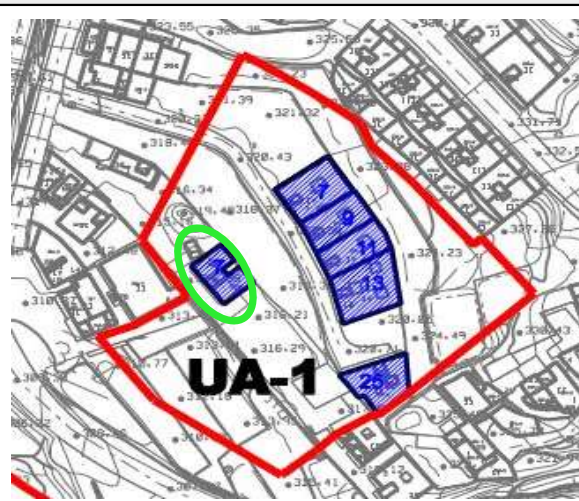
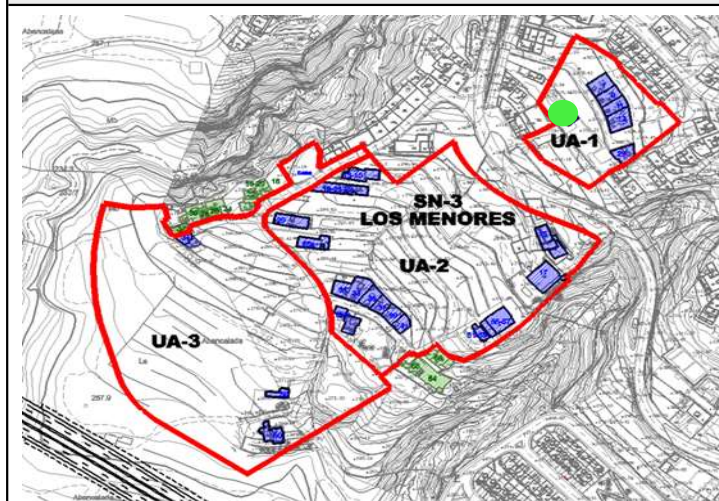
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-1	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	El Hoyo	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	326
Nº REGISTRO	7 - 30	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	326
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2004

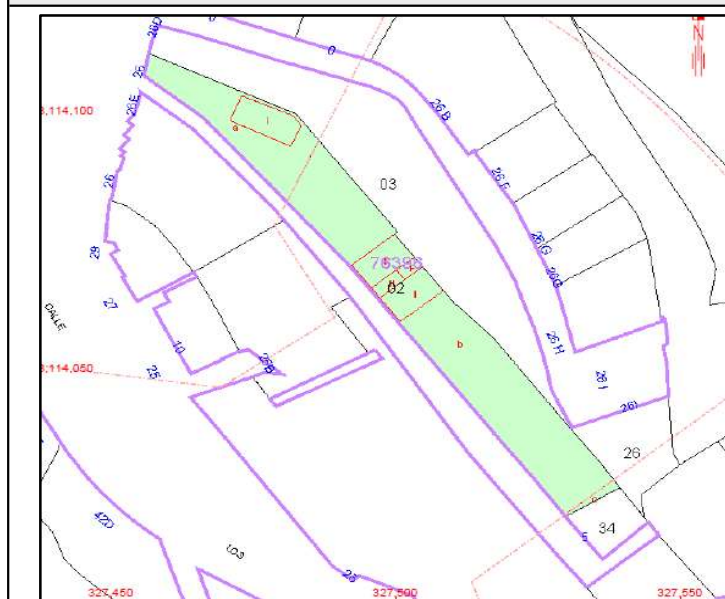
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
00	02	7639602CS2173N0000TZ	100	125
01	01			125
02	01			13
		7639602CS2173N0001YX		63

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



FICHAS UA-2

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	1.087
Nº REGISTRO	13-15	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	626
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.980

DATOS EDIFICACIONES

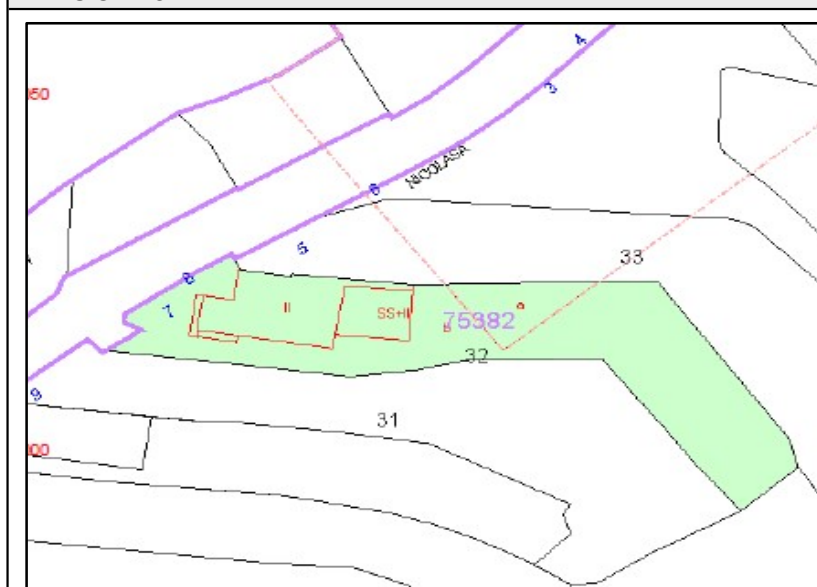
PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
-01	S-1	7538232CS2173N0004QW	2	120
00	1B	7538232CS2173N0005WE	43	222
00	2A	7538232CS2173N0006ER	43	222
SM	1S	7538232CS2173N0007RT	12	62

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL

FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

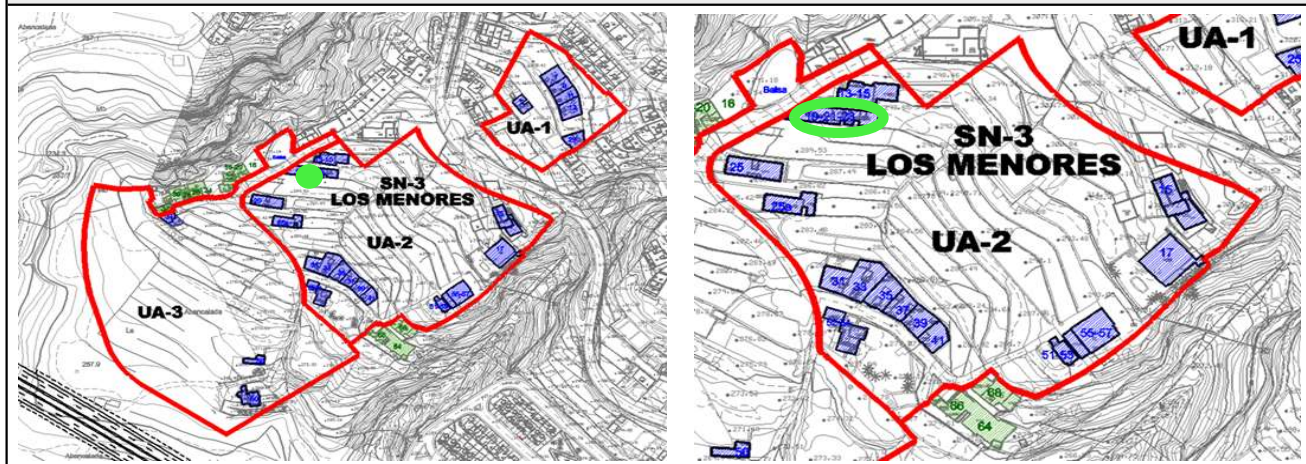
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	1.122
Nº REGISTRO	19-21-23	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	581
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.994

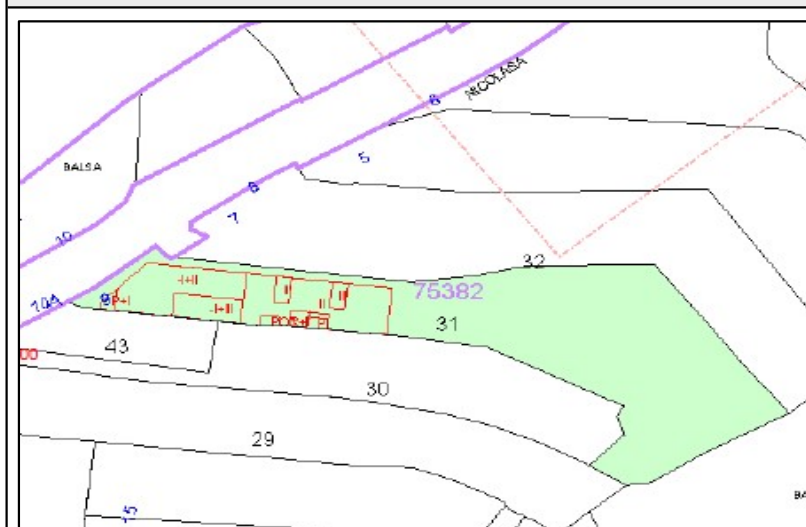
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
01	A2	7538231CS2173N0002DM	9,09	57
00	B3	7538231CS2173N0003FQ	14,55	83
01	B4	7538231CS2173N0004GW	4,92	29
01	B5	7538231CS2173N0005HE	8,27	49
00	C6	7538231CS2173N0006JR	9,15	54
00	C7	7538231CS2173N0007KT	12	61
01	C8	7538231CS2173N0008LY	12,42	65
01	C9	7538231CS2173N0009BU	9,65	59
-01	1	7538231CS2173N0010KT	10,86	124

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

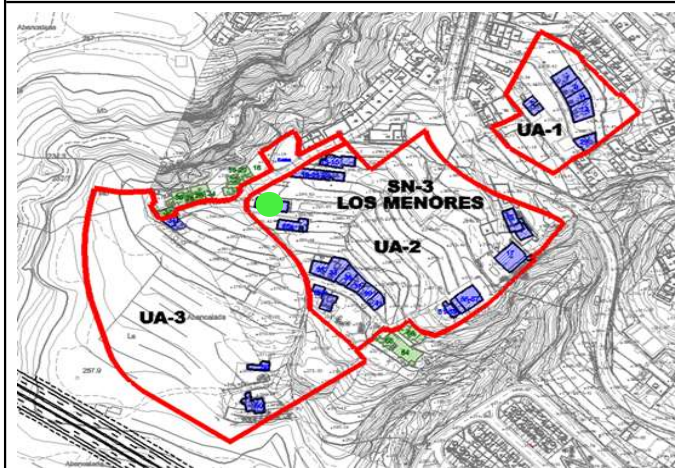
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	504
Nº REGISTRO	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	432
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2003

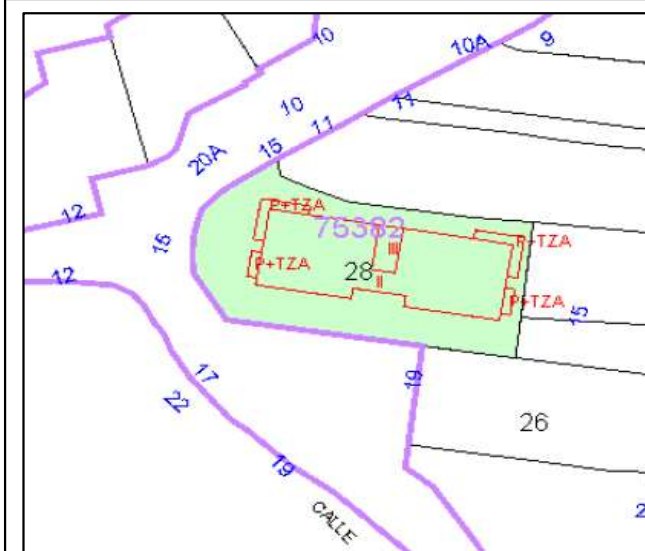
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
PB	A	7538228CS2173N0009BU	12,06	52
PB	B	7538228CS2173N0002DM	12,46	53
PB	C	7538228CS2173N0003FQ	12,46	53
PB	D	7538228CS2173N0004GW	12,06	52
1	A	7538228CS2173N0005HE	13,15	57
1	B	7538228CS2173N0006JR	12,33	54
1	C	7538228CS2173N0007KT	12,33	54
1	D	7538228CS2173N0008LY	13,15	57

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

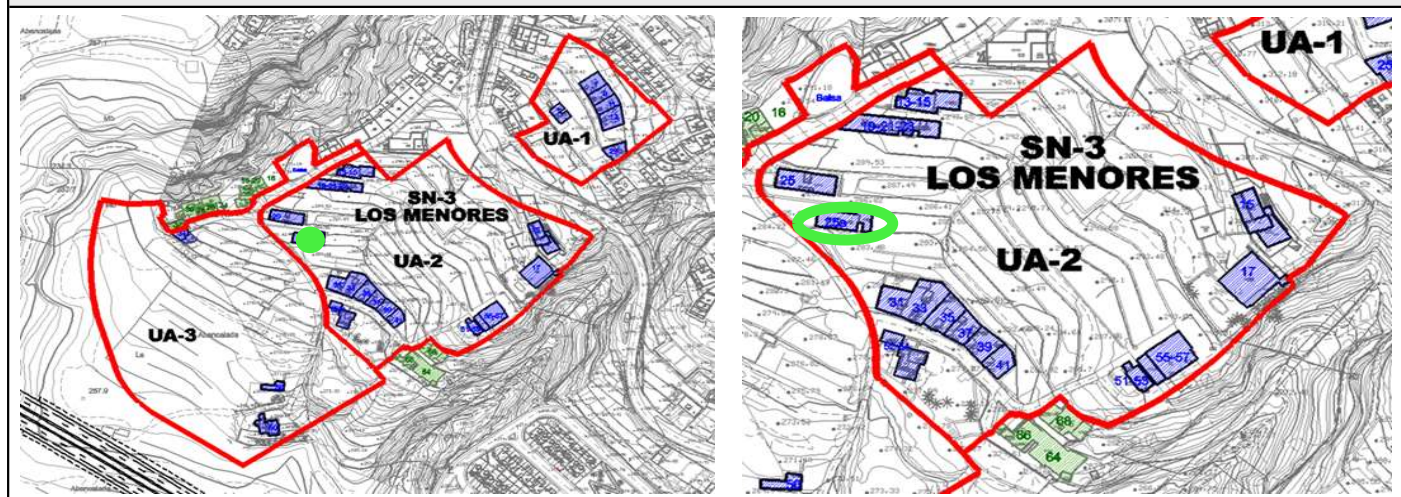
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	272
Nº REGISTRO	25a	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	363
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1992-1993-1998-2014

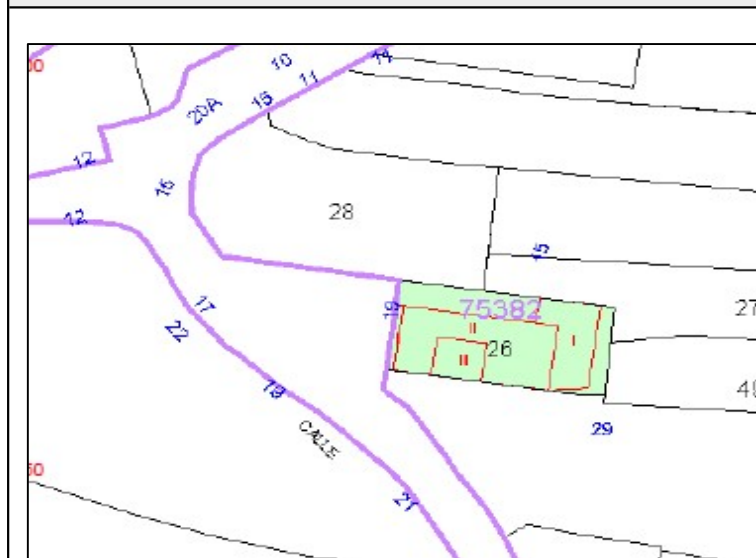
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
PB	1	7538226CS2173N0002KM	18,99	73
PB	2	7538226CS2173N0003LQ	20,16	77
PB	3	7538226CS2173N0004BW	18,48	71
1	4	7538226CS2173N0005ZE	20,39	71
1	5	7538226CS2173N0006XR	21,98	71

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

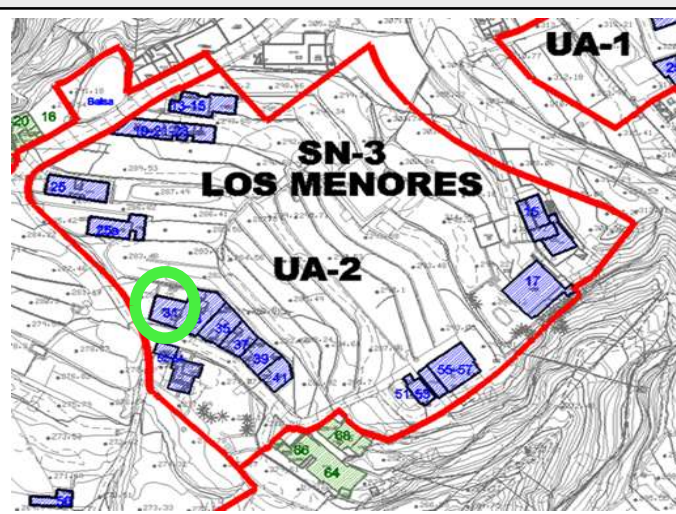
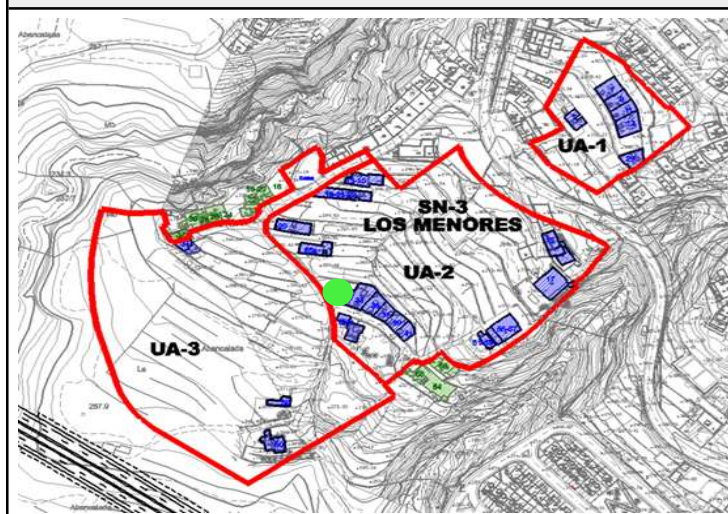
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	219
Nº REGISTRO	31	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	118
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1998

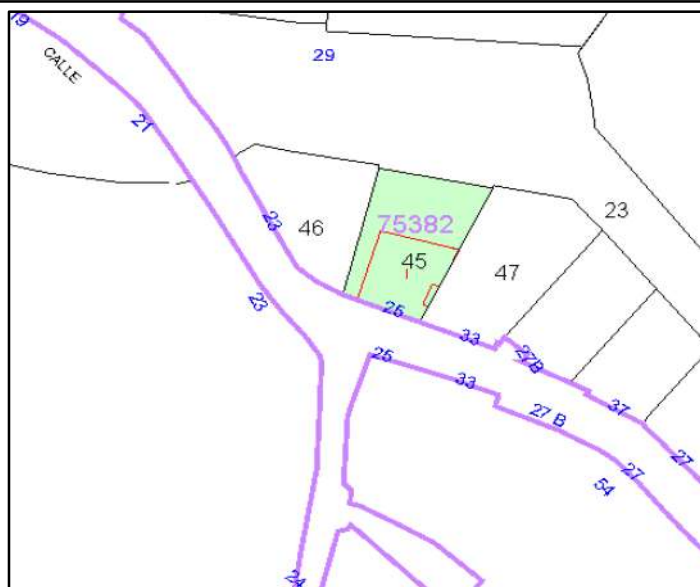
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
		7538245CS2173N0001LX	100	118

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

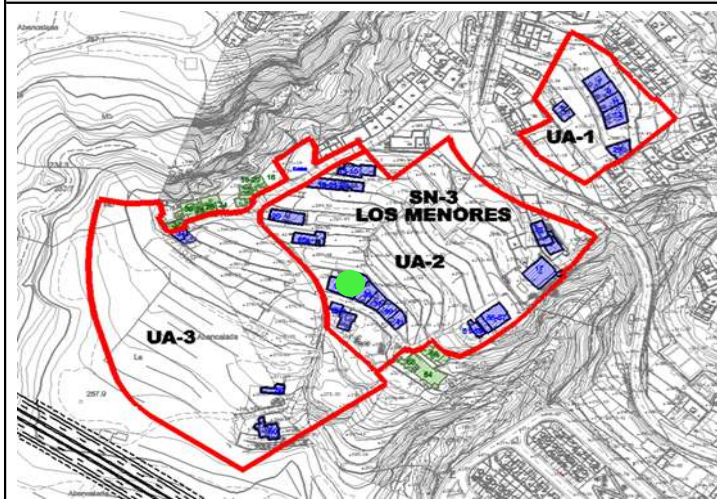
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	252
Nº REGISTRO	33	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	94
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2000

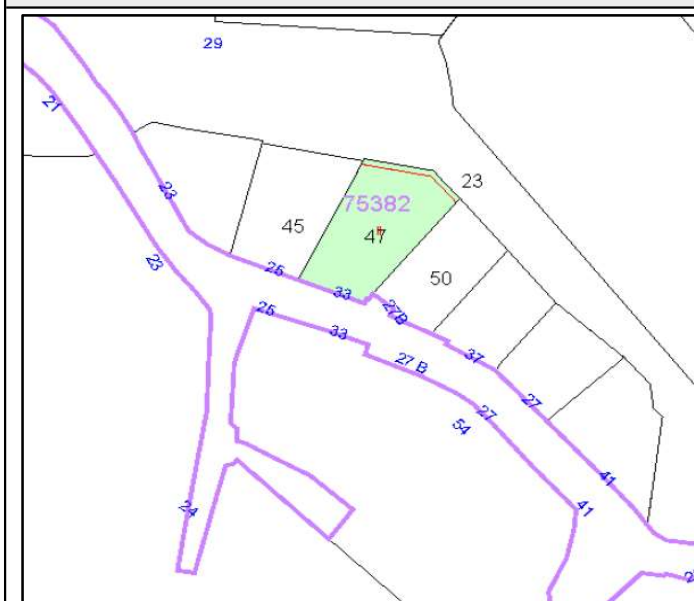
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
PB	1	7538247CS2173N0001FX	3,01	
1	Dr	538247CS2173N0002GM	36,21	94
1	Iz	7538247CS2173N0003HQ	60,78	158

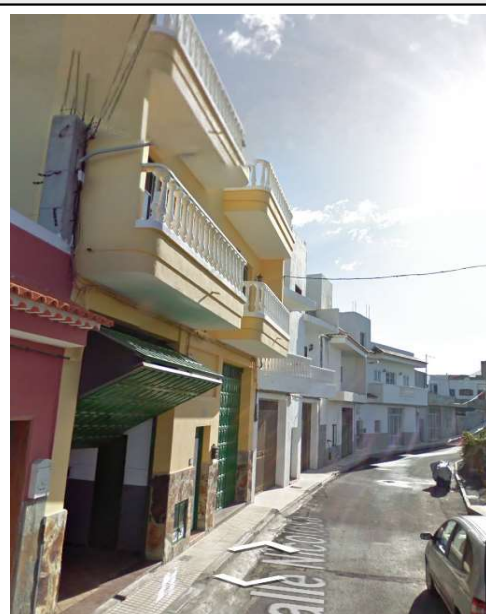
LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

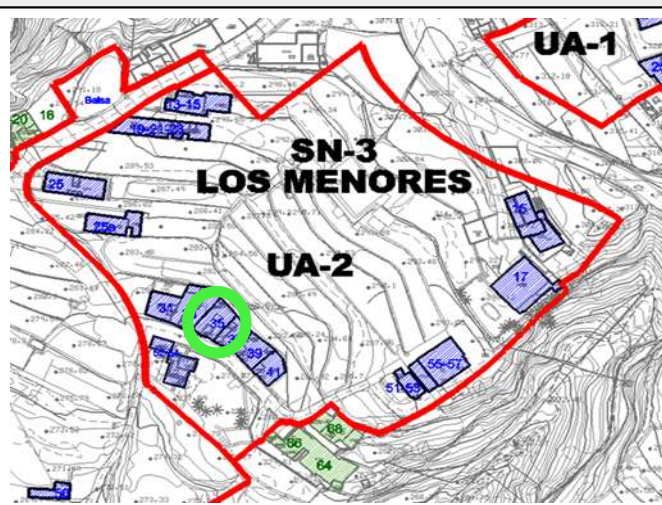
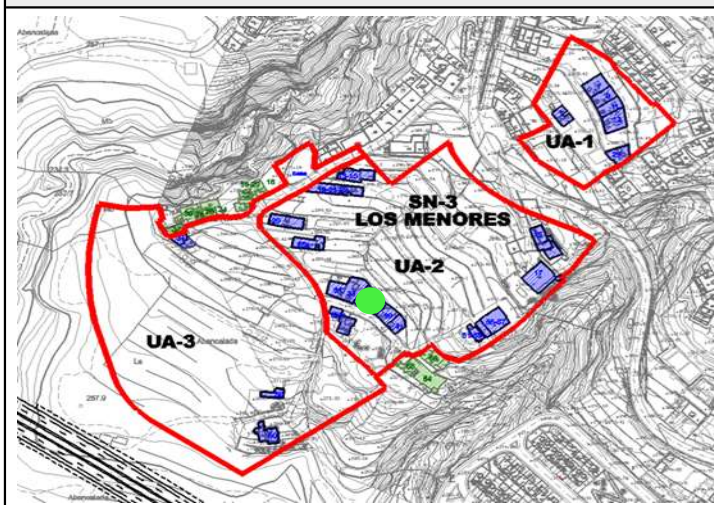
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	177
Nº REGISTRO	35	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	337
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1996

DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
		7538245CS2173N0001LX	100	337

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

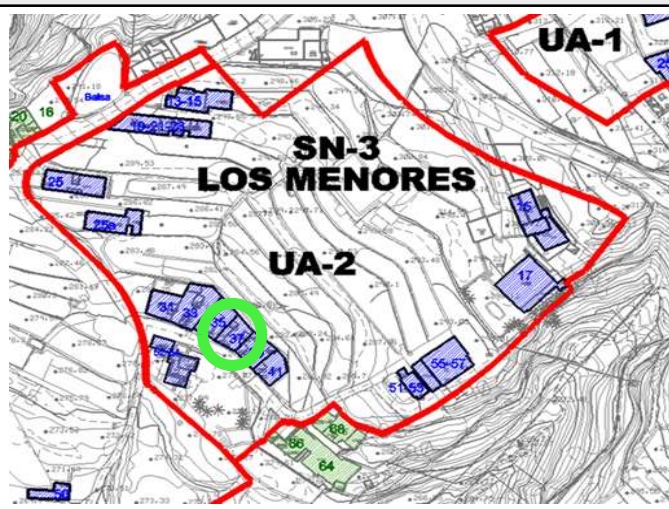
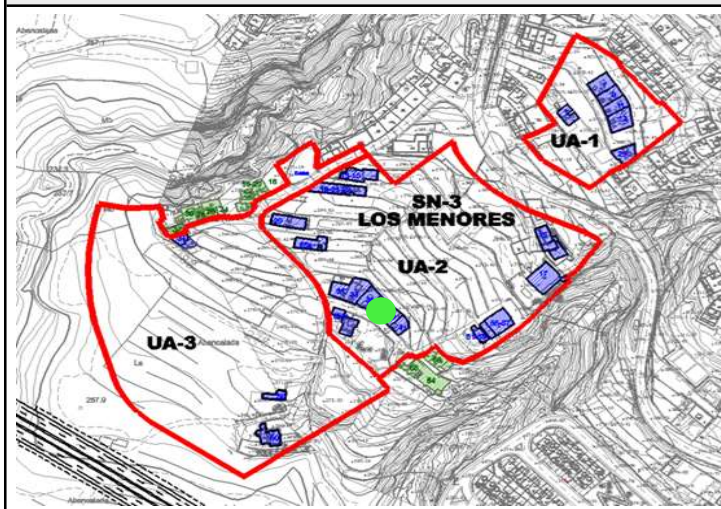
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	147
Nº REGISTRO	37	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	282
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2008

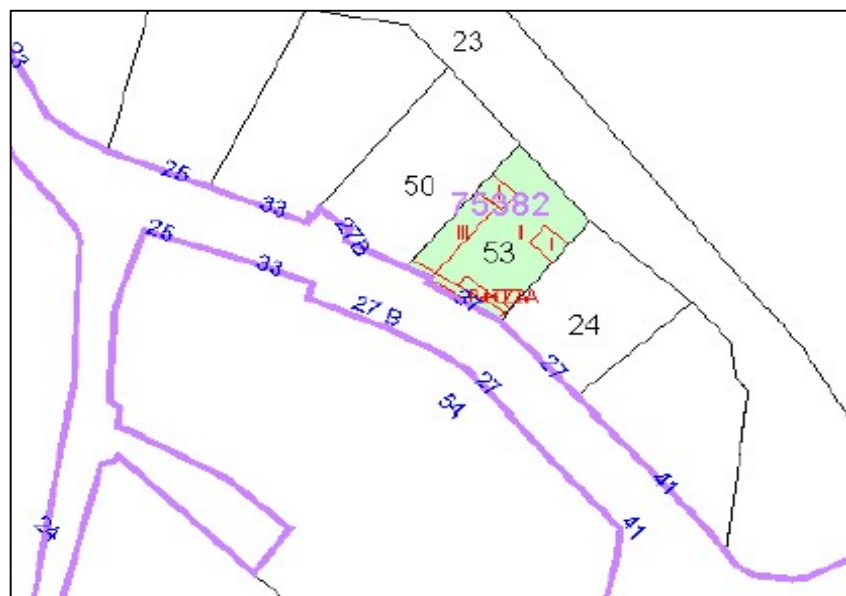
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
		7538250CS2173N0001FX	100	282

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

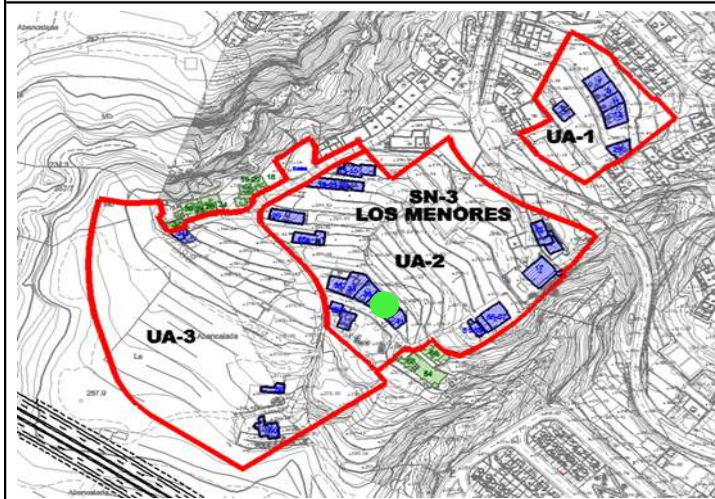
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	154
Nº REGISTRO	39	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	279
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2002

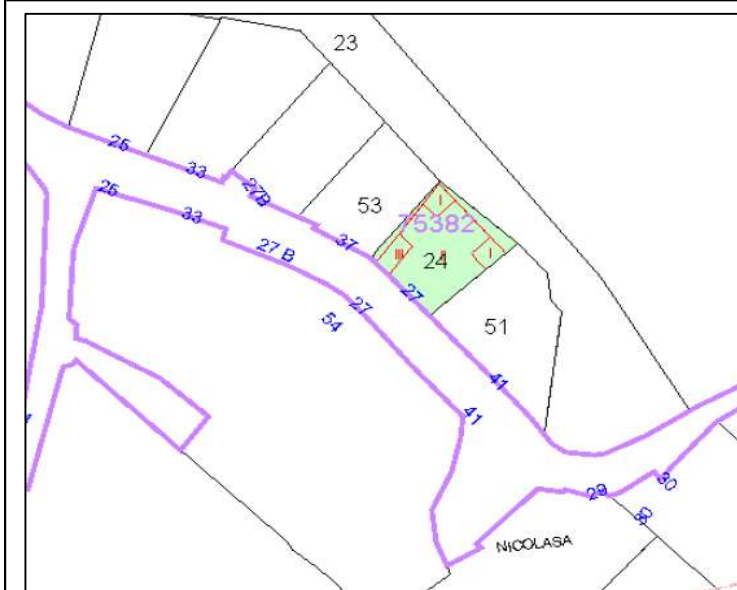
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
PB	1	7538224CS2173N0001XX	50	130
1	1	7538224CS2173N0002MM	50	149

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

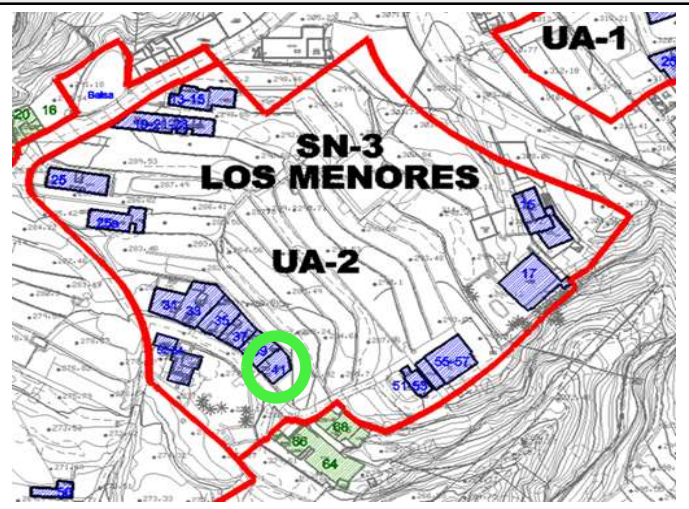
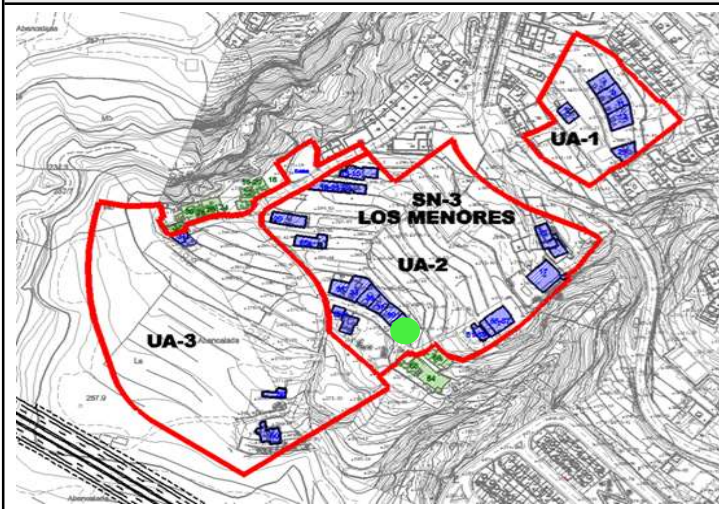
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	198
Nº REGISTRO	41	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	125
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2001

DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
		7538251CS2173N0001MX	100	125

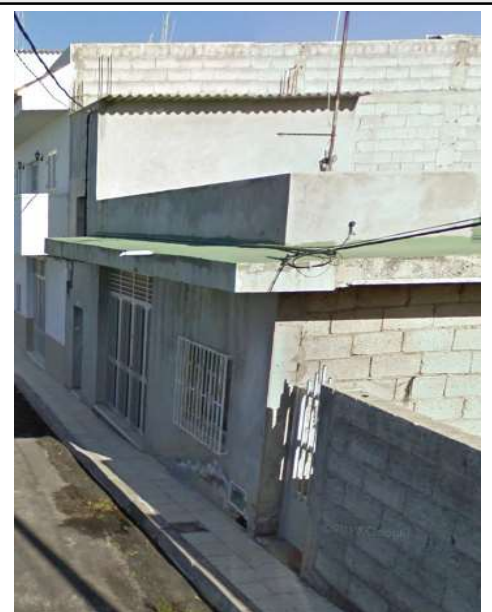
LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

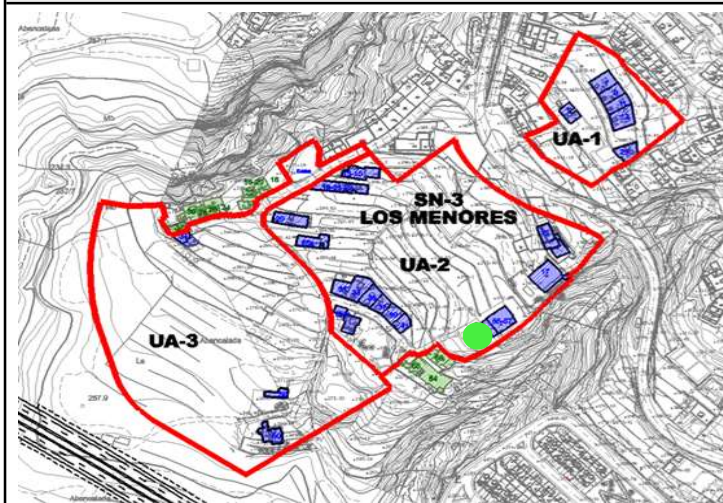
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	590
Nº REGISTRO	51-53	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	0
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1950

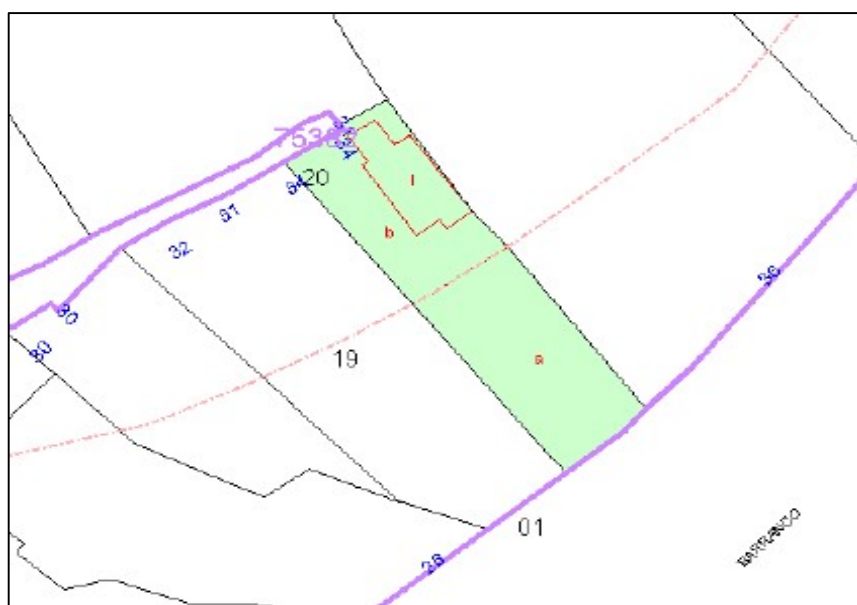
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538220CS2173N0000IZ	100	0
		7538220CS2173N0001OX	100	0

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

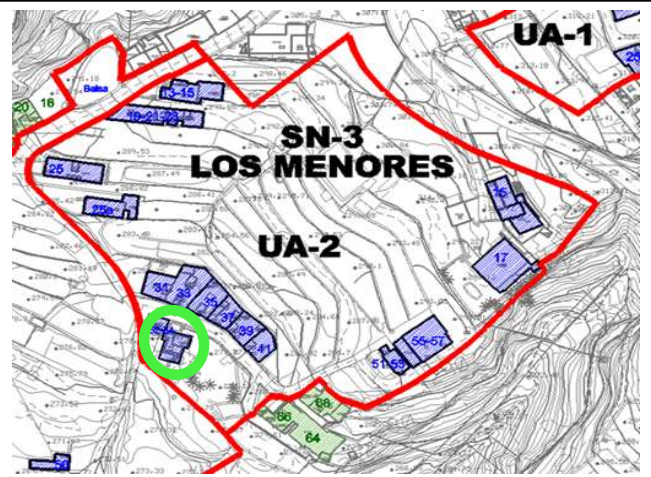
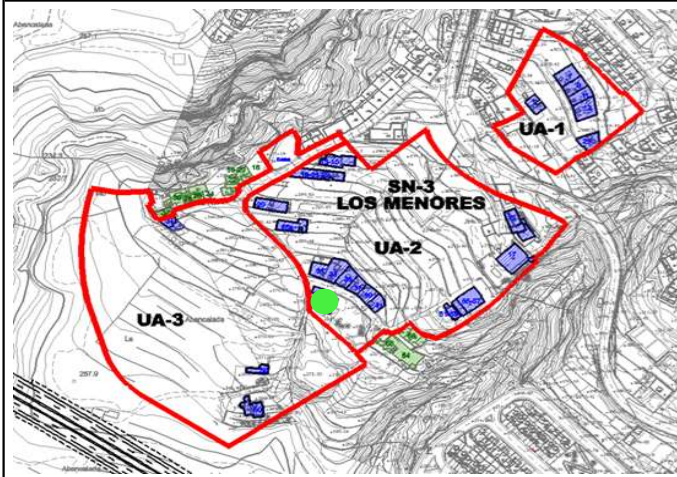
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	1.346
Nº REGISTRO	52-54	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	263
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2001

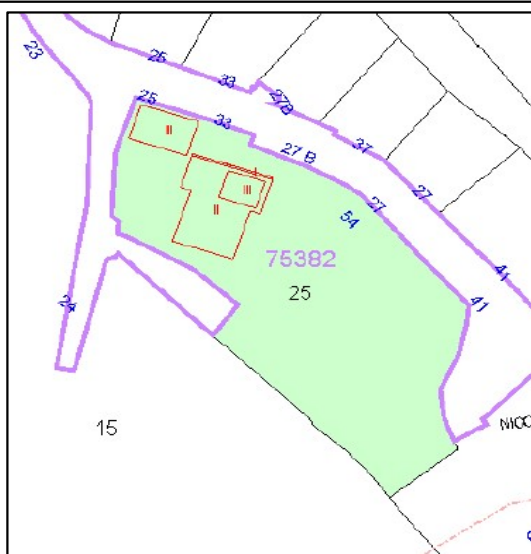
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538225CS2173N0001IX	100	122
				119
				21
				41
				41
				41

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

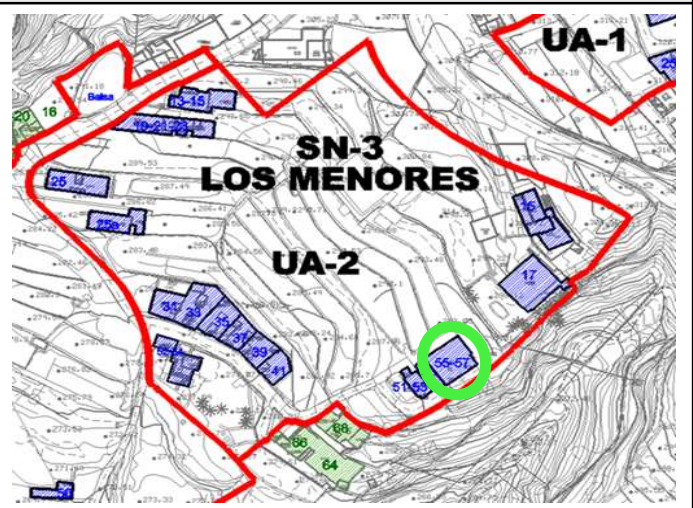
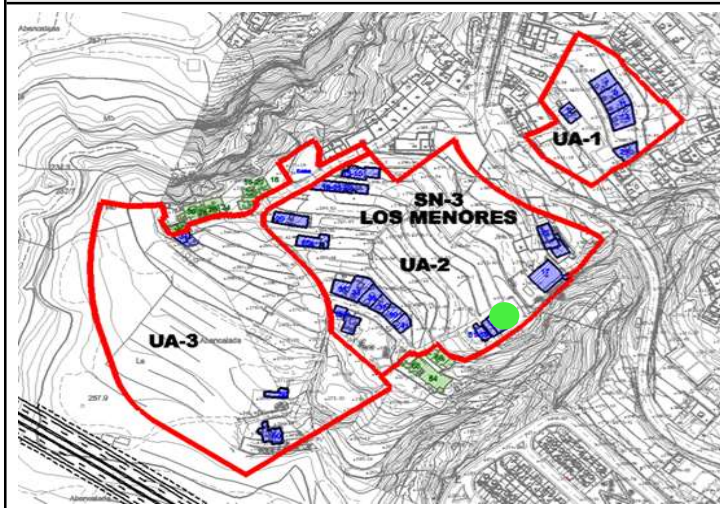
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Agrario
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	5.056
Nº REGISTRO	55-57	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	474
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2005

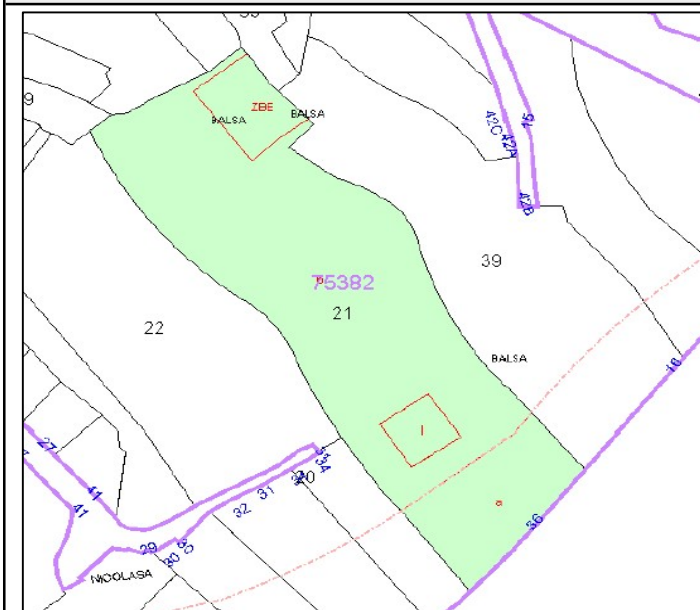
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538221CS2173N0000JZ	100	474
		7538221CS2173N0001KX	100	

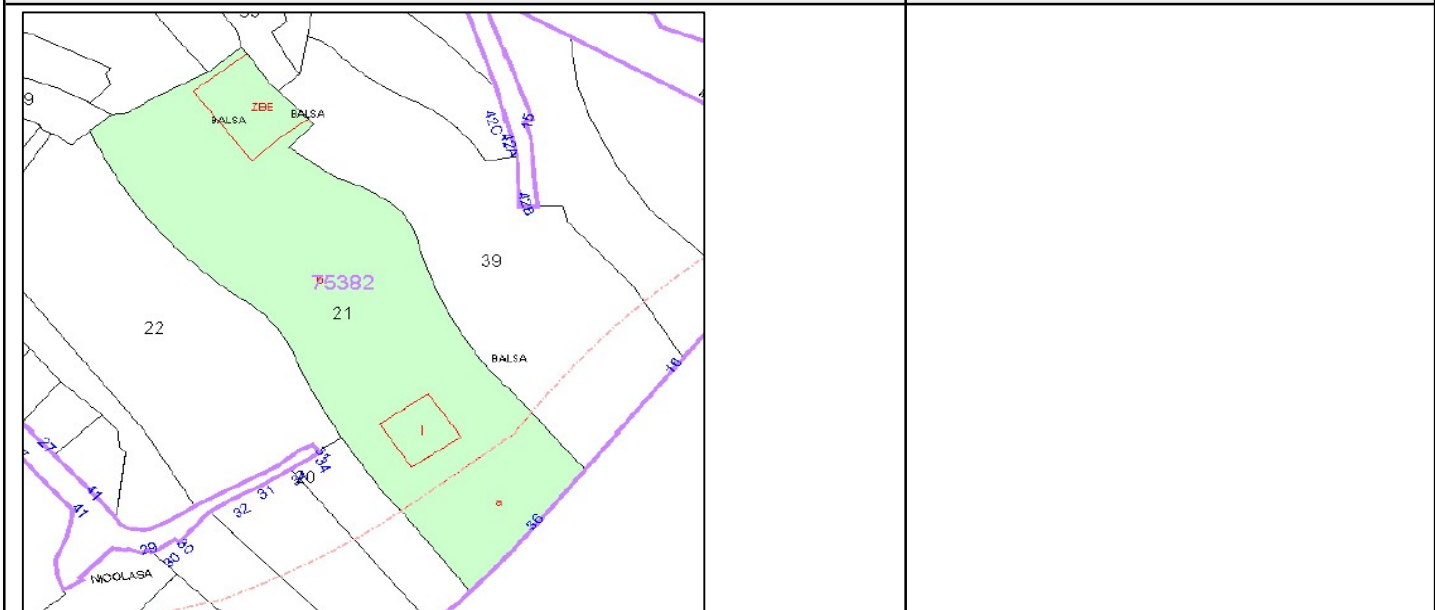
LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

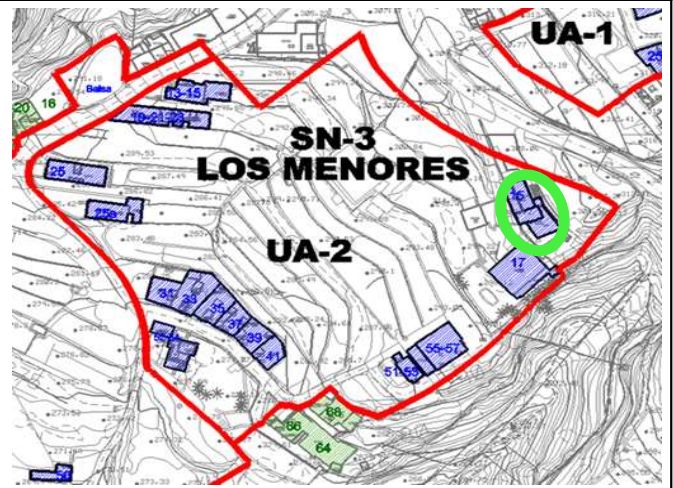
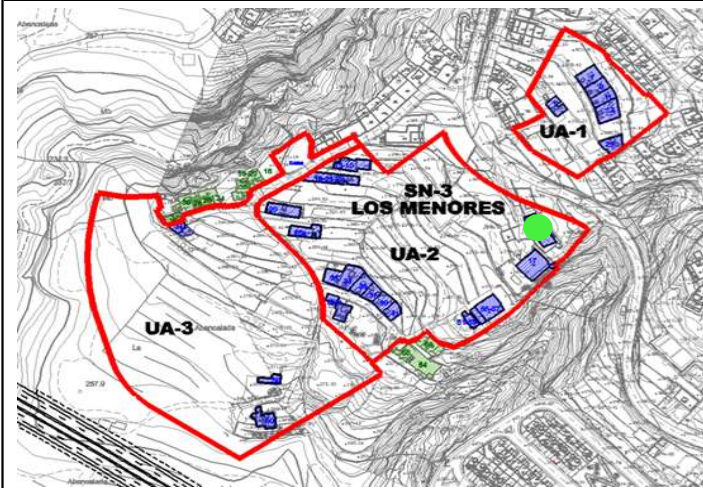
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Sin Nombre	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	1.395
Nº REGISTRO	15	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	364
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.979

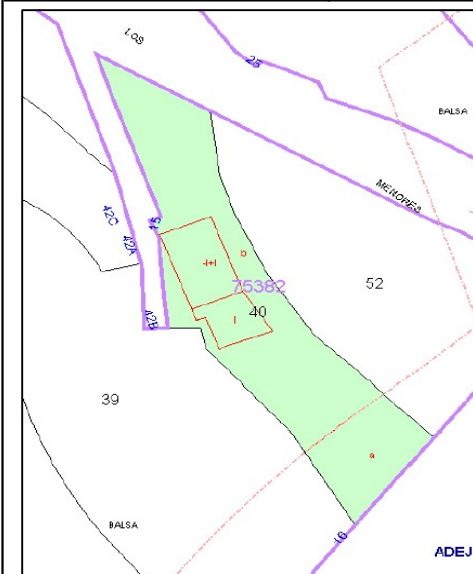
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
-1	01	7538240CS2173N0000LZ	100	95
-1	02			47
00	02			9
00	01			133
00	03			80

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

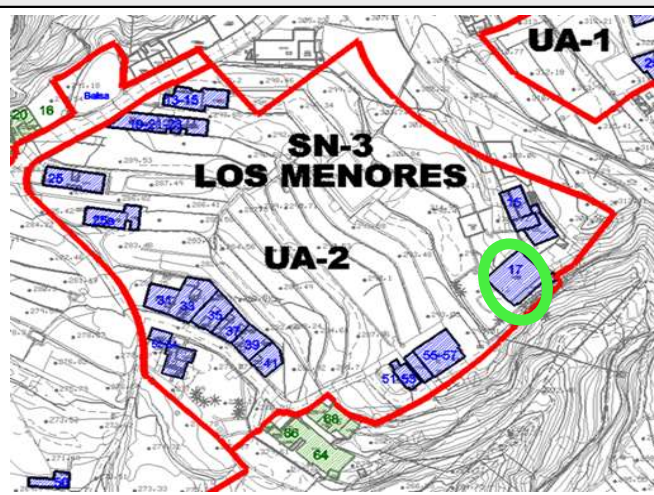
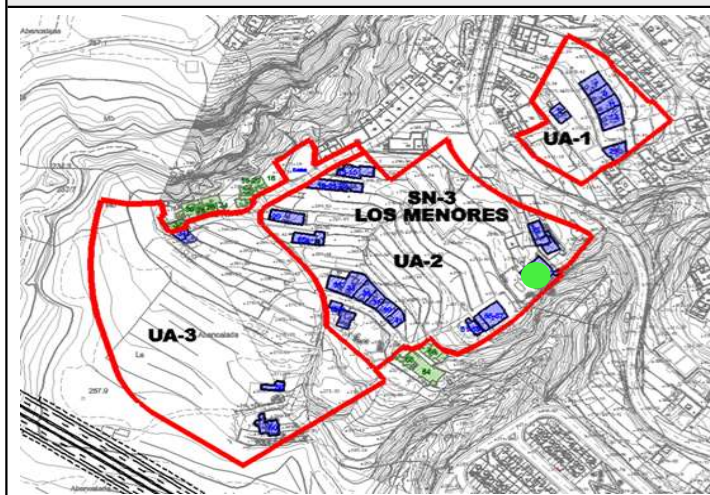
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Sin Nombre	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	3.240
Nº REGISTRO	17	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	574
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.979

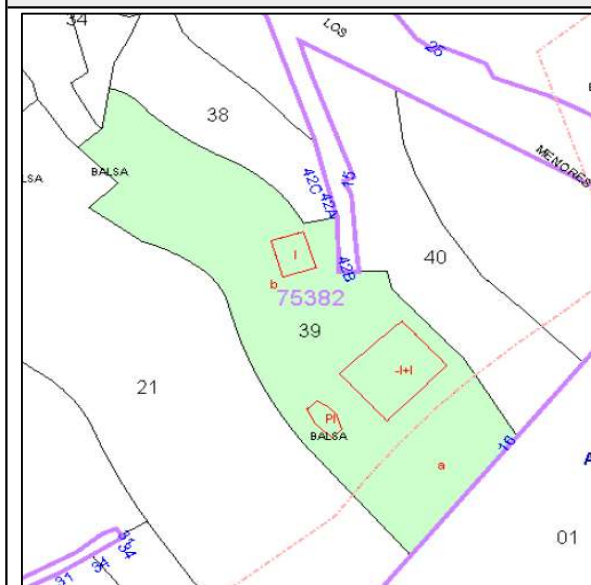
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538239CS2173N0000FZ	100	229
-1	01			242
00	02			13
00	03			59
00	04			31

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

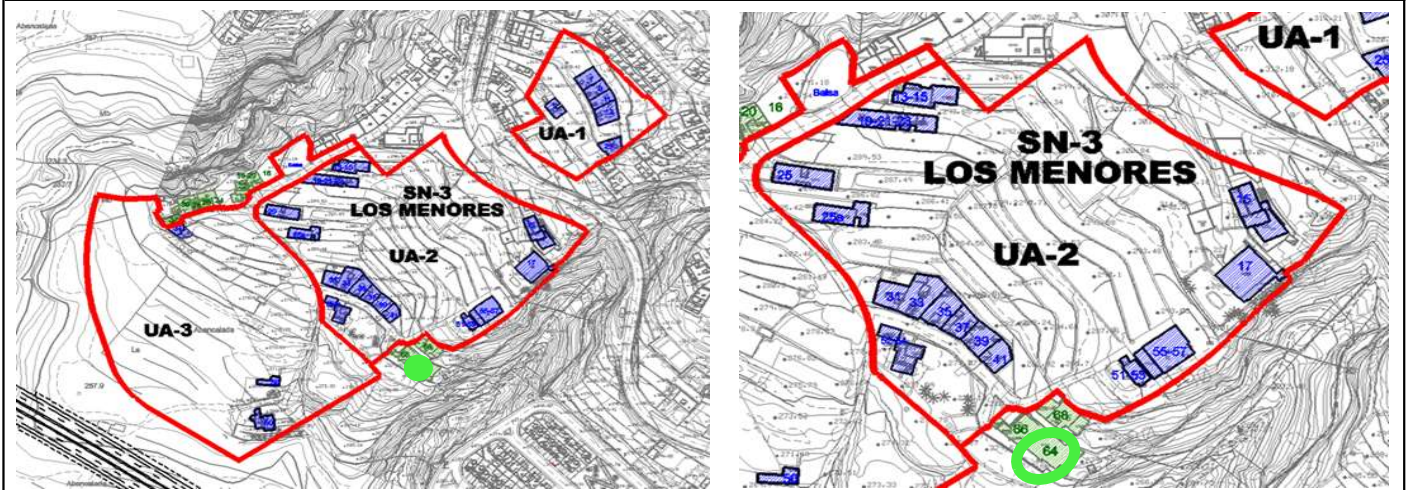
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Sin Nombre	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	831
Nº REGISTRO	64	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	238
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.975

DATOS EDIFICACIONES

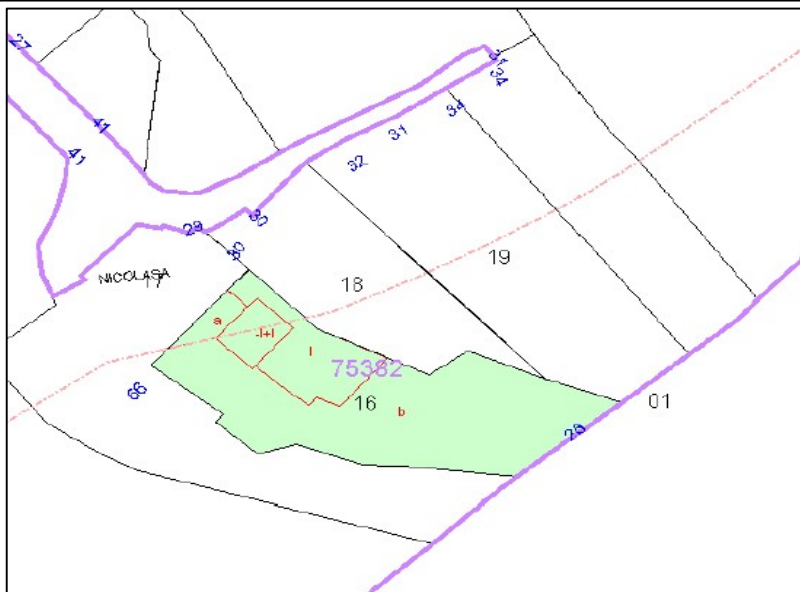
PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538216CS2173N0001MX	100	76
00	02			41
-01	01			49
00	03			72
00				

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL

FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

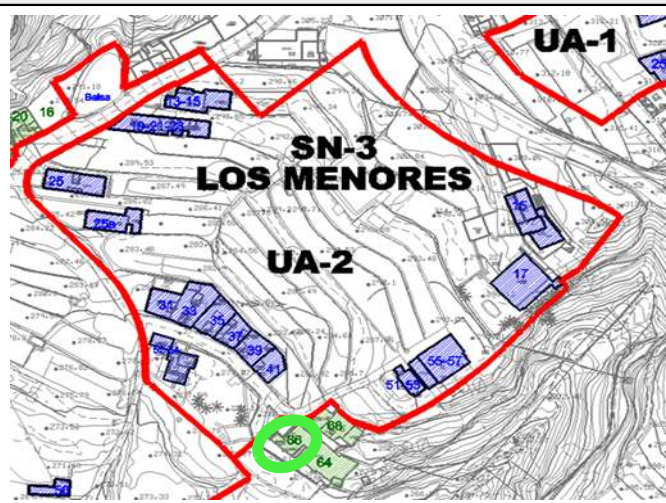
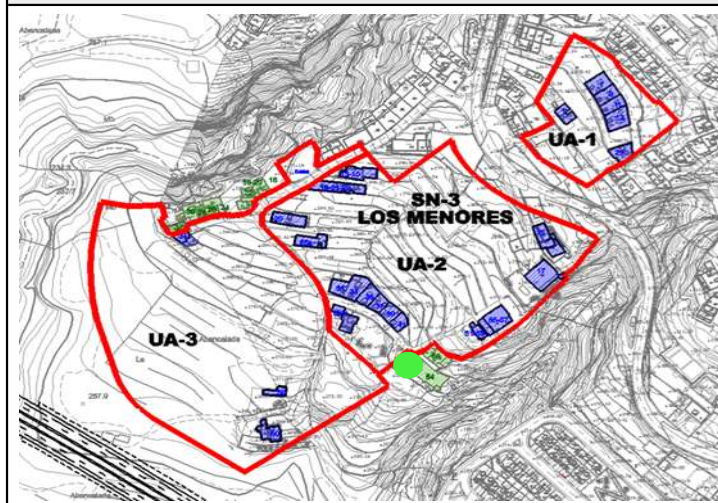
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Sin Nombre	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	960
Nº REGISTRO	66	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	209
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.975

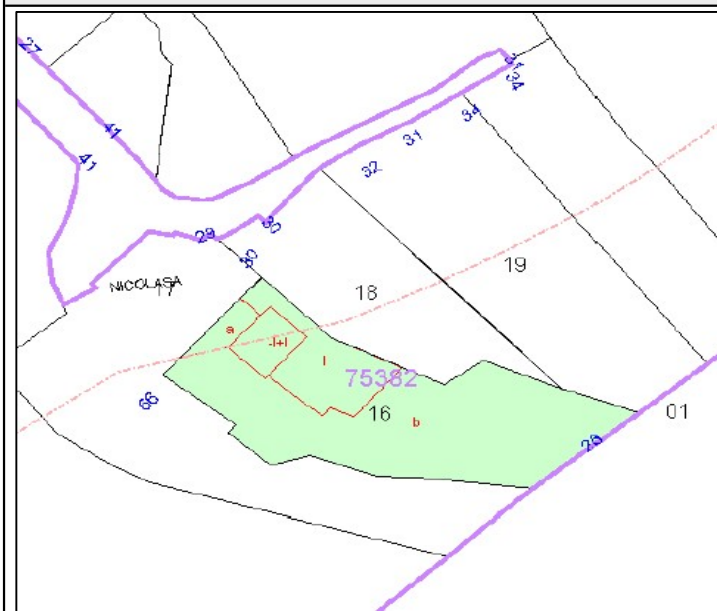
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538217CS2173N0000IZ	100	125
00				14
SS				50
00	02			20

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

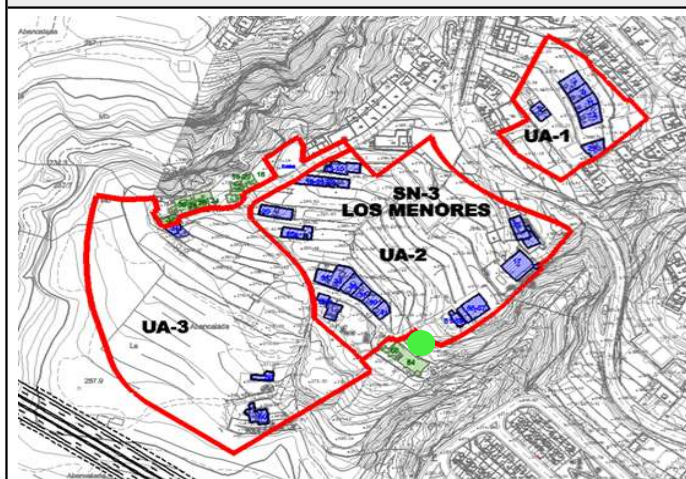
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Sin Nombre	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	497
Nº REGISTRO	68	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	208
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1.960

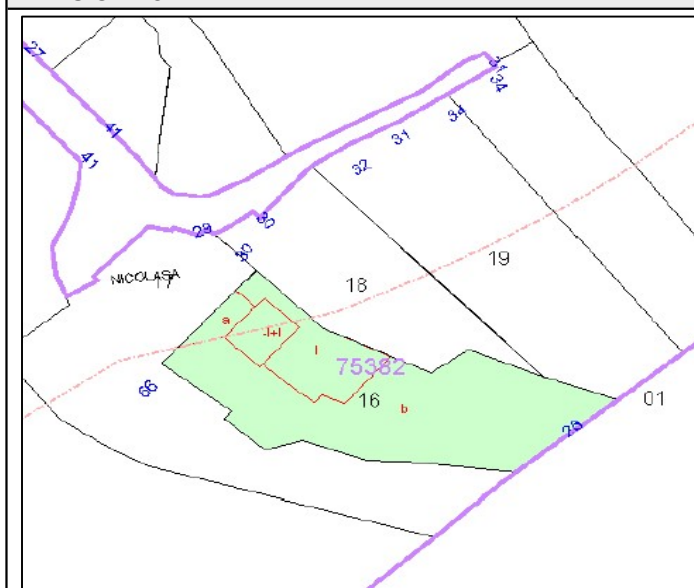
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538218CS2173N0000JZ	100	129
00	02			7
01	01			18
SM	01			18
00	03			36
00				
00				

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



FICHAS UA-3

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

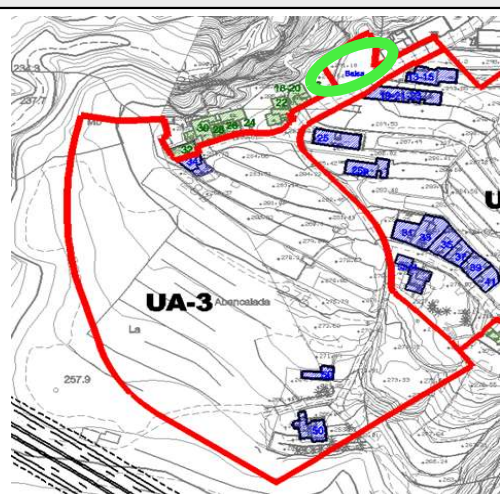
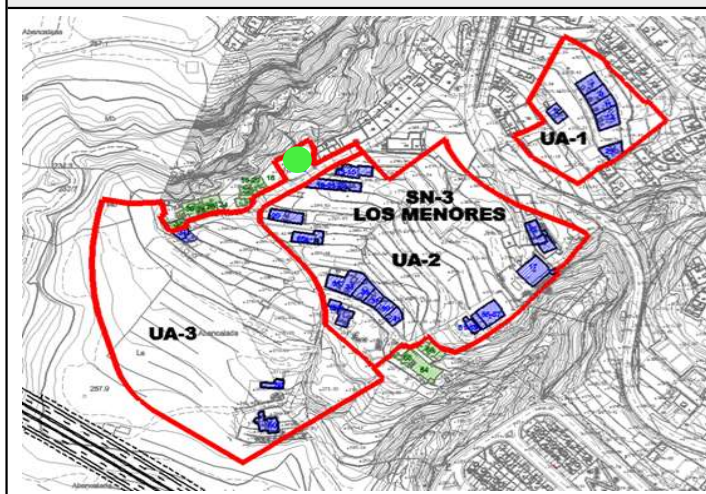
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Agrario
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	292
Nº REGISTRO	Balsa 1	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	0
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1999

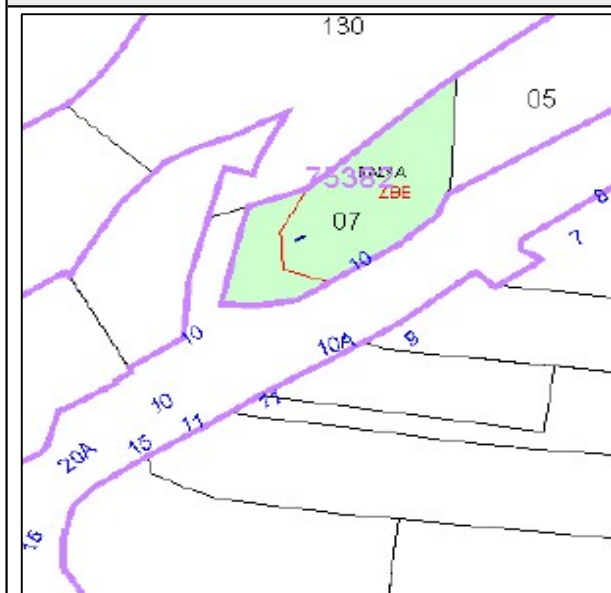
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538207CS2173N0001GX	100	

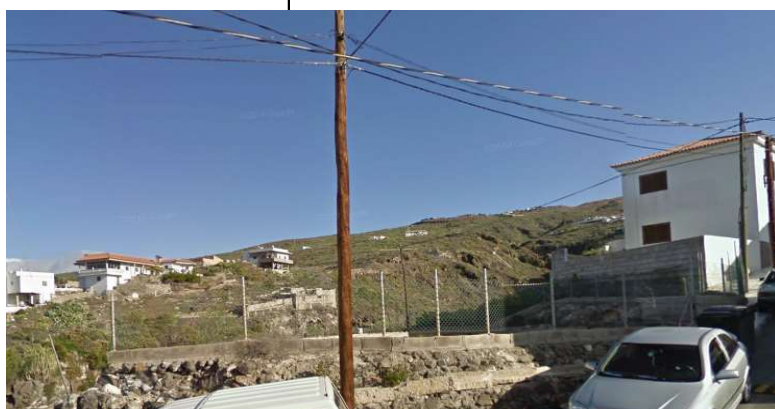
LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

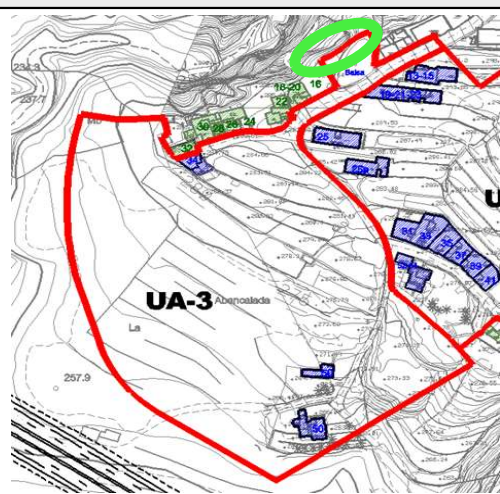
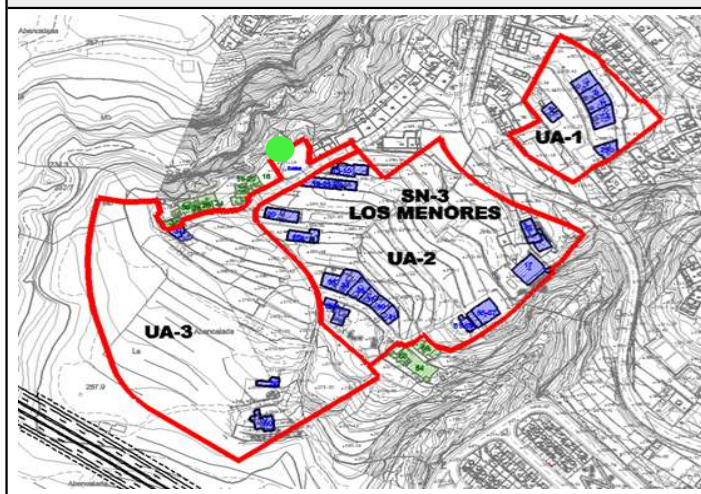
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Agrario
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	1472
Nº REGISTRO	Balsa 2	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	0
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2000

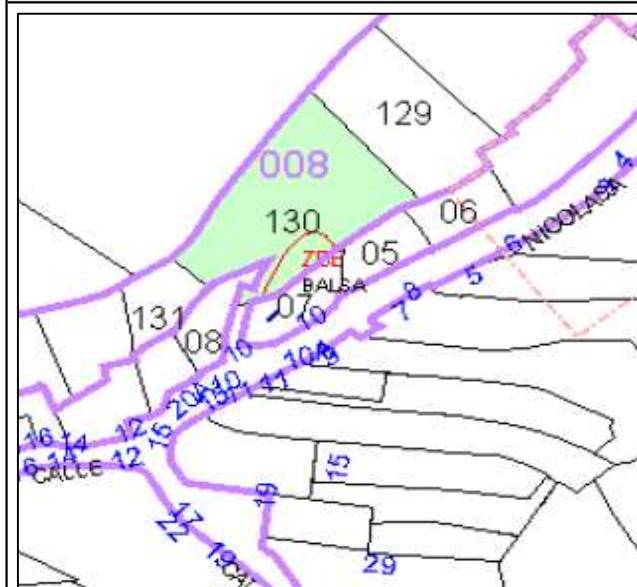
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		38001A008001300000LF	100	

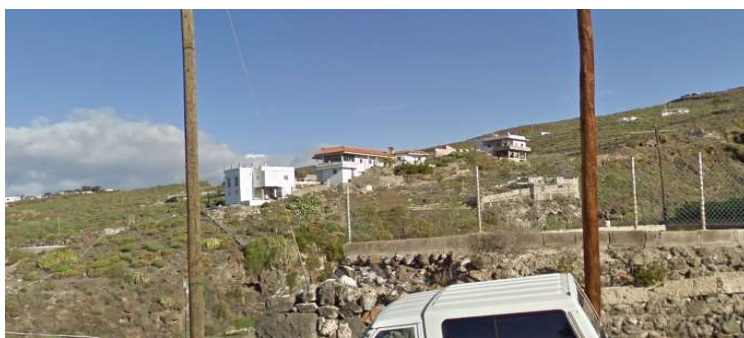
LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

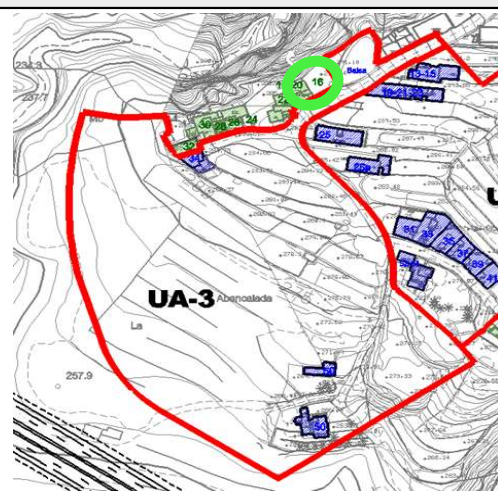
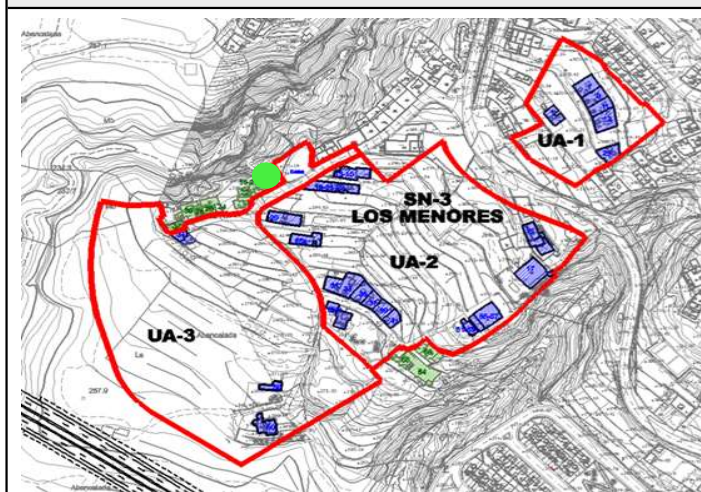
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Agrario
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	240
Nº REGISTRO	16	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	0
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	

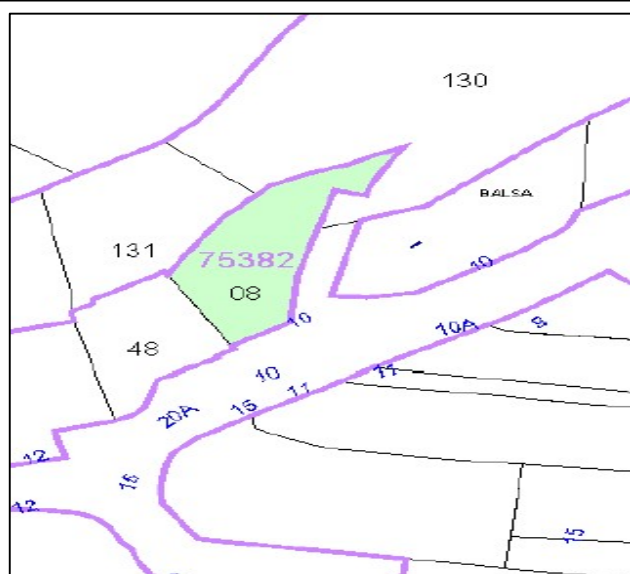
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538208CS2173N0001QX	100	

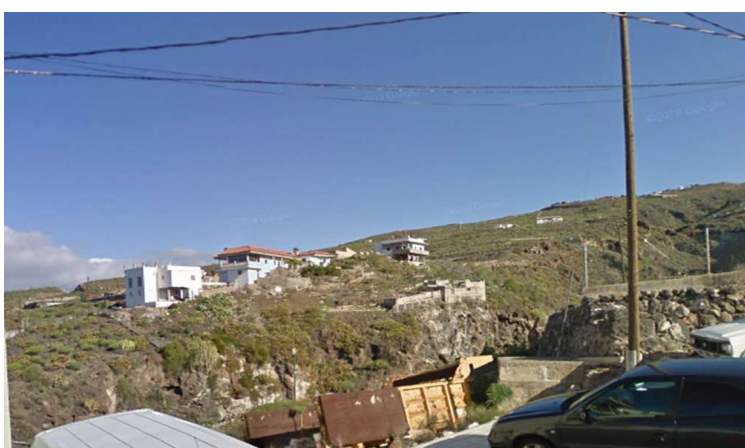
LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

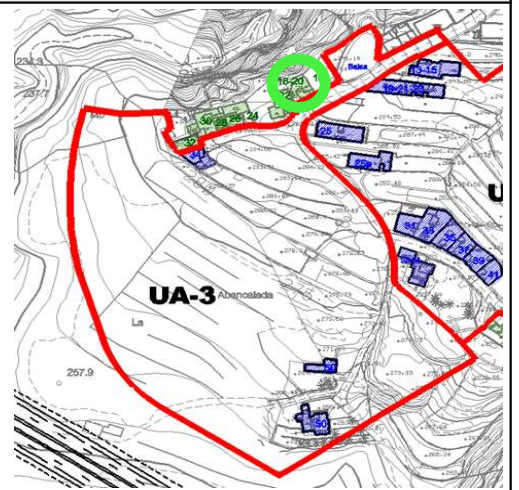
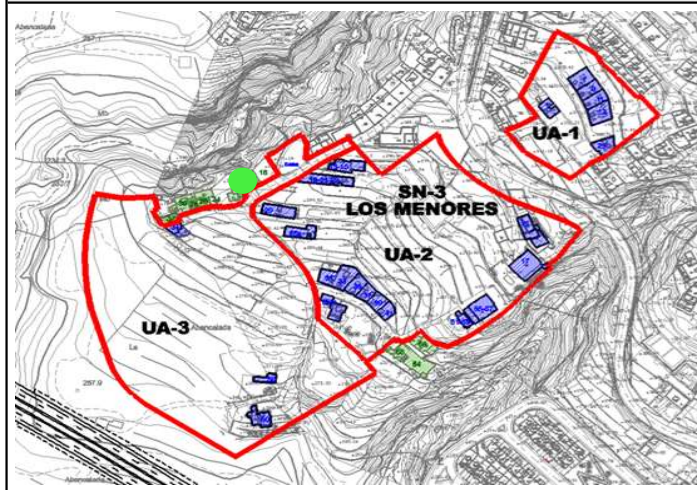
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	175
Nº REGISTRO	18 y 20	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	408
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	2000

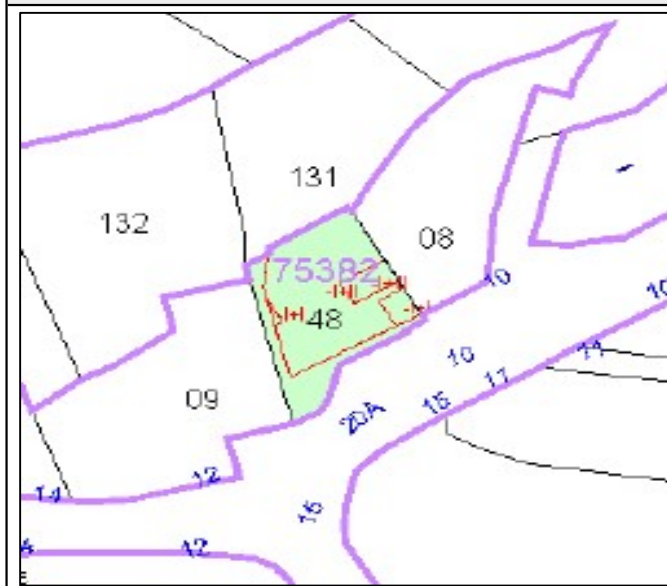
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
-1	01	7538248CS2173N0001MX	100	135
00	01			128
01	01			134
02	01			11

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

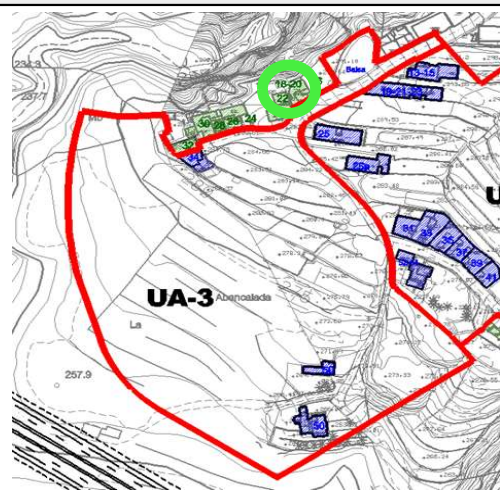
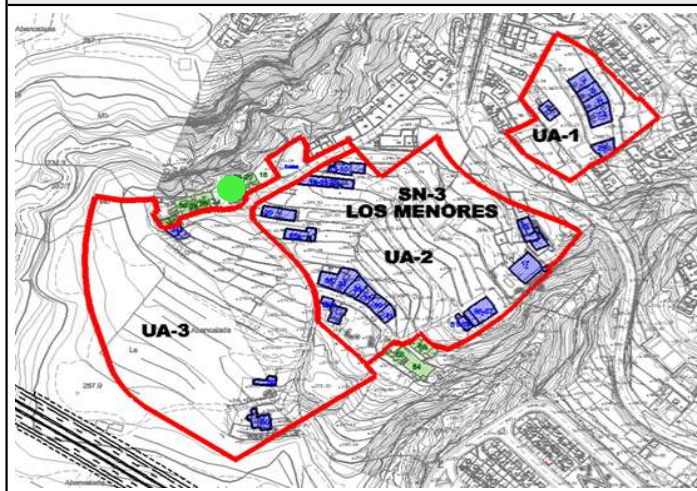
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Agrario
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	295
Nº REGISTRO	22	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	51
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1900

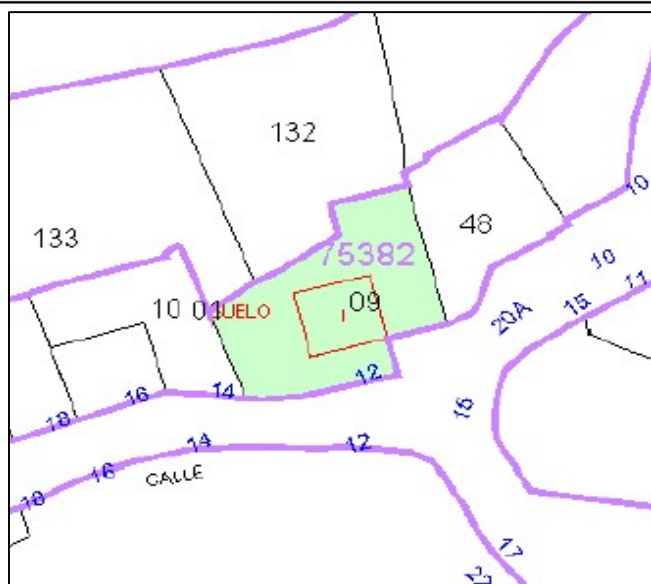
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538209CS2173N0001PX	100	51

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

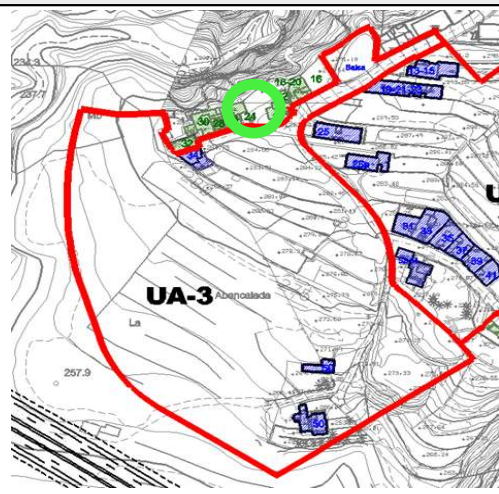
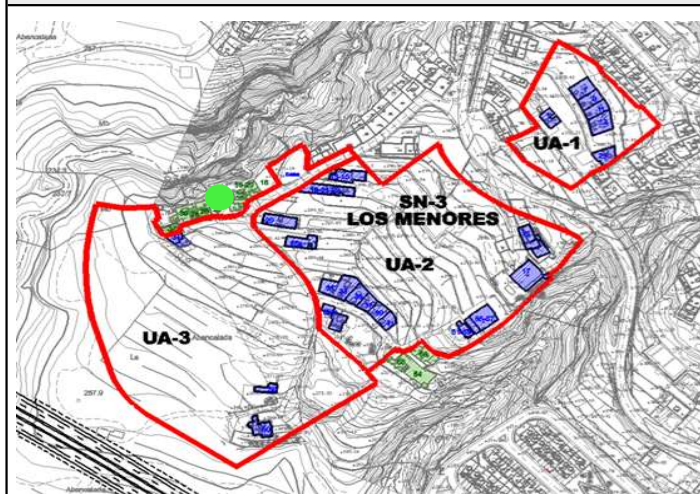
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	152
Nº REGISTRO	24	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	136
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1969

DATOS EDIFICACIONES

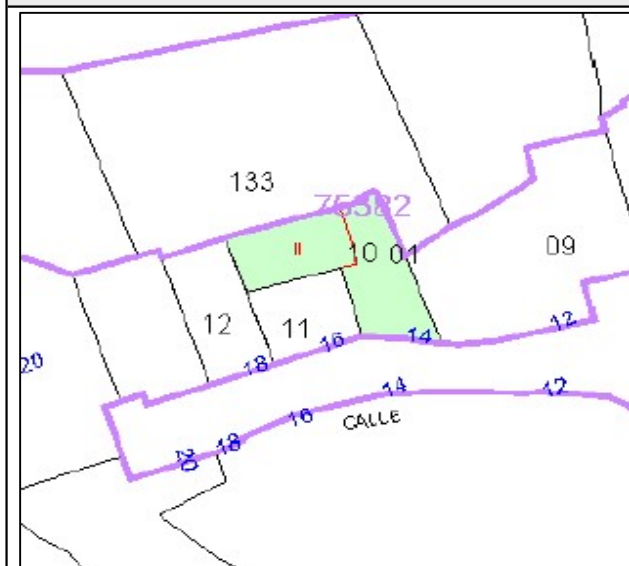
PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538210CS2173N0001GX	100	68
01				68

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL

FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

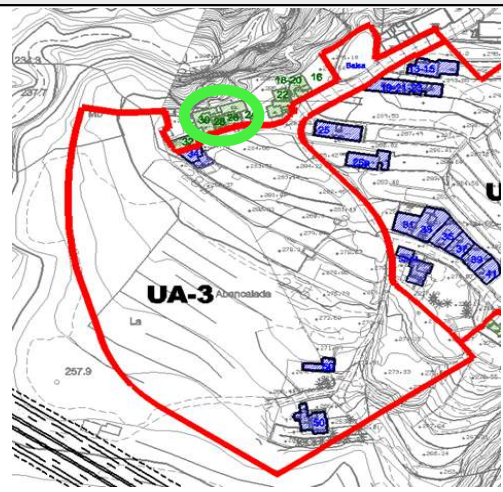
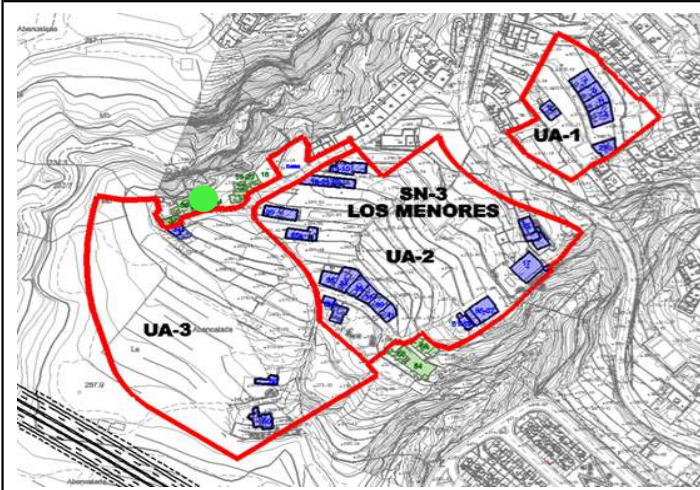
DATOS GENERALES PARCELA	
Parcela	1
Parcela	2
Parcela	3
Parcela	4
Parcela	5
Parcela	6
Parcela	7
Parcela	8
Parcela	9
Parcela	10
Parcela	11
Parcela	12
Parcela	13
Parcela	14
Parcela	15
Parcela	16
Parcela	17
Parcela	18
Parcela	19
Parcela	20
Parcela	21
Parcela	22
Parcela	23
Parcela	24
Parcela	25
Parcela	26
Parcela	27
Parcela	28
Parcela	29
Parcela	30
Parcela	31
Parcela	32
Parcela	33
Parcela	34
Parcela	35
Parcela	36
Parcela	37
Parcela	38
Parcela	39
Parcela	40
Parcela	41
Parcela	42
Parcela	43
Parcela	44
Parcela	45
Parcela	46
Parcela	47
Parcela	48
Parcela	49
Parcela	50
Parcela	51
Parcela	52
Parcela	53
Parcela	54
Parcela	55
Parcela	56
Parcela	57
Parcela	58
Parcela	59
Parcela	60
Parcela	61
Parcela	62
Parcela	63
Parcela	64
Parcela	65
Parcela	66
Parcela	67
Parcela	68
Parcela	69
Parcela	70
Parcela	71
Parcela	72
Parcela	73
Parcela	74
Parcela	75
Parcela	76
Parcela	77
Parcela	78
Parcela	79
Parcela	80
Parcela	81
Parcela	82
Parcela	83
Parcela	84
Parcela	85
Parcela	86
Parcela	87
Parcela	88
Parcela	89
Parcela	90
Parcela	91
Parcela	92
Parcela	93
Parcela	94
Parcela	95
Parcela	96
Parcela	97
Parcela	98
Parcela	99
Parcela	100

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	70
Nº REGISTRO	26	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	154
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1983

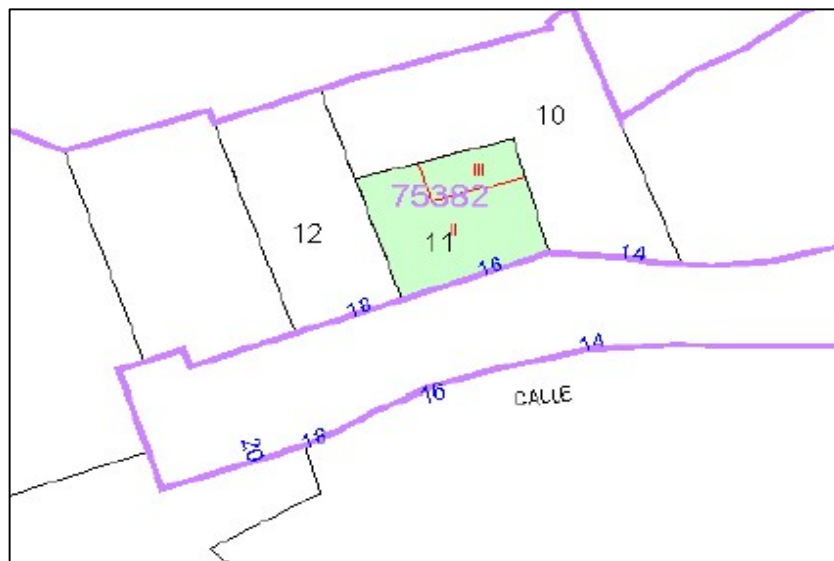
DATOS EDIFICACIONES	
---------------------	--

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538211CS2173N0001QX	50	53
		7538211CS2173N0002WM	50	101

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

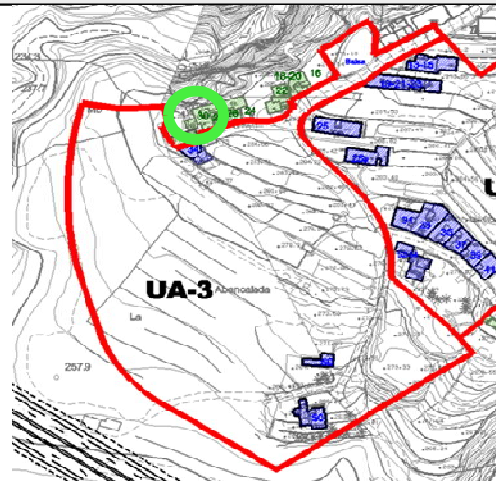
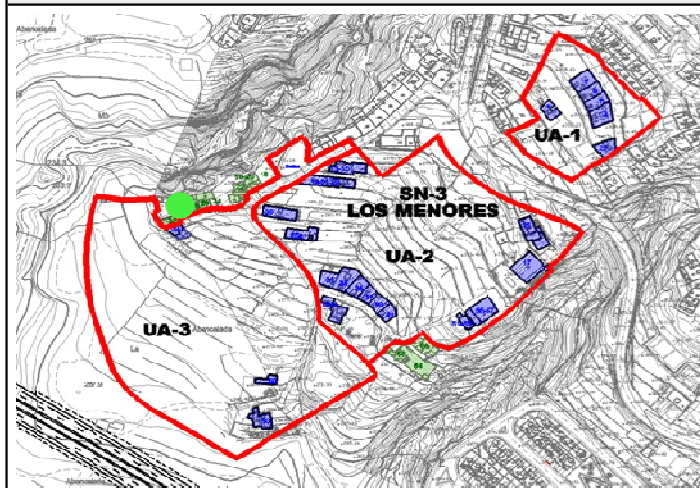
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	90
Nº REGISTRO	28	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	271
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1994

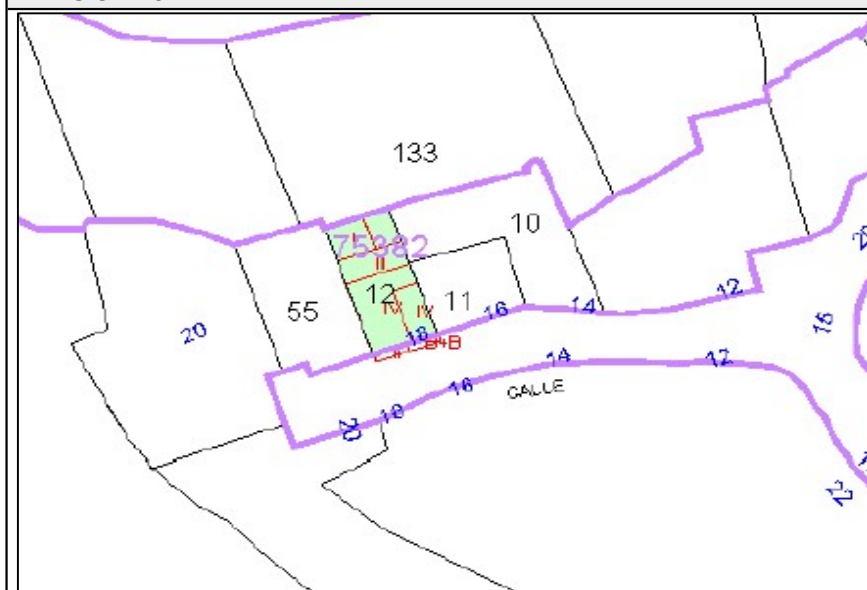
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538212CS2173N0001PX	100	80
01	01			70
02	01			70
03	01			51

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

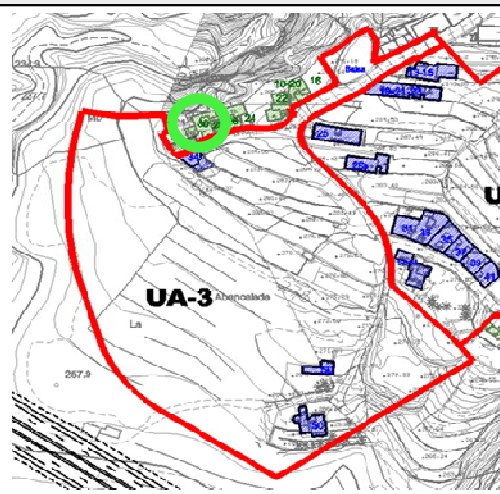
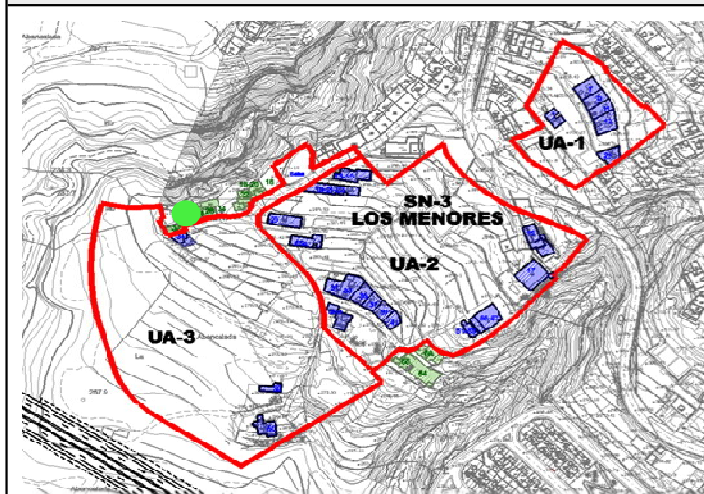
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	142
Nº REGISTRO	30	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	142
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1994

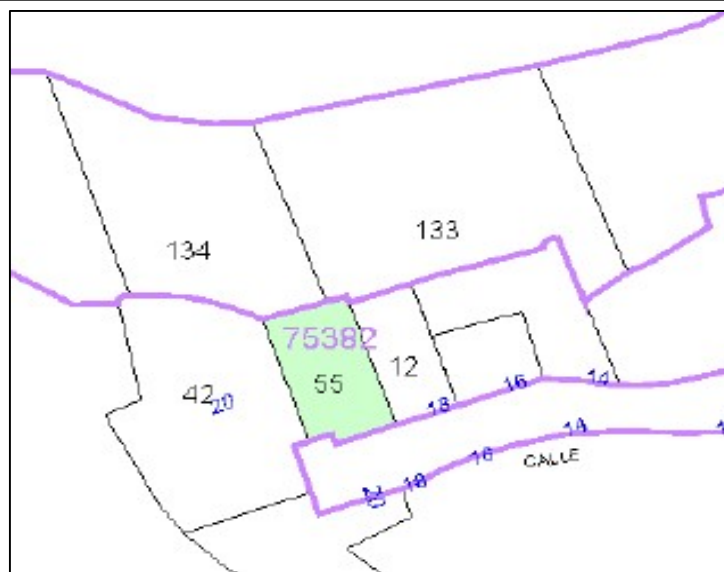
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
		7538255CS2173N0000SZ	100	

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

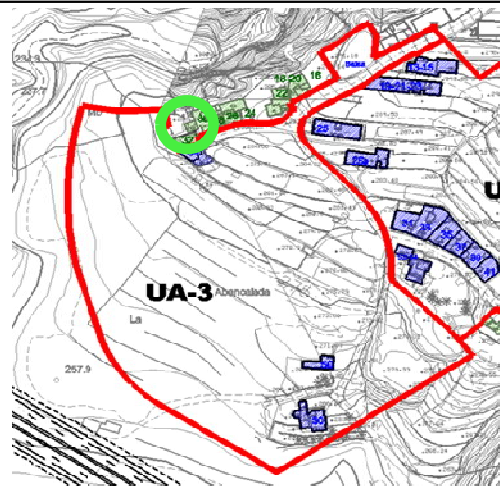
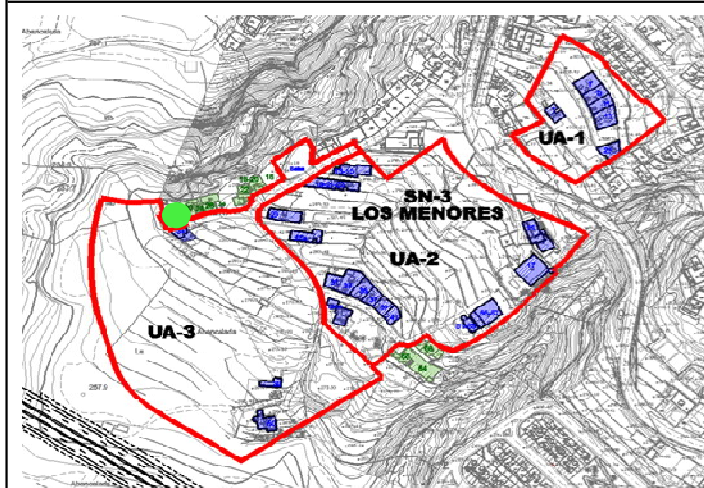
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	359
Nº REGISTRO	32	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	239
INCLUIDA/ EXCLUIDA	EXCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1992

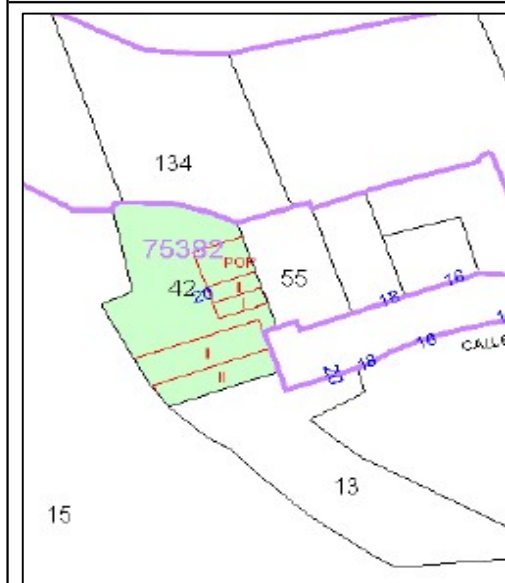
DATOS EDIFICACIONES

PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538242CS2173N0001GX	100	25
00	0			100
00	03			14
01	01			43
01	02			57

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL



FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

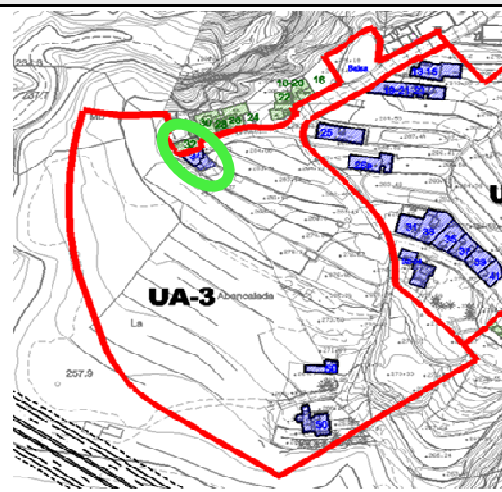
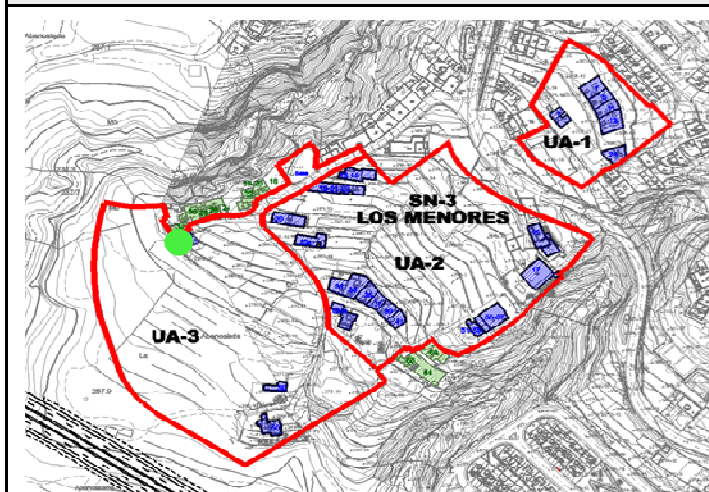
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	399
Nº REGISTRO	34	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	258
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1960

DATOS EDIFICACIONES

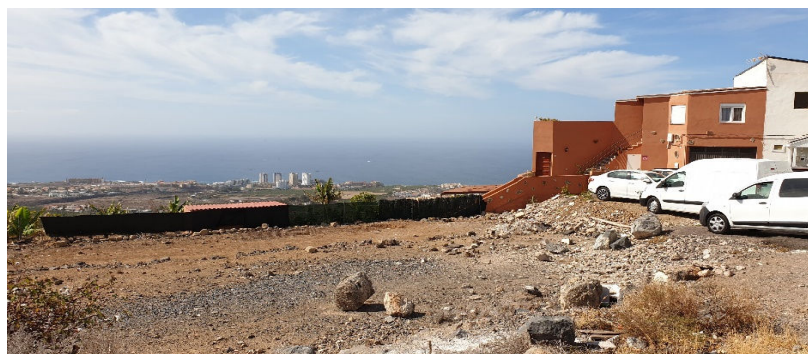
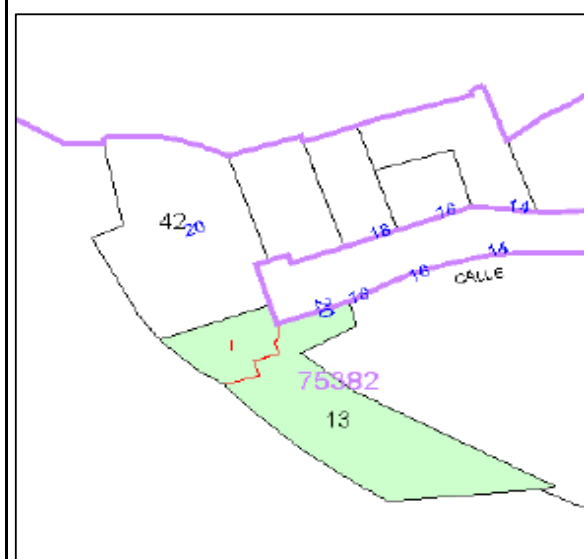
PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)
00	01	7538213CS2173N0001LX	100	258
	00			

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



PLANO CATASTRAL

FOTO



INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR SN-3 LOS MENORES, ADEJE

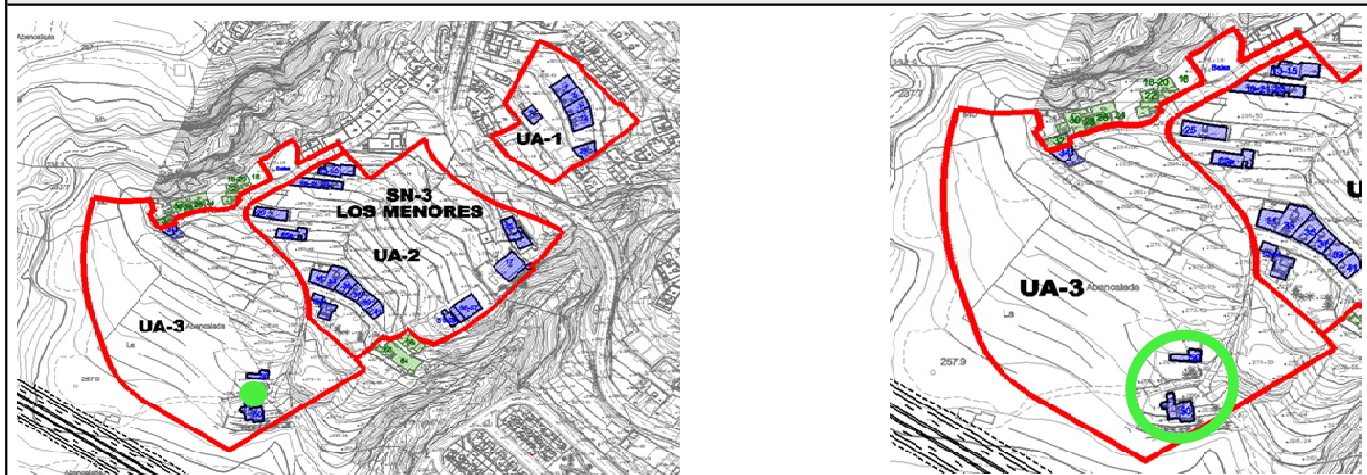
DATOS GENERALES PARCELA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-3	USO PRINCIPAL	Residencial
CALLE	Nicolosa	SUPERFICIE PARCELA (m²s)	32.376
Nº REGISTRO	50	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)	336
INCLUIDA/ EXCLUIDA	INCLUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN	1960

DATOS EDIFICACIONES

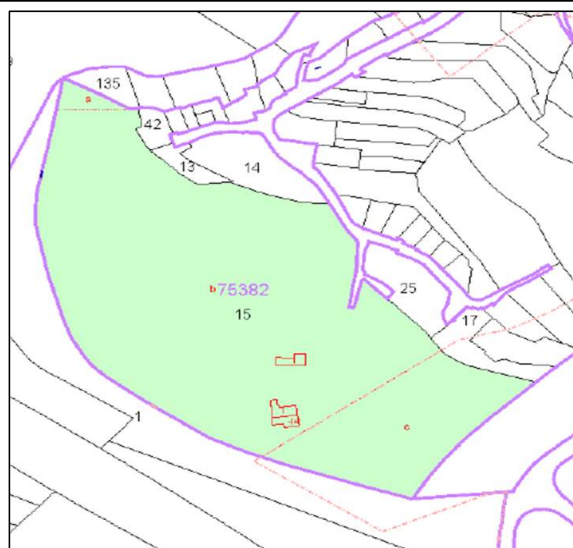
PISO	PUERTA	REFERENCIA CATASTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)
00	01	7538215CS2173N0000DZ	100	108
-1	01			61
-1	02			15
00	02			44
00	03			14
00	04			38
00	05			13
00	06			43

LOCALIZACIÓN GRÁFICA



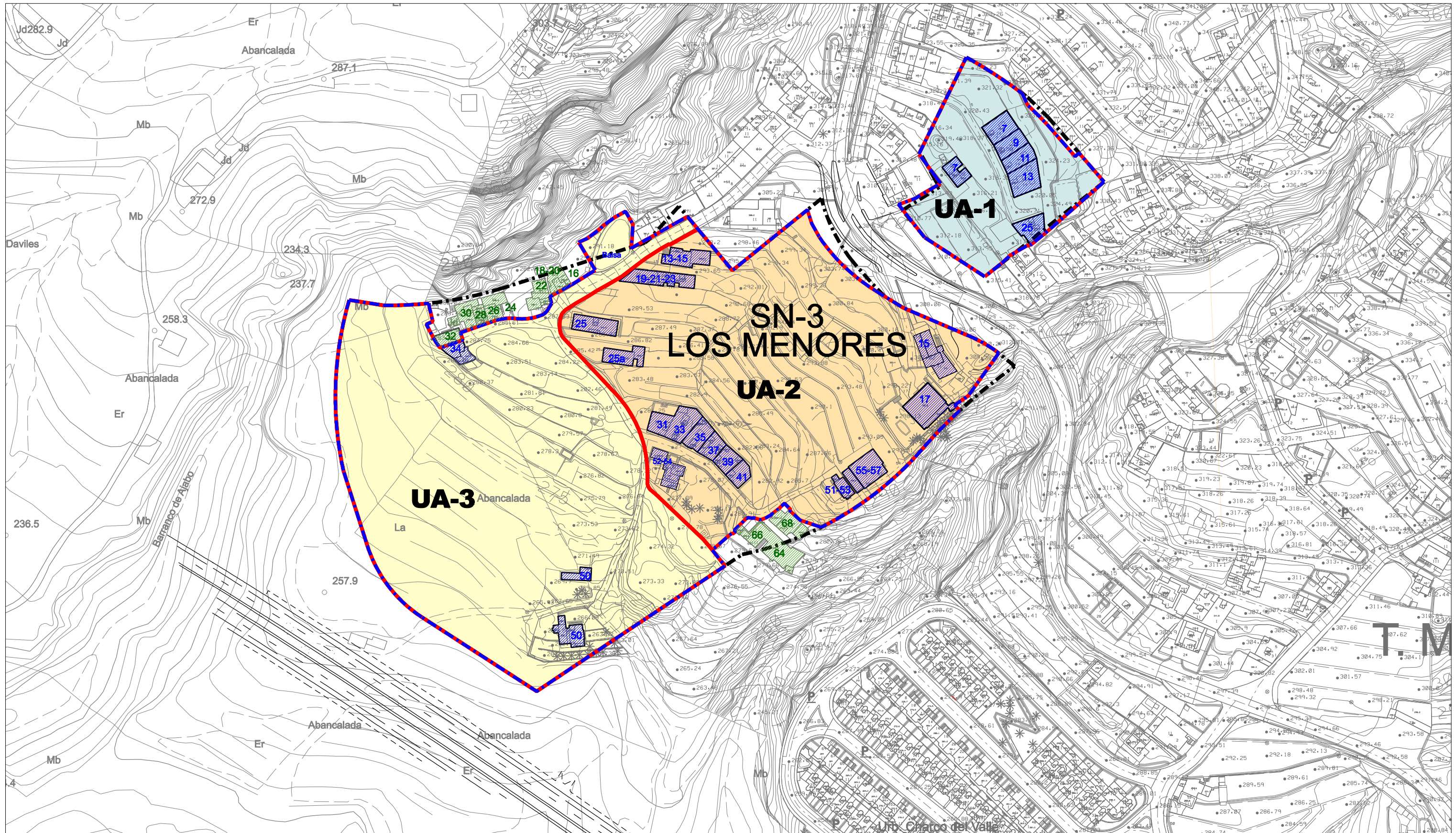
PLANO CATASTRAL

FOTO



ANEXO III

PLANOS INVENTARIO



- — — LÍMITE DEL SECTOR SN-3 PGO S: 66.155 m²
- — — REDELIMITACIÓN DEL SECTOR SN-3 S: 63.494 m²
- UA-1 UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (7.222 m²)
- UA-2 UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (25.546 m²)
- UA-3 UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 (30.726 m²)
- EDIFICACIONES INCLUIDAS
- EDIFICACIONES EXCLUIDAS

INVENTARIO DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS Y SUBDIVISIÓN DEL ÁMBITO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES, PGOU DE ADEJE

SITUACIÓN: T.M. DE ADEJE PROMOTOR: MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L. (MAI S.L.)

PLANO Nº

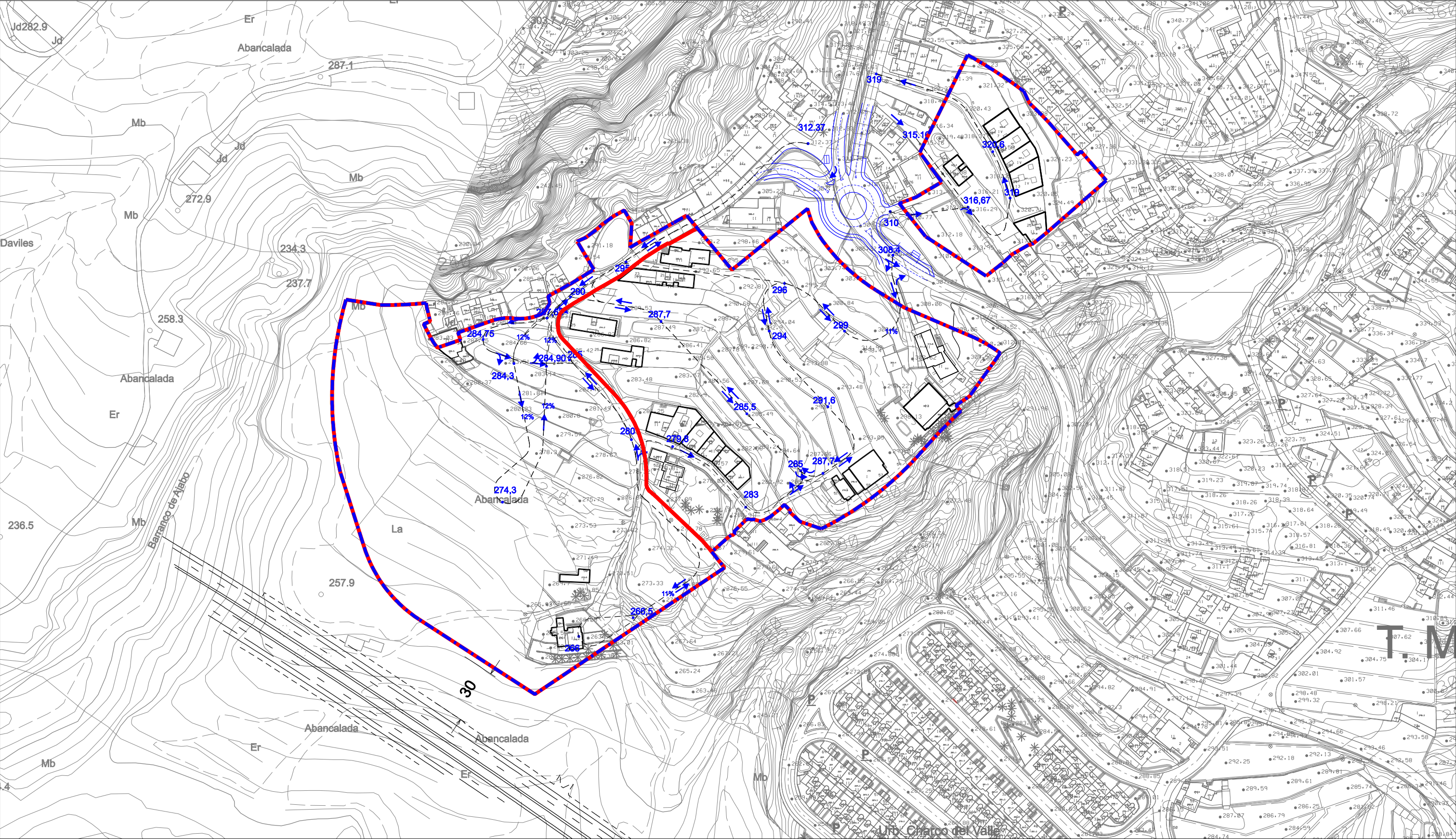
PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SN-3 LOS MENORES

1

CLAVE:
0050-21

EQUIPO REDACTOR
DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO

ESCALA
1:2000
NOVIEMBRE 2021
MODIFICADO:



LEYENDA

UA-1	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (7.222 m²)
UA-2	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (25.546 m²)
UA-3	UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 (30.726 m²)
---	EJES DE VIARIO
271	RASANTES
→	SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN



INVENTARIO DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS Y SUBDIVISIÓN DEL ÁMBITO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES, PGOU DE ADEJE			
SITUACIÓN: T.M. DE ADEJE		PROMOTOR: MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L. (MAI S.L.)	
PLANO DE EJES DE VIARIO Y SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN DEL SN-3 LOS MENORES			PLANO Nº 2
CLAVE: 0050-21	EQUIPO REDACTOR DIRECCION Y COORDINACION: JAVIER DOMINGUEZ ANADON COLABORADOR: Mª JOSE DOMINGUEZ POCIELLO		
	ESCALA 1:2000 NOVIEMBRE 2021 MODIFICADO:		

ANEXO II

LISTADO DE PROPIETARIOS SEGÚN DATOS CATASTRALES



COVE: 6B6J58503E273P520K6Q

Área	BUEN GOBIERNO
Negociado	Catastro
N/Refª	Exp:  Doc:  21415I02R
Interesado:	OFICINA TECNICA
Asunto:	INFORME SOBRE PROPIEDADES SEGÚN REFERENCIAS CATASTRALES ADJUNTAS SITA EN LA ZONA DE LOS MENORES DE ESTE TÉRMINO (PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES DEL PGO DE ADEJE).

INFORME

Vista la Providencia de fecha 17/06/2021 del Concejal Delegado del Área de Transición Ecológica, Gestión de Territorio, Desarrollo y Empleo, por la que solicita INFORME SOBRE PROPIEDADES SEGÚN REFERENCIAS CATASTRALES ADJUNTAS SITA EN LA ZONA DE LOS MENORES DE ESTE TÉRMINO, (PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES DEL PGO DE ADEJE).

El que suscribe tiene a bien informar que consultada la documentación obrante en este Negociado de Catastro, perteneciente al Área de Buen Gobierno y puesta a disposición del que suscribe, salvo error u omisión figuran los siguientes datos:

Documentación aportada:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES DEL PGO DE ADEJE

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

Plano Nº:PI-4 ,Planos de Información (ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD)

Fecha: junio 2021 , Clave:005a-21

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -1-

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Referencia catastral: 7639625CS2173N0001ZX (Pl:00 Pt: A)

Participación del inmueble: 17,400000 %

Nombre/Razón Social: **VALDIMARSSON THORDUR**
NIF/NIE: Y7172467T
Domicilio fiscal: CL EL ANCLA 5 Pt:311
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **ANDRESDOTTIR AGUSTA KRISTIN**
NIF/NIE: Y7172446W
Domicilio fiscal: CL AJABO 13 Pl: PB Pt: A
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad



Referencia catastral: 7639625CS2173N0002XM (Pl:00 Pt: B)

Participación del inmueble: 16,100000 %

Nombre/Razón Social: **DIAZ SUAREZ MATIAS**
NIF/NIE: 78611472W
Domicilio fiscal: CR GENERAL GUANCHA TF 342 VE 74
38428 SAN JUAN DE LA RAMBLA (VERA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **PEREZ RODRIGUEZ MARIA NIEVES**
NIF/NIE: 78612464M
Domicilio fiscal: CR GENERAL GUANCHA TF 342 VE 74
38428 SAN JUAN DE LA RAMBLA (VERA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7639625CS2173N0003MQ (Pl:00 Pt: C)

Participación del inmueble: 16,500000 %

Nombre/Razón Social: **PALENZUELA MELO GREGORIO**
NIF/NIE: 42075463E
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO(LOS MENORE 26 Pl:00 Pt:C
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7639625CS2173N0004QW (Pl:01 Pt: A)

Participación del inmueble: 17,400000 %

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ EVORA JUAN JESUS**
NIF/NIE: 45896806F
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO(LOS MENORE 26(H) Pl:01 Pt: A
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **CARVAJAL YBARRA MILAGROS NAZARET**
NIF/NIE: 49510481Z
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO(LOS MENORE 26 Pl:01 Pt: A
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7639625CS2173N0005WE (Pl:01 Pt: B)

Participación del inmueble: 16,100000 %

Nombre/Razón Social: **ASARO ENRICO**
NIF/NIE: Y1476860K
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO(LOS MENORE 26(H) Pl:01 Pt:B
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7639625CS2173N0006ER (Pl:01 Pt: C)

Participación del inmueble: 16,500000 %



Nombre/Razón Social: **SUAREZ LOPEZ JOSE LUIS**
NIF/NIE: 43367375R
Domicilio fiscal: LG CTRA GRAL LA OROTAVA LA G 72
38420 SAN JUAN DE LA RAMBLA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -2-

Referencia catastral: 7639635CS2173N
Parcela con varios inmuebles (división horizontal) (4 INMUEBLES)

Nombre/Razón Social: ALEPA BOOKING, S.L.
NIF/NIE: B76721661
Domicilio fiscal: CL CANARINA 6 PI:02 Pt: IZQ LA MANCHA
38434 ICOD DE LOS VINOS (CUEVA VIENTO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -3-

Referencia catastral: 7639623CS2173N0001EX

Nombre/Razón Social: **YANES LUIS JOSE MANUEL**
NIF/NIE: 43365232C
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO(LOS MENORE 26(F)
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **GOMEZ LUIS MARIA ALICIA**
NIF/NIE: 43370909Q
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO(LOS MENORE 26
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -4-

Referencia catastral: 7639624CS2173N0001S

Nombre/Razón Social: **DORTA LOPEZ AIRAN**
NIF/NIE: 78638571F
Domicilio fiscal: CM LOMO LA PALMA 5 BARRIO LA VERA
38420 SAN JUAN DE LA RAMBLA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -5-

Referencia catastral: 7639605CS2174S0001PQ

Nombre/Razón Social: **MARTIN GONZALEZ JOSEFA**
NIF/NIE: 41892312C
Domicilio fiscal: TR MENORES (LOS MENORES) 4
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -6-



Referencia catastral: 7538237CS2173N0001BX

Nombre/Razón Social: **GARCIA TARREGA FRANCISCO**
NIF/NIE: 73726426H
Domicilio fiscal: CL MENORES 42
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -7-

Referencia catastral: 7639626CS2173N0000YZ

Nombre/Razón Social: **MARCOS DIAZ MARISOL (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 42033016X
Domicilio fiscal: CL AJADO 25
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -8-

Referencia catastral: 7538236CS2173N

Nombre/Razón Social: **GARCIA TARREGA FRANCISCO**
NIF/NIE: 73726426H
Domicilio fiscal: CL MENORES 42
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -9-

Referencia catastral: 7639602CS2173N

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ FRAGA CAROLINA (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 41858705Q
Domicilio fiscal: LG PAGO MENORES
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -10-

Referencia catastral: 7639637CS2174S

Nombre/Razón Social: **FRAGA ALVAREZ MARIA CARMEN**
NIF/NIE: 3782041T
Domicilio fiscal: TR MENORES (LOS MENORES) 27
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Usufructo

Nombre/Razón Social: **FRAGA ALVAREZ MARIA CARMEN**
NIF/NIE: 43782041T
Domicilio fiscal: TR MENORES (LOS MENORES) 27
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad



Nombre/Razón Social: **DIAZ FRAGA OSCAR ALEXANDER**
NIF/NIE: 45710185P
Domicilio fiscal: CL VIRGEN DE FATIMA 7 Pl:02 Pt: C MENORES (LOS)
38677 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 25,00% de Nuda Propiedad

Nombre/Razón Social: **DIAZ FRAGA JUAN JOSE**
NIF/NIE: 45726605Y
Domicilio fiscal: CR LOS MENORES TAUCHO 42
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 25,00% de Nuda Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -11-

Referencia catastral: 7639603CS2173N0001

Nombre/Razón Social: **FERREIRA TARTER GABRIEL ALEJANDRO**
NIF/NIE: X6790514V
Domicilio fiscal: CL ELCARDON 7 PORT B 5. 4
38660 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -12-

Referencia catastral. 7639619CS2173N0001JX

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ ALVAREZ JOSE**
NIF/NIE: 42002835M
Domicilio fiscal: DS MENORES 1(B)
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **MARRERO GARCIA COINTA**
NIF/NIE: 42932998W
Domicilio fiscal: DS MENORES 1
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -13-

Referencia catastral: 7639609CS2174S

Nombre/Razón Social: **RODRIGUEZ ALVAREZ MARIA EDELVINA**
NIF/NIE: 43778076Z
Domicilio fiscal: CL MORRO CHAYOFA 2 Bl: C Pt:9 CHAYOFA
38652 ARONA (CHAYOFA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -14-

Referencia catastral: 7538252CS2173N



Nombre/Razón Social: **GONZALEZ HERNANDEZ JUAN MANUEL**
NIF/NIE: 41921314L
Domicilio fiscal: CL TINERFE GRANDE 11 Pl:01 Pt:02
38670 ADEJE (ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Usufructo

Nombre/Razón Social: **GONZALEZ FRAGA JOSEFA CONCEPCION**
NIF/NIE: 45702626Q
Domicilio fiscal: CL MENORES 42
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **GONZALEZ GUERRERO MARIELA CONCEPCION**
NIF/NIE: 45899962N
Domicilio fiscal: CL POLVORANCA 72 Es:2 Pl:01 Pt: C
28923 ALCORCON (MADRID)
Derecho: 50,00% de Nuda Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -15-

Referencia catastral: 7538238CS2173N0001YX

Nombre/Razón Social: **GARCIA TARREGA FRANCISCO**
NIF/NIE: 73726426H
Domicilio fiscal: CL MENORES 42
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -16-

Referencia catastral: 7538219CS2173N0001R

Nombre/Razón Social: **HERNANDEZ AFONSO MARIA CARMEN (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 42021600W
Domicilio fiscal: LG MENORES 51
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -17-

Referencia catastral: 7538239CS2173N

Nombre/Razón Social: **GARCIA TARREGA FRANCISCO**
NIF/NIE: 73726426H
Domicilio fiscal: CL MENORES 42
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -18-

Referencia catastral: 7538220CS2173N00010X



Nombre/Razón Social: **HERNANDEZ AFONSO MARIA CARMEN (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 42021600W
Domicilio fiscal: LG MENORES 51
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -19-

Referencia catastral: 7538240CS2173N

Nombre/Razón Social: **GONZALEZ HERNANDEZ JUAN MANUEL**
NIF/NIE: 41921314L
Domicilio fiscal: CL TINERFE GRANDE 11 Pl:01 Pt:02
38670 ADEJE (ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Usufructo

Nombre/Razón Social: **GONZALEZ FRAGA JOSEFA CONCEPCION**
NIF/NIE: 45702626Q
Domicilio fiscal: CL MENORES 42
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **GONZALEZ GUERRERO MARIELA CONCEPCION**
NIF/NIE: 45899962N
Domicilio fiscal: CL POLVORANCA 72 Es:2 Pl:01 Pt: C
28923 ALCORCON (MADRID)
Derecho: 50,00% de Nuda Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -20-

Referencia catastral: 7639618CS2173N

Nombre/Razón Social: **TOTH ADAM**
NIF/NIE: Y4703087S
Domicilio fiscal: CL VIRGEN DE LAS NIEVES 18 GUIA ISORA
38689 GUIA DE ISORA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -21-

Referencia catastral: 7538228CS2173N
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Referencia catastral: **7538228CS2173N0002DM (Pl:00 Pt: B)**
Participación del inmueble: 12,460000 %



Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO MARIA SOCORRO**
NIF/NIE: 45703536Y
Domicilio fiscal: TR SAN ANDRES 7
38315 LA OROTAVA (PERDOMA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538228CS2173N0003FQ (Pl:00 Pt: C)**
Participación del inmueble: 12,460000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO JOSE MANUEL**
NIF/NIE: 45702772R
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 15 Pl:01 Pt: D
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538228CS2173N0004GW (Pl:00 Pt: D)**
Participación del inmueble: 12,060000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO JOSE MANUEL**
NIF/NIE: 45702772R
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 15 Pl:01 Pt: D
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538228CS2173N0005HE (Pl:01 Pt: A)**
Participación del inmueble: 13,150000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO MARIA SOCORRO**
NIF/NIE: 45703536Y
Domicilio fiscal: TR SAN ANDRES 7
38315 LA OROTAVA (PERDOMA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538228CS2173N0006J (Pl:01 Pt: B)**
Participación del inmueble: 12,330000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO MARIA SOCORRO**
NIF/NIE: 45703536Y
Domicilio fiscal: TR SAN ANDRES 7
38315 LA OROTAVA (PERDOMA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538228CS2173N0007KT (Pl:01 Pt: C)**
Participación del inmueble: 12,330000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO JOSE MANUEL**
NIF/NIE: 45702772R
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 15 Pl:01 Pt: D
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad



Referencia catastral: **7538228CS2173N0008LY (Pl:01 Pt: D)**
Participación del inmueble: 13,150000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO JOSE MANUEL**
NIF/NIE: 45702772R
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 15 Pl:01 Pt: D
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **GONZALEZ RODRIGUEZ VERONICA**
NIF/NIE: 45733520K
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 15 Pl:01 Pt: D
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538228CS2173N0009BU (Pl:00 Pt: A)**
Participación del inmueble: 12,060000 %

Nombre/Razón Social: **ALAYON RISCO MARIA SOCORRO**
NIF/NIE: 45703536Y
Domicilio fiscal: TR SAN ANDRES 7
38315 LA OROTAVA (PERDOMA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -22-

Referencia catastral: **7538241CS2173N0001YX**

Nombre/Razón Social: **ALAYON ALVAREZ MARIA ARGELIA**
NIF/NIE: 79445089F
Domicilio fiscal: BR EL CARDONAL 36 Bl:36 Pl: PB Pt: D LAGUNA (LA)
38108 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -23-

Referencia catastral: **7538229CS2173N0001ZX**

Nombre/Razón Social: **RISCO FRAGA SEBASTIAN**
NIF/NIE: 78384852R
Domicilio fiscal: CL SOL DEL SUR 8 Pl:03 GALLETAS (LAS)
38631 ARONA (GALLETAS LAS) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -24-

Referencia catastral: **7538230CS2173N0001EX**

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ HERNANDEZ MARGARITA (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 78397739P
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO (LOS) MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad



NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -25-

Referencia catastral: 7538234CS2173N

Nombre/Razón Social: **FRAGA HERNANDEZ JOSE (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 42072447L
Domicilio fiscal: CL MENORES 44
38670 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -26-

Referencia catastral: 7538233CS2173N0000YZ

Nombre/Razón Social: **FRAGA HERNANDEZ ELIAS**
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 5(#)
38670 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -27-

Referencia catastral: 7538243CS2173N0001QX

Nombre/Razón Social: **HERNANDEZ PEREZ LUZ MARIA**
NIF/NIE: 78402670V
Domicilio fiscal: CL FLORIDA LA 17 Pl:00 Pt:04 GUIA ISORA
38689 GUIA DE ISORA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 33,33% de Usufructo

Nombre/Razón Social: **BARROSO HERNANDEZ LIDIA**
NIF/NIE: 45940627J
Domicilio fiscal: PZ SANTA URSULA 1 Es:1 Pl:01 Pt:22
38670 ADEJE (ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 66,66% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **BARROSO HERNANDEZ LIDIA**
NIF/NIE: 45940627J
Domicilio fiscal: PZ SANTA URSULA 1 Es:1 Pl:01 Pt:22
38670 ADEJE (ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 33,33% de Nuda Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -28-

Referencia catastral: 7538231CS2173N0000AZ

Clase: Rústico

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO JOSEFA GLORIA**
NIF/NIE: 43776386A
Domicilio fiscal: CL EL TEJO 8 LAGUNA (LA)
38206 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO ARACELIS**
NIF/NIE: 55059066X
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:00 Pt:C7
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad



Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO PEDRO ANTONIO**
NIF/NIE: 45438008J
Domicilio fiscal: CL VIRGEN DE COROMOTO 41 Es:00 Pl:000 Pt:000
38670 ADEJE (QUINTA TAUCHO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA TERESA**
NIF/NIE: 46262737P
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:01 Pt:C8
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA ESTHER**
NIF/NIE: 51200814P
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 21 Es: B Pl:00 Pt:B3 MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0002DM (Es: A Pl:01 Pt:A2)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO ARACELIS**
NIF/NIE: 55059066X
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:00 Pt:C7
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0003FQ (Es: B Pl:00 Pt:B3)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA ESTHER**
NIF/NIE: 51200814P
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 21 Es: B Pl:00 Pt:B3 MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0004GW (Es: B Pl:01 Pt:B4)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA ESTHER**
NIF/NIE: 51200814P
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 21 Es: B Pl:00 Pt:B3 MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0005HE (Es: B Pl:01 Pt:B5)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO JOSEFA GLORIA**
NIF/NIE: 43776386A
Domicilio fiscal: CL EL TEJO 8 LAGUNA (LA)
38206 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0006JR (Es: C Pl:00 Pt:C6)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO ARACELIS**
NIF/NIE: 55059066X



Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:00 Pt:C7
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0007KT (Es: C Pl:00 Pt:C7)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO JOSEFA GLORIA**
NIF/NIE: 43776386A
Domicilio fiscal: CL EL TEJO 8 LAGUNA (LA)
38206 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0008LY (Es: C Pl:01 Pt:C8)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA TERESA**
NIF/NIE: 46262737P
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:01 Pt:C8
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0009BU (Es: C Pl:01 Pt:C9)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO PEDRO ANTONIO**
NIF/NIE: 45438008J
Domicilio fiscal: CL VIRGEN DE COROMOTO 41 Es:00 Pl:000 Pt:000
38670 ADEJE (QUINTA TAUCHO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538231CS2173N0010KT (Es: C Pl:-1 Pt:01)

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO JOSEFA GLORIA**
NIF/NIE: 43776386A
Domicilio fiscal: CL EL TEJO 8 LAGUNA (LA)
38206 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO ARACELIS**
NIF/NIE: 55059066X
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:00 Pt:C7
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO PEDRO ANTONIO**
NIF/NIE: 45438008J
Domicilio fiscal: CL VIRGEN DE COROMOTO 41 Es:00 Pl:000 Pt:000
38670 ADEJE (QUINTA TAUCHO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA TERESA**
NIF/NIE: 46262737P
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:01 Pt:C8
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad



Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA ESTHER**
NIF/NIE: 51200814P
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 21 Es: B Pl:00 Pt:B3 MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 20,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538231CS2173N1001PB (Es: A Pl:00 Pt:A1)**

Nombre/Razón Social: **FRAGA FUMERO MARIA TERESA**
NIF/NIE: 46262737P
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 9 Es: C Pl:01 Pt:C8
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -29-

Referencia catastral: 7538232CS2173N0000BZ

Referencia catastral: 7538232CS2173N0003MQ

Referencia catastral: 7538232CS2173N0004QW (Pl:-1 Pt:S-1)

Referencia catastral: 7538232CS2173N0005WE (Pl:00 Pt:1B)

Referencia catastral: 7538232CS2173N0006ER (Pl:01 Pt:2A)

Referencia catastral: 7538232CS2173N0007RT (Pl: SM Pt:1S)

Nombre/Razón Social: **RISCO FRAGA MARIA SOCORRO**
NIF/NIE: 42054631M
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 7 Pl: SM Pt:1S
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **25,00% de Propiedad**

Nombre/Razón Social: **ALAYON RAMOS JOSE**
NIF/NIE: 41952320K
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 7 Pl:00 Pt:1B
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **25,00% de Propiedad**

Nombre/Razón Social: **ALAYON RAMOS MANUEL**
NIF/NIE: 41952321E
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 7 Pl:SM Pt:1S
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **25,00% de Propiedad**

Nombre/Razón Social: **PEREZ RIVERO FRANCISCA**
NIF/NIE: 42052957X
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 7 Pl:00 Pt:1B
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **25,00% de Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -30-



Referencia catastral: 7538250CS2173N0001FX

Nombre/Razón Social: **CHINEA BARROSO AGUEDA**
NIF/NIE: 42059415M
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 35 LOS MENORES
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: **50,00% de Usufructo**

Nombre/Razón Social: **CHINEA BARROSO AGUEDA**
NIF/NIE: 42059415M
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 35 LOS MENORES
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: **50,00% de Propiedad**

Nombre/Razón Social: **NEGRIN CHINEA MARIA RAQUEL**
NIF/NIE: 45702464S
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA (LOS MENORES) 35
38678 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: **25,00% de Nuda Propiedad**

Nombre/Razón Social: **NEGRIN CHINEA ANA BELEN**
NIF/NIE: 78406608E
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 27(B)
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **25,00% de Nuda Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -31-

Referencia catastral: 7538245CS2173N0001LX

Nombre/Razón Social: **GIL GARCIA MARIA FATIMA**
NIF/NIE: 45449825P
Domicilio fiscal: CL NICOLOSA 31 LOS MENORES
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -32-

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Referencia catastral: 7538226CS2173N0002KM (Pl:00 Pt:01)

Participación del inmueble: 18,990000 %

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ PLACERES PABLO JOSE**
NIF/NIE: 45725392N
Domicilio fiscal: CL ATXOÑA 29 Pl:00 Pt: A
38611 GRANADILLA DE ABONA (SAN ISIDRO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538226CS2173N0003LQ (Pl:00 Pt:02)

Participación del inmueble: 20,160000 %

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ PLACERES JUAN ANTONIO**
NIF/NIE: 45710951S
Domicilio fiscal: CL PIO XII 10 Es: J Pl:01 Pt: DR
38611 GRANADILLA DE ABONA (SAN ISIDRO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad



Referencia catastral: 7538226CS2173N0005ZE (Pl:01 Pt:04)

Participación del inmueble: 20,390000 %

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ PLACERES LUIS ALBERTO**
NIF/NIE: 45734466R
Domicilio fiscal: CL SALTADERO EL 25 Es:2 Pl:00 Pt: IZ
38611 GRANADILLA DE ABONA (SAN ISIDRO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Referencia catastral: 7538226CS2173N0006XR (Pl:01 Pt:05)

Participación del inmueble: 21,980000 %

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ HERNANDEZ PABLO**
NIF/NIE: 42086027Y
Domicilio fiscal: CL PIO XII 8 Es: I Pl:01 Pt: IZ
38611 GRANADILLA DE ABONA (SAN ISIDRO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **PLACERES SALAZAR SIXTA**
NIF/NIE: 45704261H
Domicilio fiscal: CL PIO XII 8 Es: I Pl:01 Pt: IZ
38611 GRANADILLA DE ABONA (SAN ISIDRO) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -33-

Referencia catastral: 7538214CS2173N0001TX

Nombre/Razón Social: **PUTTMANN BERNHARD FRANZ NIKOLAUS**
NIF/NIE: X1197646J
Domicilio fiscal: CR GRAL PIEDRA REDONDA 19
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -34-

Referencia catastral: 7538213CS2173N0001LX

Nombre/Razón Social: **HERNANDEZ GONZALEZ JOSE GREGORIO**
NIF/NIE: 78406397H
Domicilio fiscal: CL LA PALOMA 26
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -35-

Referencia catastral: 7538246CS2173N0001TX

Nombre/Razón Social: **DARIAS PADILLA MANUEL**
NIF/NIE: 41935086Z
Domicilio fiscal: CL CALVARIO 11 Pl:02 LAGUNA (LA)
38201 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad



NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -36-

Referencia catastral: 7538249CS2173N00010X

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ HERNANDEZ MARGARITA (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 78397739P
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO (LOS) MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -37-

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Referencia catastral: 7538247CS2173N0001FX (PI:01 Pt: IZ)
Participación del inmueble: 3,010000 %

Referencia catastral: 7538247CS2173N0002GM (PI:01 Pt: DR)
Participación del inmueble: 36,210000 %

Referencia catastral: 7538247CS2173N0003HQ (PI:01 Pt: IZ)
Participación del inmueble: 60,780000 %

Nombre/Razón Social: **GIL GARCIA MARTIN SERGIO**
NIF/NIE: 43779597V
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 33 PI:01 Pt: IZ
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **50,00% de Propiedad**

Nombre/Razón Social: **BARRERA CORREA GLORIA ESTHER**
NIF/NIE: 78404780B
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 33 PI:01 Pt: IZ
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **50,00% de Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -38-

Referencia catastral:: 7538227CS2173N0001EX

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ HERNANDEZ MARGARITA (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 78397739P
Domicilio fiscal: CR MENORES TAUCHO (LOS) MENORES (LOS)
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -39-

Referencia catastral: 7538221CS2173N

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ ALVAREZ MARIA CANDELARIA**
NIF/NIE: 78370222E
Domicilio fiscal: CL FRAILES 2
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad



NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -40-

Referencia catastral: **7538215CS2173N**

Nombre/Razón Social: **COMPAÑIA SOL Y SUR SA**
NIF/NIE: **A38015970**
Domicilio fiscal: **UR AMERICAS EDF OLYMPIA**
38660 ADEJE (COSTA ADEJE) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **100,00% de Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -41-

Referencia catastral: **7538223CS2173N0001DX**

Nombre/Razón Social: **PEREZ DE ALVAREZ M LUISA**
NIF/NIE: **X0000046T**
Domicilio fiscal: **CL NICOLOSA 29**
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: **100,00% de Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -42-

Referencia catastral: **7538222CS2173N0001RX**

Nombre/Razón Social: **HERNANDEZ AFONSO MARIA CARMEN (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: **42021600W**
Domicilio fiscal: **LG MENORES 51**
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: **100,00% de Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -43-

Referencia catastral: **7538225CS2173N0001IX**

Nombre/Razón Social: **BENITEZ OLIVARES MANUEL**
NIF/NIE: **76200334T**
Domicilio fiscal: **CL NICOLASA (LOS MENORES) 66**
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **50,00% de Propiedad**

Nombre/Razón Social: **ALVAREZ GONZALEZ CONCEPCION SOCORRO**
NIF/NIE: **42031191W**
Domicilio fiscal: **CL NICOLASA (LOS MENORES) 66**
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: **50,00% de Propiedad**

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -44-

Referencia catastral: **7538251CS2173N0001MX**

Nombre/Razón Social: **CHINEA BARRERA RAMON**
NIF/NIE: **41982097J**
Domicilio fiscal: **CL JARAL 4**
38611 GRANADILLA DE ABONA (S.C. TENERIFE)
Derecho: **33,33% de Propiedad**



Nombre/Razón Social: **CHINEA BARRERA BENITO**
NIF/NIE: 42040489P
Domicilio fiscal: AV TEN-BEL 94 GUARGACHO
38632 SAN MIGUEL DE ABONA (CHAFIRAS) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 33,33% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **CHINEA BARRERA FELISA**
NIF/NIE: 43770415N
Domicilio fiscal: TR DAMA SEGUNDA LA 51
38869 VALLEHERMOSO (DAMA LA) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 33,33% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -45-

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Referencia catastral: **7538224CS2173N0001XX (PI:00 Pt:01)**
Participación del inmueble: 50,000000 %

Nombre/Razón Social: **RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARIA**
NIF/NIE: 78373650T
Domicilio fiscal: CL CORRALETE
38829 HERMIGUA (CORRALETE EL) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **CRUZ CRUZ JOSE (HEREDEROS DE)**
NIF/NIE: 78373595Z
Domicilio fiscal: CL CORRALETE (EL) 13 CORRALETE (EL)
38829 HERMIGUA (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Referencia catastral: **7538224CS2173N0002MM (PI:01 Pt:01)**
Participación del inmueble: 50,000000 %

Nombre/Razón Social: **CRUZ RODRIGUEZ ERNESTO**
NIF/NIE: 78408431M
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 39 PI:01 Pt:01
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

Nombre/Razón Social: **CABRERA HERNANDEZ LILIA MARIA**
NIF/NIE: 43826197L
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 27 PI:01 Pt:01
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -46-

Referencia catastral: **7538253CS2173N0001KX**

Nombre/Razón Social: **RAVELO ESPINOLA FERMIN**
NIF/NIE: 43775274H
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 37 PI:01 Pt:01
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad



Nombre/Razón Social: **CRUZ HERNANDEZ MARIA LOURDES**
NIF/NIE: 78403440M
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 37 PI:01 Pt:01
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -47-

Referencia catastral: 38001A008001300000LF

Nombre/Razón Social: **EN INVESTIGACION**
Domicilio fiscal: AV MARITIMA (JOSE ANTONIO) 6 PI:03
38003 S. C. DE TENERIFE (SANTA CRUZ) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -48-

Referencia catastral: 7538207CS2173N0001GX

Nombre/Razón Social: **PUTTMANN BERNHARD FRANZ NIKOLAUS**
NIF/NIE: X1197646J
Domicilio fiscal: CR GRAL PIEDRA REDONDA 19
38670 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

*** NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -49-**

*** Como consecuencia del periodo de Información pública este propietario ha sido excluido del Sector**

Referencia catastral: 7538208CS2173N0001QX

Nombre/Razón Social: **HERNANDEZ MARTIN ISABEL ENCARNACION**
NIF/NIE: 42087422K
Domicilio fiscal: CL NICOLASA (LOS MENORES) 20
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -50-

Referencia catastral: 7639638CS2174S

Nombre/Razón Social: **FRAGA ALVAREZ MARIA CARMEN**
NIF/NIE: 43782041T
Domicilio fiscal: TR MENORES (LOS MENORES) 27
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Usufructo

Nombre/Razón Social: **FRAGA ALVAREZ MARIA CARMEN**
NIF/NIE: 43782041T
Domicilio fiscal: TR MENORES (LOS MENORES) 27
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 50,00% de Propiedad



Nombre/Razón Social: **DIAZ FRAGA OSCAR ALEXANDER**
NIF/NIE: 45710185P
Domicilio fiscal: CL VIRGEN DE FATIMA 7 Pl:02 Pt: C MENORES (LOS)
38677 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 25,00% de Nuda Propiedad

Nombre/Razón Social: **DIAZ FRAGA JUAN JOSE**
NIF/NIE: 45726605Y
Domicilio fiscal: CR LOS MENORES TAUCHO 42
38677 ADEJE (S.C. TENERIFE)
Derecho: 25,00% de Nuda Propiedad

NUMERO DE ORDEN DE PLANO APORTADO -51-

Referencia catastral: 7639632CS2174S0001A

Nombre/Razón Social: **MARTIN GONZALEZ JOSEFA**
NIF/NIE: 41892312C
Domicilio fiscal: T R MENORES (LOS MENORES) 4
38678 ADEJE (ARMEÑIME) (S.C. TENERIFE)
Derecho: 100,00% de Propiedad

Es todo cuanto ha de informarse.

En la Villa de Adeje.

ANEXO III

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO

ESTUDIO DE TRÁFICO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE PUBLICO

INDICE

- 1. INTRODUCCION**
 - 1.1. Antecedentes**
 - 1.2. Objeto del estudio**
- 2. AREA DE ESTUDIO Y ZONIFICACION**
- 3. RED VIARIA ACTUAL**
 - 3.1. Oferta**
 - 3.2. Límites de propiedad**
 - 3.3. Demanda de tráfico**
- 4. MEMORIA DE TRAFICO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE PUBLICO**
 - 4.1. Características del emplazamiento**
 - 4.2. Datos sobre el transporte y desplazamientos**
 - 4.2.1. Desplazamientos de la zona
 - 4.2.2. Transporte público
 - 4.2.3. Red de carreteras
 - 4.2.4. Aparcamientos
 - 4.2.5. Bicicletas y VMP
 - 4.3. Desarrollo urbanístico y modos de transporte**
 - 4.3.1. Desarrollo y usos del suelo
 - 4.3.2. Distribución por modos de transporte
 - 4.4. Plan de Movilidad Urbana Sostenible**
 - 4.5. Recomendaciones a la sostenibilidad medioambiental**
 - 4.5.1. Reducción de movilidad y movimientos asociados
 - 4.5.2. Desarrollo urbanístico sostenible
 - 4.5.3. Transporte público y modos ecológicos
- 5. RED VIARIA PLANIFICADA**
 - 5.1. Consideración de alternativas**
 - 5.1.1. Intersección canalizada
 - 5.1.2. Glorieta circular
 - 5.1.3. Glorieta tipo hipódromo
 - 5.2. Sensibilidad de la modificación viaria**
- 6. CONCLUSIONES**

1. Introducción.

1.1. Antecedentes

Se redacta el presente estudio de tráfico en el contexto de los trabajos de redacción del Plan Parcial del Sector SN-3 Los Menores, con arreglo al Plan General de Ordenación PGO del Municipio de Adeje.

El desarrollo, por su afección a la vía insular TF-82, requiere la redacción de una serie de estudios complementarios, entre otros, un estudio de tráfico en el que se analice la integración con el sistema viario existente así como la compatibilidad con la carretera y la forma de ordenar de la mejor manera posible la conexión con esa vía.

Se da la circunstancia de que el PGO vigente habilita la existencia de tres unidades de actuación diferenciadas dentro del Sector SN-3, situadas a ambos lados de la carretera TF-82. De la misma manera, los sectores colindantes UA-21 y SO-20 también se ven atravesados por esta vía, de manera que todos quedan divididos en dos partes a ambos lados de la carretera.

Asimismo, en este mismo punto desemboca la carretera TF-583 que comunica con la localidad de Taucha, generando una intersección que por sus características de pendiente y orientación resulta algo problemática desde el punto de vista de la seguridad vial.

Sobre este particular, y teniendo en cuenta que la Ley de Carreteras de Canarias otorga las competencias de gestión sobre estas vías al Cabildo de Tenerife, existe un documento en su Servicio de Carreteras denominado "Rectificación y Mejora de la Carretera de Interés General TF-82 zona Los Menores entre el PK 46+000 y 47+300 del T.M. de Adeje", del año 2015 en el que se recoge el proyecto de mejora de la carretera TF-82 en la zona de Los Menores, especialmente lo referente a la mejora en el diseño de esta intersección.

1.2. Objeto del estudio

El objeto de este estudio de tráfico es el de asegurar la adecuada compatibilidad de la actuación urbanística con la red viaria existente, considerando la proyección con los nuevos tráfico previstos en desarrollo, así como asegurar su integración con un nuevo diseño de la intersección existente con el fin de mejorar la seguridad vial garantizando la fluidez del tráfico en el futuro.

Para ello se propone:

- Caracterizar el ámbito de estudio
- Caracterizar la red viaria proyectada
- Estimar los tráfico de acuerdo con usos previstos en el área
- Realizar un estudio de movilidad
- Analizar el efecto de la mejora en la intersección de la TF-82
- Emitir conclusiones

Los resultados y conclusiones del estudio de tráfico servirán para:

- Apoyar el proceso de toma de decisiones en la definición del plan urbanístico de desarrollo, proponiendo mejoras en el diseño de la red viaria prevista en el plan funcional
- Evaluar el impacto que tendrá, desde el punto de vista del tráfico

- Proponer una solución viaria para la zona que integre de la mejor manera todos los tráficos existentes

2. Área de Estudio y Zonificación.

Denominamos área de estudio a la fracción del territorio que se estructura en torno a la red viaria en estudio y que contiene las zonas para las que la red en cuestión supondrá itinerarios potenciales de comunicación entre sí o con el exterior. A continuación, se pone en contexto el área de estudio considerada.

Dentro de Plan Territorial Especial del Transporte de Tenerife, el ámbito se encuentra dentro de la macrozona "8 Suroeste" y, dentro de ésta, en la zona 4.



FIGURA 1. ZONIFICACIÓN SEGÚN EL PTTEOT

El sector SN-3 se localiza en Los Menores y se articula en tres unidades de actuación, divididas por la vía insular TF-82 que une Armeñime, en Adeje, con Icod de los Vinos. Se encuentra a pocos kilómetros de la autovía TF-1, conectada por la vía insular anteriormente mencionada.

3. Red viaria actual

3.1. Oferta

La vía de referencia en el ámbito del estudio es la carretera TF-82, que une el núcleo de Armeñime con el municipio de Icod de los Vinos. Esta carretera atraviesa el área de estudio y constituye la única vía de acceso al desarrollo urbanístico.

Pertenece a la red principal de carreteras insulares del Cabildo de Tenerife y posee una longitud de 48,29 km de longitud. Se trata de una carretera de ancho convencional con una única calzada, cruces a nivel y por lo general firme en buen estado.

Era la principal vía de comunicación antes de la entrada en servicio de la autovía TF-1, cuando soportaba un importante tráfico de largo recorrido además de dar acceso a todas las poblaciones y urbanizaciones a su paso.

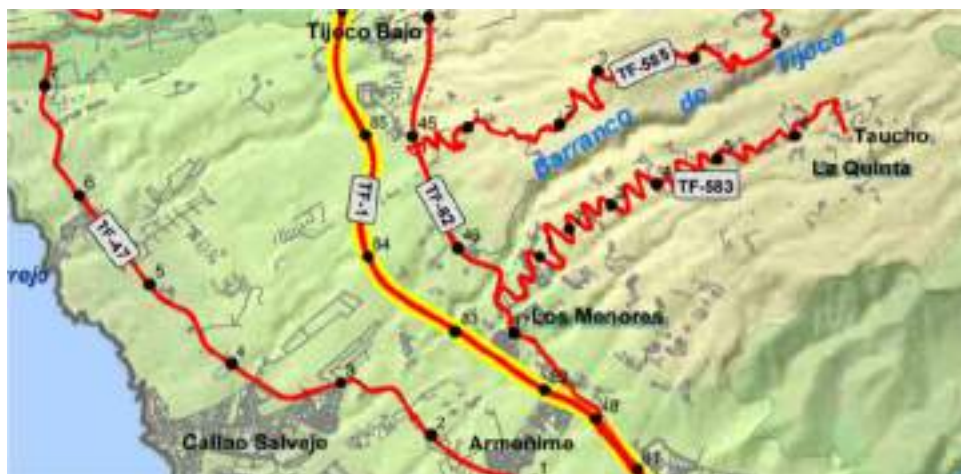


FIGURA 2. CARRETERAS DE LA RED INSULAR EN EL ENTORNO DE LOS MENORES

La carretera TF-82 confluye en la TF-1, perteneciente a la red insular de carreteras y que comunica Santa Cruz de Tenerife con Santiago del Teide a través del corredor sur de la isla con una longitud total de 103 km, con dos calzadas diferenciadas de dos y tres carriles por sentido. Si bien es cierto que esta vía se encuentra a varios kilómetros del ámbito de estudio.

En este momento la TF-82 se ha convertido en una vía interurbana y de ámbito más local al encauzarse todo el tráfico de largo recorrido por la autovía. Su principal función ha pasado a ser la de dar servicio a los núcleos de población y urbanizaciones de sus márgenes, adquiriendo características de travesía a su paso por Los Menores, donde atraviesa los sectores SN-3, AU-21 y SO-20, con edificaciones consolidadas a ambos lados de la vía.

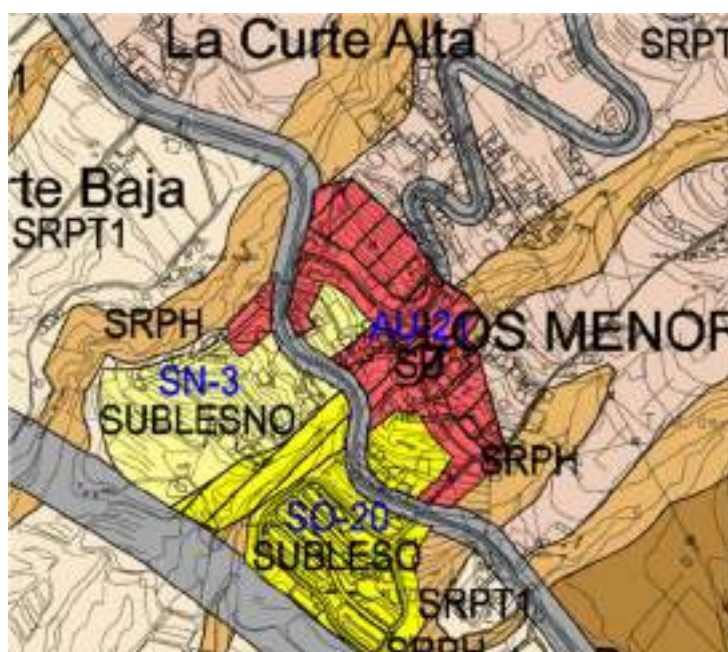


FIGURA 3. PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

Justo en la intersección de entrada al desarrollo del ámbito de estudio, se encuentra la carretera insular TF-583, que une Los Menores con Taucho. Esta carretera posee una longitud de 6,83 km, con un ancho estrecho, una única calzada y cruces a nivel, así como acerado en uno de los márgenes en su tramo inicial, que permite el tránsito peatonal en el actual barrio.

Por otra parte, se encuentra la calle Nicolasa, una vía municipal de poco más de 300 metros con una única calzada y sin carriles delimitados que comunica dos de las unidades de actuación del sector SN-3 y una parte de AU-21 con la carretera TF-82 en dos puntos, el primero en la zona de la intersección de la carretera TF-82 con la TF-583, y el segundo unos 60 m más adelante, en el sentido Adeje.

La tercera unidad de actuación del SN-3 así como la parte principal de AU-21 dispone de acceso desde la TF-583 aunque existe un tramo de calle actualmente sin conexión que desemboca en la TF-82, proyectada como salida prevista hacia esa vía.

Finalmente cabe mencionar que hace varios años fue necesario realizar trabajos de estabilización en la plataforma de la carretera TF-82 debido a inestabilidades detectadas en el talud de la misma aparecidas por el exterior de la curva.



FIGURA 4. CONEXIONES VIALES EXISTENTES EN LA INTERSECCION ACTUAL

Se trata por tanto de un entorno pseudo-urbano, con varios accesos a la carretera sin ordenar ya consolidados, con una intersección que genera un cruce peligroso, en una zona de curva con poca visibilidad y en un punto en que se produjeron problemas estructurales en el pasado.

3.2. Límites de Propiedad

La red viaria existente tiene asociados unos límites de propiedad pública, así como unas bandas de servidumbre y de afección que condicionan las actuaciones que se pueden realizar en su entorno.

Según el Art. 25 de la Ley de Carreteras de Canarias son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés

regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. Se entiende por arista exterior de la explanación la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

El Reglamento de Carreteras de Canarias concreta en su Disposición Transitoria Segunda el resto de parámetros a considerar:

Se establecen como anchos, en metros, de franjas de dominio público, servidumbre, afección y distancia de la línea límite de edificación los que se indican a continuación:

Clase de carretera	Dominio público	Servidumbre	Afección	Línea límite de edificación*
Autopistas	8	17	5	35*
Autovías	8	15	7	30*
Vías rápidas	8	10	7	30*
Carreteras convencionales de interés regional	8	10	7	25*
Resto de la red	3	5	3	12*

Medidas respecto de la arista exterior de la explanación: la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes

*salvo en el caso de la línea límite de edificación, en que la medida se refiere a la arista exterior de la calzada, o borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general (Art. 28.2 L.C.C.)

FIGURA 5. CUADRO RESUMEN DE LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

Aunque cuando se trate de tramos urbanos, el Art. 85.1. recoge que en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. Teniendo en cuenta las condiciones indicadas, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento correspondiente y lo autorice el titular de la carretera.

A partir del cuadro anterior, se recoge en la siguiente figura la representación de las alineaciones que definen cada una de las zonas a considerar:



FIGURA 6. FAJAS DE LIMITACION DE PROPIEDAD EN LA TRAVESIA

Sólo el dominio público supone titularidad pública. El resto de bandas generan una serie de limitaciones sobre las actuaciones permitidas, pero no la pérdida de titularidad. El plano parcelario de la zona es el siguiente:

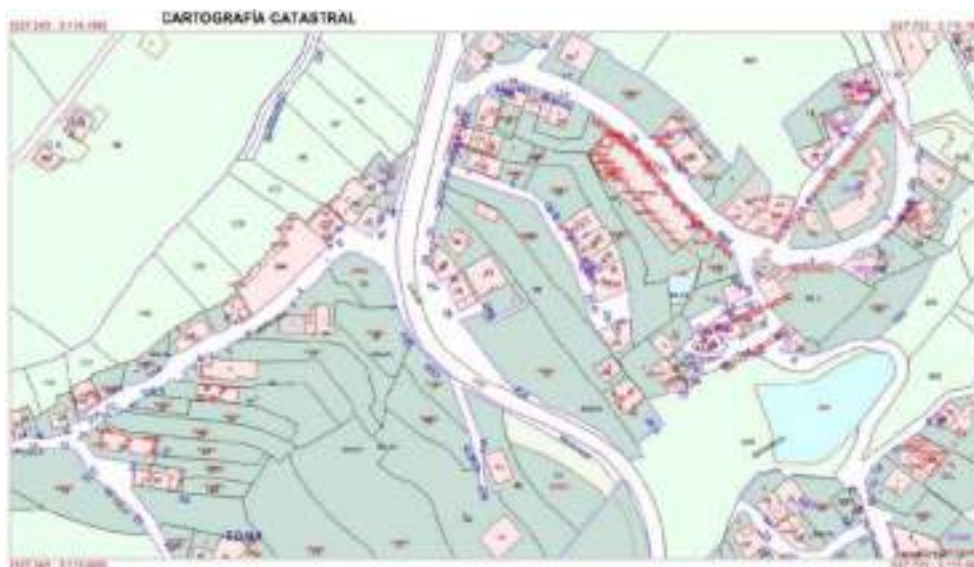


FIGURA 7. PLANO DEL CATASTRO EN LA ZONA DE LOS MENORES

3.3. Demanda de tráfico

Los datos de tráfico disponibles son los que ofrece el Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo de Tenerife, elaborados por la Unidad Técnica de Aforos, a través de su plataforma de acceso público AforoNetWeb en la que publican los registros de su red de estaciones de aforo.

En concreto, en los kilómetros 46,2 y 47,6 de la carretera TF-82 y en el kilómetro 0,18 de la carretera TF 583, el Cabildo de Tenerife dispone de estaciones de cobertura, que miden la IMD de estas vías justamente en el entorno cercano al ámbito de estudio.

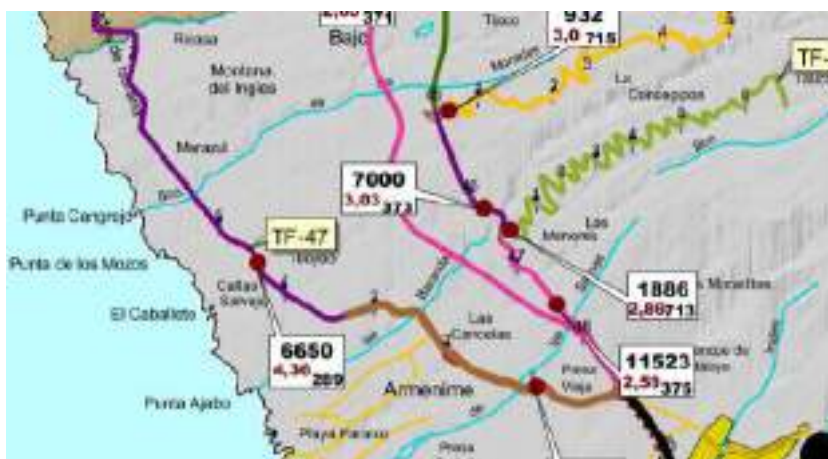


FIGURA 8. UBICACIÓN DE LAS ESTACIONES DE AFORO DE LA ZONA

A continuación se recogen los registros de las tres estaciones más próximas, según los datos aportados por el Cabildo de Tenerife. Corresponden a los valores de IMD anuales con origen en el año 2000.

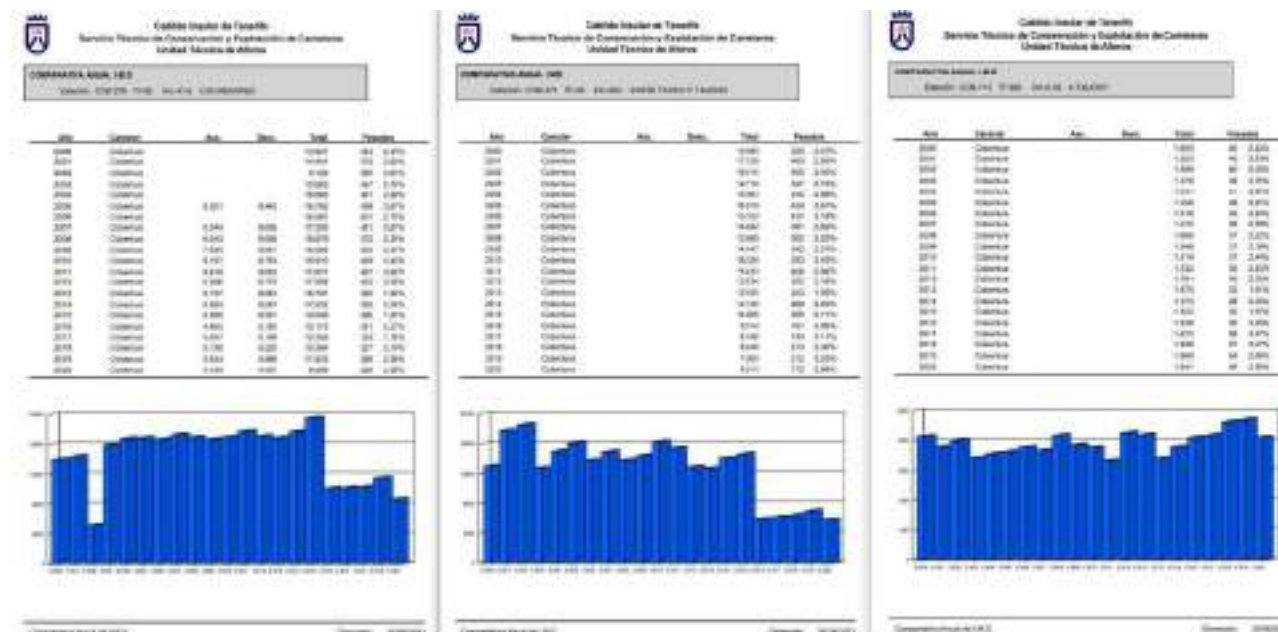


FIGURA 9. REGISTRO HISTORICO DE LAS ESTACIONES DE AFORO DE LA ZONA

Como se puede apreciar en la IMD del año 2014, previa a la apertura de la ampliación de la TF-1, y en la del año 2019 con ésta ya en servicio, se produjo una caída del tráfico de un 35%.

Los datos del año 2020, con una caída superior al 50%, tienen una clara influencia del efecto de la pandemia, por lo que no se toman en consideración.

ESTACION	COB-375	TF-82 km 47,6	COB-373	TF-82 km 46,2	COB-713	TF-583 km 0,18
AÑO	TOTAL	Pesados	TOTAL	Pesados	TOTAL	Pesados
2000	13.921	344 2,47%	12.969	320 2,47%	1.655	40 2,42%
2001	14.441	375 2,60%	17.729	460 2,59%	1.523	40 2,63%
2002	5.100	235 4,61%	18.615	936 5,03%	1.599	80 5,00%
2003	15.965	437 2,74%	12.710	347 2,73%	1.376	38 2,76%
2004	16.685	481 2,88%	15.003	432 2,88%	1.431	41 2,87%
2005	16.763	438 2,61%	16.079	420 2,61%	1.458	38 2,61%
2006	16.561	451 2,72%	13.722	437 3,18%	1.516	40 2,64%
2007	17.250	451 2,61%	14.942	391 2,62%	1.472	38 2,58%
2008	16.879	372 2,20%	13.699	302 2,20%	1.669	37 2,22%
2009	16.586	393 2,37%	14.447	342 2,37%	1.546	37 2,39%
2010	16.910	409 2,42%	16.228	393 2,42%	1.514	37 2,44%
2011	17.671	467 2,64%	15.433	408 2,64%	1.332	35 2,63%
2012	17.056	402 2,36%	12.834	302 2,35%	1.701	40 2,35%
2013	16.791	322 1,92%	12.635	242 1,92%	1.675	32 1,91%
2014	17.632	360 2,04%	14.130	288 2,04%	1.373	28 2,04%
2015	19.549	386 1,97%	14.666	309 2,11%	1.522	30 1,97%
2016	10.173	241 2,37%	5.914	181 3,06%	1.638	50 3,05%
2017	10.256	183 1,78%	6.196	193 3,11%	1.672	58 3,47%
2018	10.364	227 2,19%	6.446	213 3,30%	1.858	57 3,07%
2019	11.523	298 2,59%	7.000	212 3,03%	1.886	54 2,86%
2020	8.596	220 2,56%	5.814	172 2,96%	1.641	49 2,99%

FIGURA 10. COMPARATIVO IMDs EN LAS ESTACIONES DE LA ZONA

En cualquier caso, en el registro histórico de datos se puede apreciar claramente la tendencia, así como el efecto de la puesta en servicio de la autovía:

- En la TF-82, la puesta en servicio de la autovía supuso un descenso del tráfico del orden del 50%, que se va recuperando gradualmente pero con valores muy alejados aún de los registrados en el año 2000, origen de la referencia.
- En la TF-583 en cambio, la variación del tráfico es mínima, como corresponde a una vía que sirve exclusivamente para el acceso al núcleo de Taucho, de orografía muy accidentada y con una población estabilizada.



FIGURA 11. EVOLUCION HISTORICA COMPARADA DE IMDs

Como se puede apreciar en los gráficos históricos, la caída de tráfico por la puesta en servicio de la autovía TF-1 ha llevado los valores de IMD muy por debajo del origen de los registros, hace más de 20 años. Aun suponiendo un incremento en los próximos años, que todavía no se aprecia a día de hoy, pasará mucho tiempo antes de que se alcance el nivel de tráfico que soportaba la carretera en el año 2000.

4. Memoria de tráfico, movilidad y transporte urbano

Con el fin de dar respuesta a lo recogido en la Ley 13/2007 de Ordenación del Transporte por carreteras de Canarias, se realiza el siguiente análisis de movilidad para determinar las medidas tendentes a ordenar las necesidades de movilidad y transporte público de los vecinos del ámbito de actuación, de la manera más integradora y sostenible posible.

4.1. Características del emplazamiento

El emplazamiento del objeto del estudio se encuentra dentro del núcleo poblacional de Los Menores, en el municipio de Adeje. Actualmente la población residente en la zona es de unos 2.000 habitantes aproximadamente, un 4,25% del total de población del municipio.

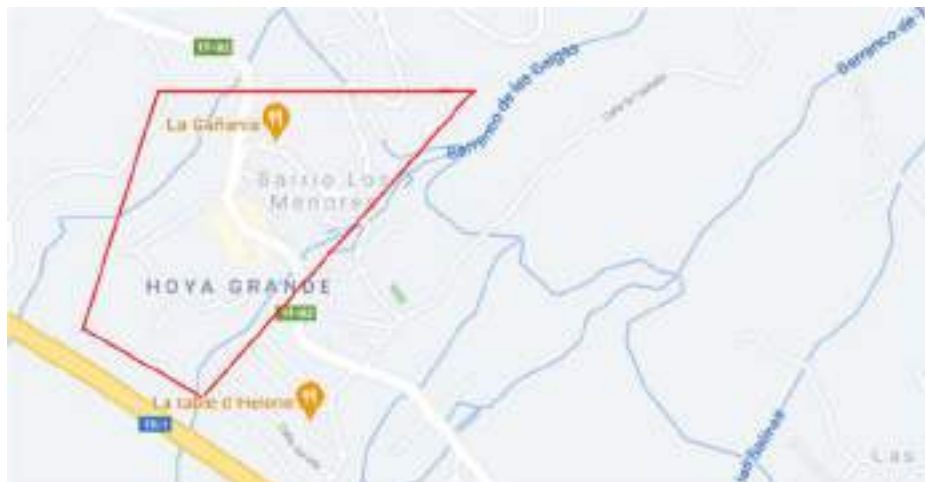


FIGURA 12. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACION

El desarrollo a acometer en el Plan Parcial se corresponde con el sector SN-3, que se ha subdividido a su vez en 3 unidades de actuación, ocupando una superficie total de unos 66.000 metros cuadrados, lo que con arreglo al PGO aprobado en Adeje supone la ubicación de un máximo de 400 viviendas, de las cuales existen construidas ya en este momento unas 50.

Considerando que del desarrollo de la nueva actuación urbanística se puedan llegar a construir unas 350 viviendas nuevas en la zona, y teniendo en cuenta que la media española de habitantes por vivienda según el INE es de 2,5, se calcula un crecimiento de unos 875 habitantes nuevos, incrementando un 40% la población actual del barrio.



FIGURA 13. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA EN SECTOR SN-3

A la zona se accede a través de la carretera insular TF-82 desde Adeje y la autovía TF-1, al igual que desde el municipio de Guía de Isora, y a través de la carretera TF-583 desde el núcleo de Taucha. Los Menores se encuentra a 3,5 km del centro de Adeje y a poco más de 8 km de Costa Adeje, ambos núcleos principales se configuran como puntos de atracción de movilidad de la zona.

Ambas carreteras tienen un tráfico relativamente bajo por lo que, teniendo en cuenta la media que ofrece el Instituto Canario de Estadística ISTAC, de vehículos por cada 1.000 habitantes en la isla de Tenerife (560,30), se calcula que el incremento del tráfico pudiera llegar a ser de unos 490 vehículos nuevos en la zona. A este dato se aplicaría un factor de corrección de un 75% dado que una parte importante de las nuevas viviendas corresponderá a un uso vacacional con una ocupación temporal asociada a vehículo de alquiler, obteniéndose un dato de diseño de aproximadamente unos 350 vehículos nuevos.



FIGURA 14. IMDs PREVISTAS A MEDIO PLAZO

Así, se prevé que la IMD en la vía principal se pueda incrementar entorno a unos 700 vehículos diarios, todos de tipo ligero dada la naturaleza exclusivamente residencial del desarrollo. Esto representa aproximadamente un 6,0% de incremento sobre el nivel actual de tráfico de la carretera, lo que parece una cifra poco significativa, más teniendo en cuenta lo comentado en el capítulo referente a la demanda de tráfico actual.

Tampoco se contempla ningún cambio en el esquema de conexión actual con la TF-82, ni se plantean nuevos accesos, dado que los existentes son capaces de asumir el incremento estimado sin mayor problema.

Únicamente será preciso actuar en la vialidad interior de la UA-2 y UA-3, cerrando la malla viaria en la parte central, y actuando en la parte final de la calle Nicolasa para integrar el acceso a la urbanización de la UA-3.

No se contempla por tanto que exista un impacto importante en el tráfico actual de la zona, aunque se procederá a la mejora sustancial de todo el viario interior del ámbito de actuación.

4.2. Datos sobre el transporte y desplazamientos

4.2.1 Desplazamientos de la zona

Si bien no existen datos públicos sobre los desplazamientos de la zona, se pueden utilizar los datos existentes del municipio de Adeje para conocer los desplazamientos existentes actualmente.

Según la Matriz Origen Destino del Cabildo de Tenerife, el municipio de Adeje genera diariamente 157.000 viajes de los cuales el 61% de ellos no salen del término municipal de Adeje y un 20% tienen como destino el municipio colindante de Arona.

Haciendo una media con los datos del municipio y extrapolándolo a Los Menores, y suponiendo una similitud absoluta de las condiciones de movilidad, el barrio genera aproximadamente 6.000 viajes diarios. Más de 3.600 viajes no saldrán del municipio y probablemente gran parte de ese porcentaje tampoco saldrá de la zona, siendo gran parte de esos desplazamientos a pie motivados por el comercio de cercanía.

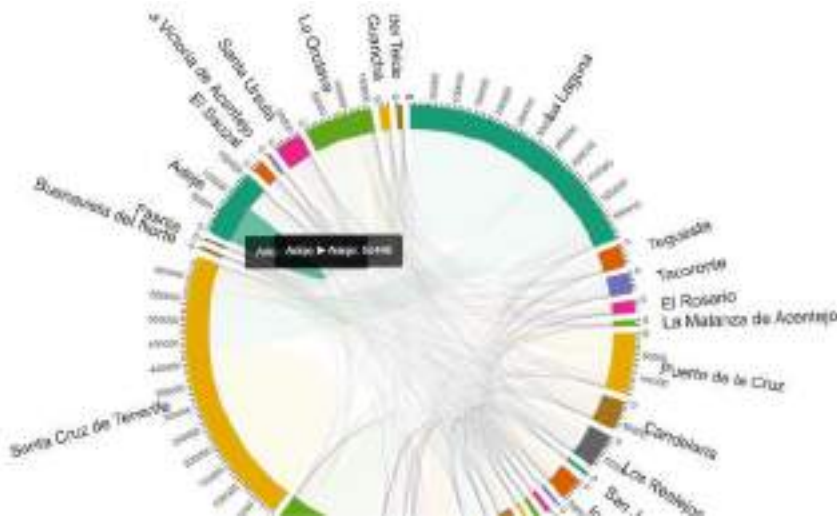


FIGURA 15. MATRIZ ORIGEN DESTINO

4.2.2. Transporte público

En la zona de Los Menores actualmente la empresa pública TITSA, propiedad del Cabildo de Tenerife, dispone de 2 líneas interurbanas que unen Los Cristianos y Costa Adeje con Guía de Isora (417), con una frecuencia media de 1h 30 minutos; y Costa Adeje e Icod de los Vinos (460) con una frecuencia media de 2 horas. Entre ambas líneas, que se complementan entre sí, existe una frecuencia aproximada de 60 minutos y permite acceder a los principales núcleos de ocio, laborales y de servicios.

Ante la inexistencia de datos públicos concretos de pasajeros en esa zona, la suma completa de ambas líneas entre sus extremos arroja un dato medio de 747 pasajeros diarios en 2020. Para utilizar datos más concretos y que no estén involucrados en la crisis motivada por el COVID-19, en el año 2019 ambas líneas sumaban una media diaria de 1.077 pasajeros al día.

Por otro lado, de forma diaria la empresa pública ofrece más de 2.000 plazas entre estas dos líneas, con 20 expediciones diarias en la línea 417 y 18 expediciones diarias en la línea 460.

LABORABLES // WORKING DAYS					
SALIDAS LOS CRISTIANOS	SALIDAS COSTA ADEJE ESTACIÓN	PASOS POR ADEJE (EL CERCO) A GUÍA DE ISORA	PASOS POR ADEJE (EL CERCO) A COSTA ADEJE	SALIDAS GUÍA DE ISORA	
⇌	⇌	⇌	⇌	⇌	⇌
06:40	06:30	07:05	06:30	06:45	06:45
-	08:35	09:10	08:35	07:35	07:35
-	10:30	11:05	10:30	08:45	08:45
-	12:45	13:00	12:30	11:45	11:45
-	13:30	14:05	14:35	14:10	14:10
-	15:15	15:30	15:20	15:00	15:00
-	17:15	17:30	18:30	18:05	18:05
-	19:15	19:30	18:45	19:20	19:20
-	21:15	21:25	20:30	21:15	21:15
22:00	22:10	22:25	23:15	23:00	23:00

TODOS LOS DÍAS // EVERY DAY					
SALIDAS // DEPARTURES	PASOS // PASSING BY				SALIDAS // DEPARTURES
ICOD DE LOS VINOS	SANTIAGO DEL TEIDE	GUÍA ISORA	SANTIAGO DEL TEIDE	GUÍA ISORA	COSTA ADEJE ESTACIÓN
⇌	⇌	⇌	⇌	⇌	⇌
05:45	06:20	06:45	06:30	06:10	05:40
07:35	08:10	08:35	08:20	08:15	07:45
10:00	10:35	11:00	10:40	10:20	09:50
11:55	12:30	12:55	12:45	12:25	11:55
14:00	14:25	15:00	15:05	14:35	14:05
16:05	16:40	17:05	16:50	16:30	16:00
18:15	18:50	19:15	19:15	18:55	18:25
20:15	20:50	21:15	20:50	20:30	20:00

FIGURA 16. HORARIOS LÍNEAS AUTOBUS 417 Y 460

Con estos datos podemos afirmar que tal y como está planificado actualmente el transporte público en la zona, es capaz de asumir el incremento de pasajeros que conlleva esta actuación urbanística.

Si bien es cierto que, en el futuro y dependiendo del crecimiento de la zona se podría recomendar reestructurar horarios, sobre todo en horas punta, que permita adecuar el uso del transporte público con los horarios de los vecinos, aunque no se contempla que a medio o largo plazo haya que incrementar el número de plazas ofertadas.

4.2.3. Red de carreteras

Tal y como se comentaba con anterioridad, a la zona se accede a través de la carretera de ámbito insular de la red principal TF-82, que une Icod de los Vinos con Armeñime.

Justamente en el punto de Los Menores se ha registrado en el año 2020 una Intensidad Media Diaria IMD (estación 375) de 8.596 vehículos/día y una IMDP de 220 vehículos pesados. Entendiendo que estos datos tienen un serio condicionante por las restricciones de desplazamientos debidos a la pandemia del COVID-19, se entienden como más representativos los correspondientes a 2019, en que la IMD de la TF-82 en este punto fue de 11.583 vehículos, con una IMDP de 298 vehículos pesados.



FIGURA 17. DISTRIBUCIÓN ACTUAL DEL VIARIO

Actualmente no contempla grandes incidencias de tráfico ni se registran puntos de riesgo vial en dicha carretera. La velocidad máxima de la misma a su paso por el barrio de Los Menores es de 50 km por hora, presentando características de travesía.

En el centro de la población se sitúa el cruce desde el que parte la carretera de la red secundaria TF-583 que une el barrio de Los Menores con Taucho, con una IMD de 1.886 vehículos/día en el año 2019. Se trata de una carretera sinuosa de montaña y que a pesar de su trazado tampoco refleja grandes incidencias de riesgo vial en los últimos años, más allá de la peligrosidad de la propia intersección referida.

Es este caso, aunque en teoría este tramo de la vía no presenta muchos riesgos derivados de la baja velocidad permitida, bien es cierto que el trazado en curva, y sobre todo los cruces de calzada que genera la intersección suponen un punto peligroso para la circulación vial, más teniendo en cuenta la naturaleza pseudo-urbana de la zona, con presencia de peatones y estacionamientos de vehículos en los alrededores.



FIGURA 18. INTERSECCION LOS MENORES DESDE TF-583 A TAUCHO

Actualmente se permiten todos los movimientos desde/hacia la carretera de Taucho, resultando especialmente peligroso el giro hacia la derecha desde ésta hacia Guía de Isora pues, aparte de la escasa visibilidad, es necesario invadir el carril contrario para realizar la maniobra de incorporación a la TF-82.

En definitiva, la unidad de actuación que se desarrolla en el Plan Parcial cuenta como acceso principal la calle Nicolasa, que desemboca en la TF-82 en dos puntos. También se prevé un acceso a través de un desarrollo de la calle Menores que, de igual forma, tiene un único acceso a través de la TF-82.

Ambos accesos ya existen, por lo que no se contempla en ningún momento la necesidad de nuevos accesos rodados al ámbito, tal y como consta en el Plan Parcial redactado por el despacho profesional de JDA Arquitectos, y dirigido por el arquitecto Javier Domínguez Anadón.

En todo caso, siendo conocedores de la intención de las administraciones de actuar en la mejora de la carretera en esta zona, se entiende necesario contemplar la posibilidad de otras tipologías de conexión con la TF-82.

Así, en línea con lo aprobado en el Plan General de Ordenación y considerando el Reglamento que desarrolla la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, el Plan Parcial redactado para el Sector SN-3 pretende ordenar toda la distribución viaria interior, pero también verificar su compatibilidad con la TF-82, para lo que es necesario un planteamiento global que considere tanto los tráficos internos de la urbanización como su relación con la vía principal y la intersección hacia Taucho, razón por la cual la tipología de ésta resulta determinante.

Dicho planteamiento debe contemplar también las circulaciones peatonales o de otra índole considerando la necesaria permeabilidad transversal entre los espacios urbanos consolidados a ambos lados de la carretera en esa zona.

Del diseño definitivo de la intersección dependerá la manera de reformar las conexiones del viario interno. Se recoge a continuación en una misma imagen la superposición de dos de las soluciones conocidas sobre la situación actual.

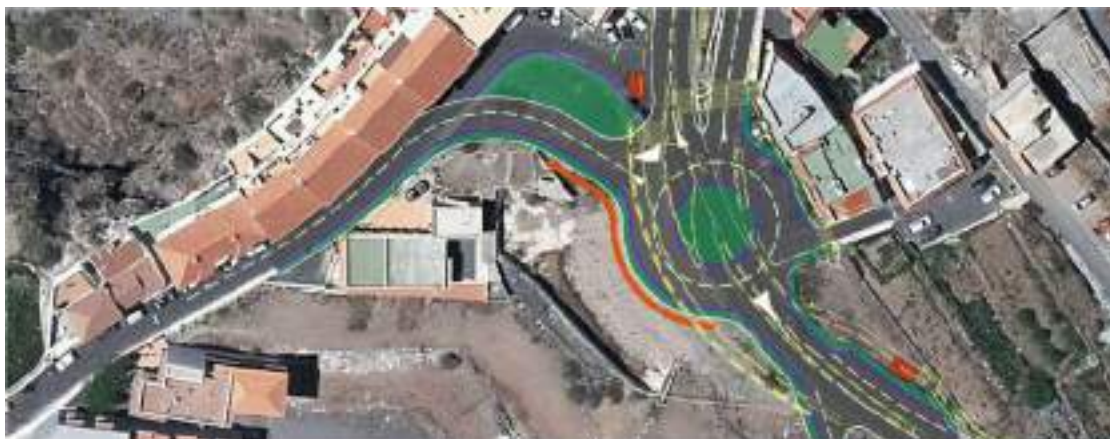


FIGURA 19. ALTERNATIVAS DE MEJORA DE INTERSECCION

Desde el punto de vista urbanístico no se puede concebir que la carretera TF-82 se convierta en una barrera infranqueable entre sus márgenes desde el momento que su función actual pasa más por ser una vía local que da servicio a las poblaciones y urbanizaciones colindantes, con una clara naturaleza de travesía en el centro de la población.

4.2.4. Aparcamientos

Actualmente no se detectan problemas de aparcamiento en la zona debido a que la mayoría de las viviendas existentes cuentan con garaje propio o similar, y además existen zonas delimitadas para aparcamiento o lugares que pudieran servir para ello.

Dado que el desarrollo contempla también plazas de aparcamiento para los residentes y que no existe comercio de masas en la zona que atraiga movilidad, no se contemplan tampoco problemas de aparcamiento en el futuro.

4.2.5. Bicicletas y VMP

No existe ninguna infraestructura específica para este tipo de vehículos en la zona, si bien es cierto que la carretera TF-82 que da acceso al barrio es utilizada por ciclistas en su ascenso a Guía de Isora y el Parque Nacional del Teide.

Actualmente no existe un número muy elevado de usuarios de bicicletas o patinetes eléctricos en Los Menores, motivado probablemente por la dispersión del casco urbano y la deficitaria infraestructura viaria.

Apenas un 2% o 3% de los habitantes de la zona utilizan este medio de transporte. Sin embargo, el uso de la bicicleta se ha disparado en los últimos años, por lo que en desarrollos futuros habría que plantearse la introducción de infraestructuras adecuadas para estos medios de transporte, al menos en los trayectos hasta el núcleo urbano principal.

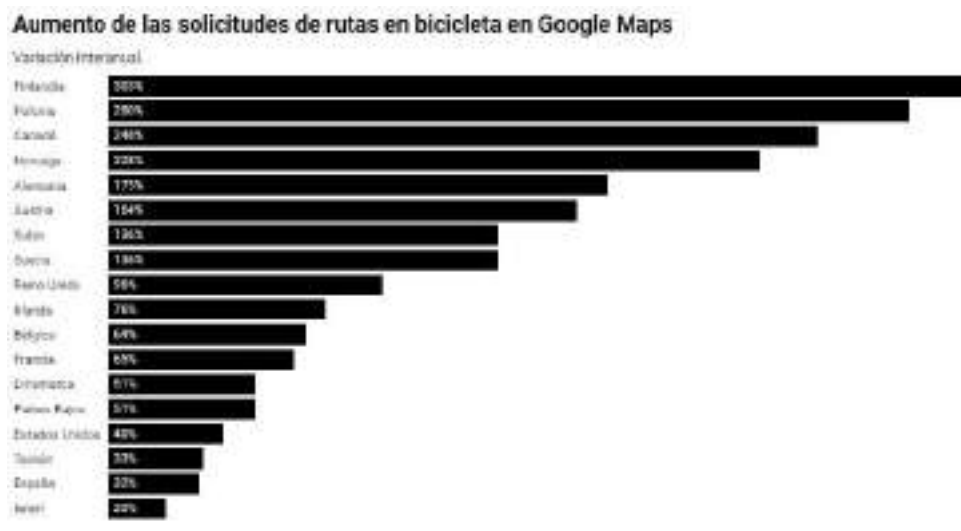


FIGURA 20. CRECIMIENTO USO BICICLETA POR PAÍSES

Cabe recordar que la normativa actual de la DGT prohíbe el uso de patinetes eléctricos y otros vehículos de movilidad personal VMP en vías interurbanas, por lo que no se prevé un aumento en el uso de estos vehículos en el barrio, salvo para trayectos dentro de él o trayectos mixtos donde se usan también otros tipos de transporte.



FIGURA 21. NUEVA NORMATIVA VMP

Atendiendo al Art. 33 de la Ley de Carreteras de Canarias, en las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas. Independientemente de la definición final de la intersección en la TF-82, dada la singularidad del caso parece poco recomendable segregar el tráfico de bicicletas de la vía principal por la dificultad que entrañan los cruces de todos los viales existentes con distinto criterio de prioridad, dentro del escaso espacio disponible.

4.3.1. Desarrollo y usos de suelo.

El viario que se propone es relativamente sencillo ya que consiste en la prolongación y adecuación de la actual calle Nicolasa, disponiendo además una serie de aparcamientos laterales. Se prevé completar el trazado de esta calle a lo largo de las UA-2 y UA-3 cerrando en su parte interior el anillo que configura respecto a la carretera TF-82 y que actualmente no tenía continuidad. El acceso al nuevo complejo se resolverá mediante una calzada de un carril por sentido separados por una mediana ajardinada



4.3.2. Desplazamientos por persona. Distribución por modos de transporte

Tomando los datos estimados de las personas que se instalarán en el nuevo desarrollo, y con el porcentaje que se desprende de este informe económico, se calcula que aproximadamente 270 vecinos nuevos de Los Menores cogerán un vehículo privado para realizar su trayecto habitual. Una cifra que se asemeja, como ya hemos visto anteriormente, con la media de vehículos por habitantes que ofrece el ISTAC.

Por el contrario, y siempre usando los mismos datos, se calcula que el impacto en el transporte público tal y como está planificado actualmente, no supere los 90 pasajeros sobre los viajeros que actualmente tiene el servicio prestado por TITSA.

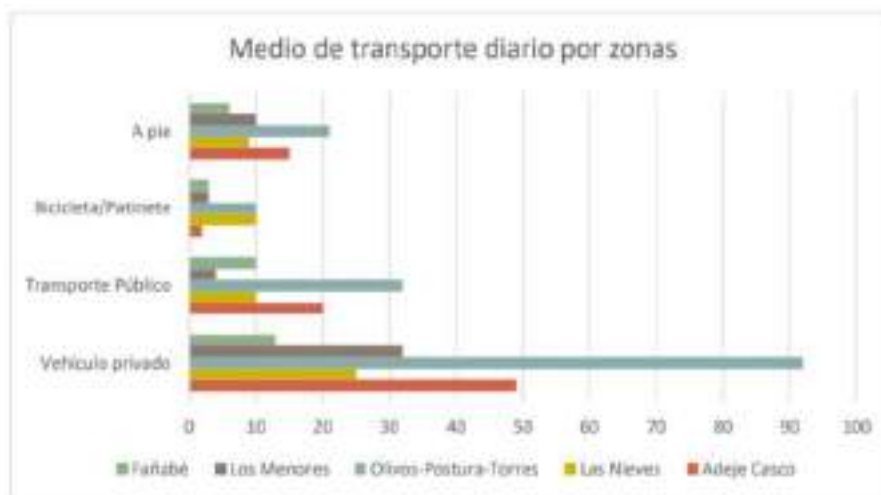


FIGURA 23. MEDIOS DE TRANSPORTE INFORME ECONÓMICO

Sí se calcula un mayor porcentaje de viandantes en la zona, probablemente motivados por el comercio de cercanía existente en el barrio, por lo que aproximadamente el 10% de los habitantes utilizará habitualmente el desplazamiento a pie para sus quehaceres diarios.

Se prevé además que la mayor parte de los desplazamientos de ámbito laboral, de ocio, o motivados por trámites o salud, tengan como punto de destino el casco de Adeje o los núcleos poblacionales de la costa ya que son los principales centros de trabajo de la comarca.

Esto probablemente empujará al uso del vehículo privado, debido a la poca distancia en kilómetros de estos puntos con el lugar de emplazamiento y a lo poco atractivo que pudiera considerarse el actual transporte público en la zona tal y como está planteado actualmente.

4.4. Plan de Movilidad Urbana Sostenible

En virtud de lo establecido en la ley 13/2007 de 17 de mayo, de Ordenación del transporte por carretera de Canarias, en su Art. 35 Planificación municipal, queda establecido que es la entidad municipal, en este caso el Ayuntamiento de Adeje, la administración competente en movilidad urbana y sus transportes públicos.

En este sentido, el Ayuntamiento de Adeje se encuentra trabajando en la redacción de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible de todo el municipio, que afectaría también a Los Menores.

El plan desarrollará múltiples factores como la movilidad de los turistas, la red viaria del municipio, la oferta y demanda del transporte público, la oferta y demanda de aparcamiento y otras cuestiones como el uso de movilidad no motorizada para la distribución de mercancías en el municipio.

Dentro de este plan se prevé el incremento poblacional de la zona de Los Menores y la relación a largo plazo entre este incremento y los cambios de la movilidad de la zona.

Sin embargo, ya dentro de la ordenación del sector SN-3, se establecen mejoras a nivel de movilidad poniendo en principal valor al peatón frente al vehículo privado. Sirva como ejemplo la actuación prevista en la UA-3, en que se minimizarán los viales destinados al tráfico rodado:

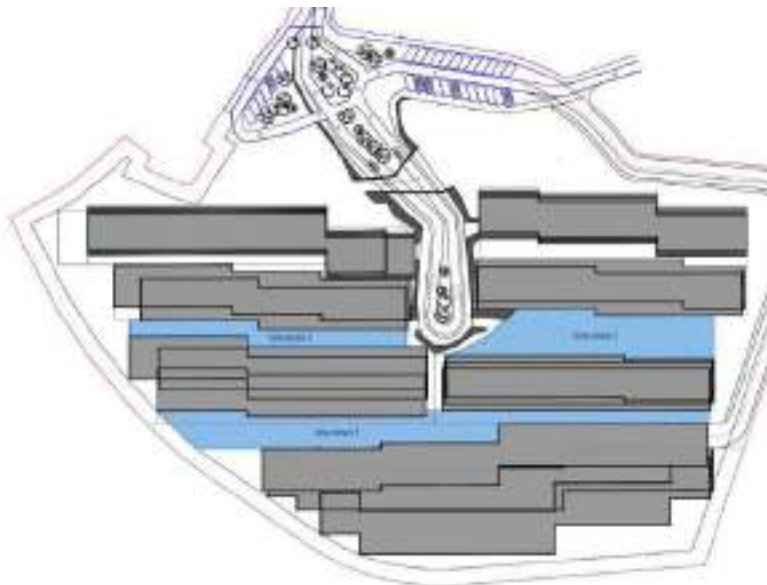


FIGURA 24. CALZADAS DE ACCESO VS LA TOTALIDAD DE LA ORDENACIÓN EN UA-3

En este caso no se prevé la creación de más de una treintena de plazas de aparcamientos públicos, contará con grandes accesos peatonales y unos 5.000 metros cuadrados de zonas verdes.

La actuación de mejora de la carretera TF-82 prevista por parte del Cabildo de Tenerife también contribuirá a la mejora de la seguridad peatonal en toda la zona, permitiendo la dotación de nuevas zonas de paso de peatones y facilitando la permeabilidad y el tránsito seguro.

También se prevé la mejora de las paradas de guaguas de la zona, que quedarán a poco menos de 300 metros del punto habitado más alejado.

En definitiva, la ordenación no contempla un diseño urbanístico favorecedor al uso del transporte privado, apostando en todo momento por medios de transporte más sostenible.

4.5. Recomendaciones a la sostenibilidad medioambiental

Por cómo está previsto el crecimiento de la zona de Los Menores, se hace necesario realizar una serie de recomendaciones a medio y largo plazo, relativas a la sostenibilidad medioambiental.

4.5.1. Reducción de movilidad y desplazamientos asociados

Es importante reducir la demanda de movilidad, es decir la necesidad de desplazamiento, especialmente en modos de transporte más contaminantes como el coche. Para ello es importante que se desarrollen comercios de cercanía en la zona, tales como supermercados, farmacias o cualquier tipo de tienda de proximidad. Esto además, contribuiría a reducir también la distancia de los desplazamientos, ya que el núcleo del barrio se ubica al otro lado de la carretera principal, entorno a unos 300 metros de distancia del punto más alejado del resto de la actuación.

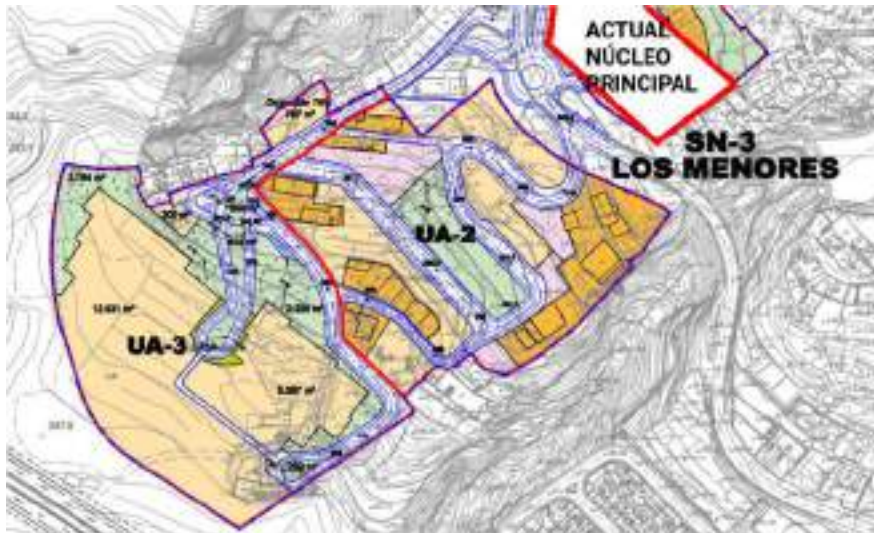


FIGURA 25. DISTANCIA ENTRE LA ORDENACIÓN Y EL ACTUAL NÚCLEO PRINCIPAL

No es menos importante promover desplazamientos asociados, aprovechando una necesidad de movilidad principal. Por ejemplo, el aprovechamiento del desplazamiento laboral para realizar actividades de compra y también de ocio. Dada la cercanía del desarrollo a los principales centros de trabajo de la zona, pero también de los principales centros comerciales y de ocio, esto debería potenciarse en el futuro.

4.5.2. Desarrollo urbanístico sostenible

Se debe tener en cuenta que el desarrollo urbanístico de esta unidad se ha realizado de una forma sostenible, sin gran daño paisajístico a la zona, buscando su adaptación al terreno y que contempla además grandes espacios verdes. Se han procurado reducir las separaciones físicas propias del urbanismo y el efecto de separación que producen las calzadas.

En este caso en concreto, la superficie de calzadas prevista se ha reducido a un porcentaje mínimo de la totalidad de la ordenación, y éstas estarán acompañadas de aceras y zonas verdes, por lo que la recomendación pasa por evitar que en el futuro este porcentaje cambie.



FIGURA 26. ADAPTACION AL TERRENO EN FUTURAS ACTUACIONES

4.5.3. Transporte público y modos ecológicos

Sí habrá que tener en cuenta en el futuro el transporte público y los medios de transporte no contaminantes. En este caso habrá que analizar, en el medio y largo plazo, cómo evoluciona el comportamiento de los transportes públicos y cómo hacerlos más atractivos para los nuevos residentes. Ampliar frecuencias, horarios y recorridos sería deseable para estimular el servicio de guaguas.

Actualmente el Cabildo de Tenerife desarrolla un transporte a la demanda en diferentes municipios de la isla en donde el usuario solicita un transporte a la hora en que esa persona lo necesita para trasladarse a otro punto principal de transporte. Está diseñado especialmente para aquellos núcleos de población que no cuentan con gran demanda lineal de movilidad, pero que sus usuarios tienen diferentes casuísticas que el transporte público convencional no es capaz de atender.



FIGURA 27. SERVICIO DE TRANSPORTE A DEMANDA DEL CABILDO DE TENERIFE

Tal y como se ha mencionado anteriormente la bicicleta también ha experimentado un aumento en su uso para trayectos urbanos, favorecido enormemente por la crisis del COVID-19. Dada la ubicación del desarrollo no se prevé a corto plazo un aumento significativo de los movimientos en bicicleta. Sin embargo, sí se hace una recomendación a estudiar en el futuro sobre qué impacto podría tener la construcción de infraestructura específica para este medio de transporte, que uniera Los Menores con el casco de Adeje, en el cómputo global de movilidad.

Así, actuando en diversos aspectos de la movilidad se podrá conseguir un acceso eficaz, seguro y sostenible a aquellos puntos generadores de actividad, como lugares de trabajo, ocio, comercio o salud, entre otros.

5. Red viaria planificada

5.1. Consideración de alternativas

Según el Reglamento de Carreteras de Canarias en su Art. 69.2 (Art. 36.2 Ley de Carreteras de Canarias) el titular de la vía está facultado para reordenar los accesos existentes en una carretera al objeto de mejorar la explotación y la seguridad vial en la misma.

Según se ha desarrollado anteriormente, del análisis de la demanda generada por el nuevo desarrollo urbanístico se desprende que los accesos existentes desde la carretera principal al ámbito en cuestión son válidos con su configuración actual.

Únicamente será necesario ajustarse en su conexión a lo dispuesto en la Norma de Trazado 3.1 IC, que indica que en travesías de carreteras convencionales (con limitación de velocidad ≤ 50 km/h) se admitirá que las conexiones (o los accesos con viario urbano) no se materialicen con carriles o cuñas de cambio de velocidad sino con envolventes de giro, que podrán ser sustituidas por otros tipos de entradas o salidas que engloben aquellas.

Ahora bien, siendo conocedores de la intención de las administraciones públicas de actuar en la mejora de la intersección de la TF-82 con la TF-583, lo que supondrá una modificación vial que necesariamente alterará la conexión con el viario urbano, es por lo que se ha realizado un análisis complementario en base a las varias propuestas de las que se ha tenido conocimiento.

En el estudio previo de los antecedentes se ha considerado lo recogido en la Norma de Trazado 3.1 IC en lo referente a giros a la izquierda en carreteras convencionales: dado que la IMD de la TF-82 supera los 10.000 veh/día, aunque tenga limitada su velocidad en la zona de Los Menores a 50 km/h procede no permitir las maniobras de giro a la izquierda en conexiones al mismo nivel.

La configuración topográfica de la zona hace inviable un planteamiento de conexión a distinto nivel, por lo que se entiende que la solución para estos movimientos deberá venir necesariamente de los siguientes planteamientos:

- Disposición de cambios de sentido próximos
- Regulación semafórica
- Glorietas

Se entiende que se debe descartar una regulación semafórica al existir alternativas más apropiadas para este caso, sin generar detenciones en la vía principal que puedan resultar peligrosas, ni requerir la servidumbre que precisa este tipo de dispositivos en cuanto a conservación y mantenimiento.

De esta manera, el análisis ha quedado centrado en las tres alternativas cuyo prediseño ha sido transmitido por el Ayuntamiento:

- Proyecto de rectificación y mejora, de noviembre 2015
- Glorieta circular
- Glorieta de tipo hipódromo

La primera solución va en la línea de disponer sendas rotondas a ambos lados del núcleo de Los Menores para habilitar el cambio de sentido que sustituya los giros a la izquierda, restringiendo al máximo los movimientos en la intersección principal:

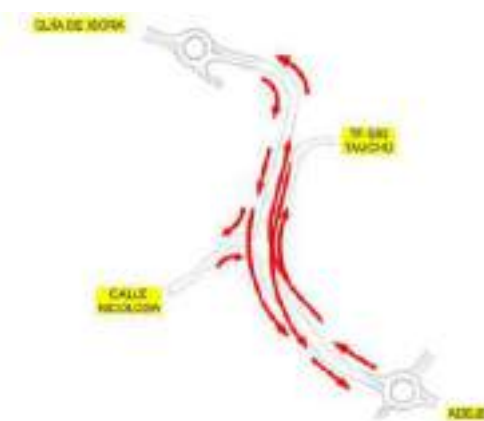


FIGURA 28. PLANTEAMIENTO VIARIO CON GLORIETAS EXTREMAS

En todas las alternativas es necesaria la ocupación de una parte de terreno por el exterior de la curva, así como la construcción de un muro lateral de contención para generar la plataforma necesaria requerida en cada caso, y que por otra parte puede contribuir de manera eficaz a la estabilidad de la carretera en una zona que ya ha sufrido problemas de inestabilidad en el pasado.

5.1.1. Intersección canalizada

La primera solución para el nudo de Los Menores está recogida en el Proyecto de "Rectificación y Mejora de la Carretera de Interés General TF-82 zona Los Menores entre el Pk 46+000 y 47+300 del T.M. de Adeje", de fecha Noviembre 2015, en la que se plantea una intersección canalizada para resolver la conflictiva conexión entre la TF-82 y la TF-583 hacia Taucho.

La ventaja de esta solución radica en lo simplificado del planteamiento, en el que básicamente se actúa de manera exclusiva en las dos carreteras de ámbito regional, generando un carril de espera en la zona central de la TF-82 para permitir la incorporación en dirección Adeje del tráfico proveniente de Taucho. El giro hacia Guía de Isora queda impedido, al igual que todos los giros a la izquierda en todo el resto de viales municipales, siendo necesario en ese caso incorporarse a la vía por la derecha y realizar cambios de sentido en las dos nuevas glorietas a construir a ambos lados del núcleo de Los Menores.

La actuación comprende también la construcción de un muro de tierra reforzada por la parte exterior de la curva para habilitar una superficie adicional suficiente para el alojamiento de este nuevo carril de espera entre los dos sentidos de circulación de la TF-82, aunque de todas las alternativas es la que menos ocupación requiere.

El inconveniente es que aún así, el espacio resultante como zona de espera resulta muy corto y el ángulo de incorporación muy pequeño, en una zona de curva con escasa visibilidad, por lo que la maniobra de incorporación a la vía principal sigue resultando complicada.

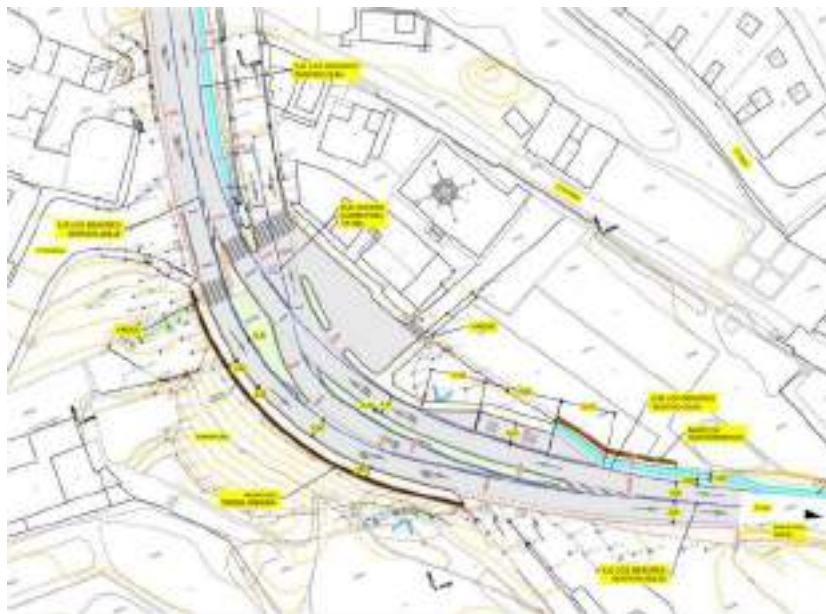


FIGURA 29. ALTERNATIVA 1: INTERSECCION CANALIZADA

En cuanto al viario urbano, se echa de menos una actuación más integradora de los viales municipales que conectan las unidades de actuación urbanística, más teniendo en cuenta que con el nuevo desarrollo proyectado se debiera proceder a la reordenación y mejora de todos ellos. Inicialmente no se contempla ningún tipo de actuación en los mismos, más allá de prohibir los giros a la izquierda.

En cualquier caso, esta actuación se complementa con la construcción de sendas rotondas en puntos próximos de la TF-82, y no resultaría operativa de no disponer ambas. Por esta misma razón, incrementa de manera indirecta el volumen de tráfico por aquellos vehículos que deban hacer un recorrido extra hacia la rotonda correspondiente para el cambio de sentido y su retorno.

5.1.2. Glorieta circular

Como segunda alternativa se tiene una intersección mediante una glorieta circular aprovechando el espacio existente en la margen izquierda de la calzada y disponiendo un muro lateral de tierra reforzada por la derecha para ganar el espacio requerido en el lado opuesto.

Dado lo confinado del lugar, la propuesta contempla un diámetro exterior de 31,0 m, e interior de 15,0 m, disponiendo 2 carriles anulares de 4,0 m de anchura para facilitar los movimientos de los vehículos de mayor dimensión.

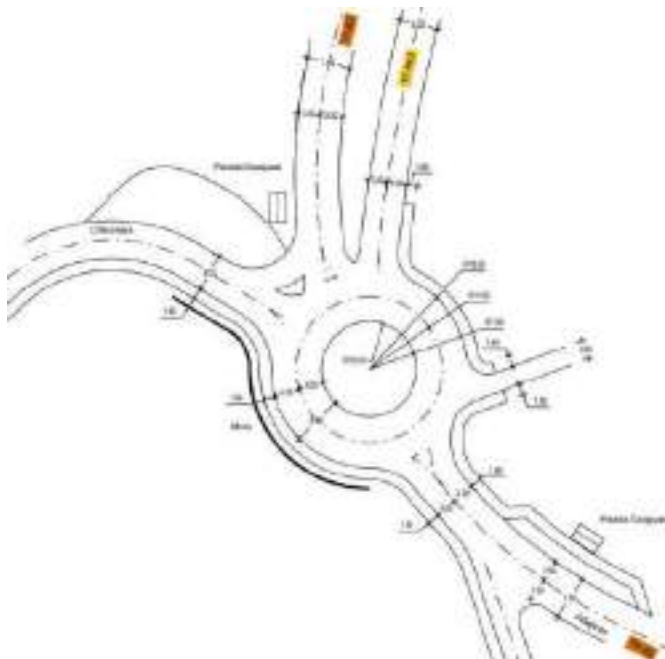


FIGURA 30. ALTERNATIVA 2: GLORIETA CIRCULAR.DEFINICION GEOMETRICA

La ventaja de la rotonda consiste en habilitar más movimientos posibles sin necesidad de tener que realizar giros a la izquierda, integrando también de forma eficaz la calle Nicolasa, principal vía municipal que dá acceso a las UA-2 y UA-3, mediante un cambio de trazado en la zona de conexión para atacar la rotonda de forma más radial.

La ubicación propuesta para la glorieta mejora de manera muy importante la visibilidad de la intersección y contribuye a reducir la velocidad media de circulación en la TF-82, con lo que se consigue aumentar el nivel seguridad.

El inconveniente viene dado por la proximidad entre la vía principal y la carretera hacia Taucho, que hace inviable el giro directo a la derecha desde esta última, aspecto que se resuelve mediante la disposición de una prohibición de giro directo. El movimiento puede realizarse en cualquier caso sin más que ingresar en la rotonda y hacer un giro completo tomando la salida hacia Guía de Isora por la derecha.



FIGURA 31. ALTERNATIVA 2: GLORIETA CIRCULAR

Con esta configuración se consigue la optimización de las circulaciones y la mejora en la fluidez del tráfico en la zona de la forma más segura.

Por otra parte, permite el planteamiento de una nueva ubicación de las paradas de guaguas aprovechando los nuevos espacios generados, dotándolas así de mayor nivel de seguridad al permitir el embarque/desembarco de los usuarios con el vehículo estacionado fuera de la calzada.

Teniendo en cuenta la baja intensidad del tráfico del resto de ramales en relación con la circulación principal de la TF-82 no es previsible una merma en el nivel de servicio de esta carretera, y sí en cambio una mejora en el nivel de seguridad de la intersección.

Esta alternativa funciona de manera autónoma y obviamente no requiere de rotondas adicionales para cambios de sentido, por lo que desde este punto de vista no serían necesarias.

5.1.3. Glorieta tipo hipódromo

Como tercera alternativa a instancias del Ayuntamiento de Adeje, se ha analizado una variante a partir de la anterior, consistente en una “glorieta en hipódromo”, cuya calzada anular tiene una forma alargada que presenta dos lados opuestos rectos, sensiblemente paralelos.

En este caso, según consideración de la Norma de Trazado 3.1 IC su funcionamiento sigue correspondiendo a la tipología de glorieta dado que la longitud del tramo recto resulta menor de 20 m.



FIGURA 32. ALTERNATIVA 3: GLORIETA TIPO HIPODROMO. DEFINICION GEOMETRICA

La ventaja de esta solución es que consigue integrar todos los movimientos dentro del mismo elemento viario, evitando la necesidad de desplazamientos adicionales para realizar los cambios de sentido, lo que reduce también el volumen de tráfico en la zona.

Es la opción que mejor ordena todo el viario municipal desde el punto de vista del funcionamiento de la malla urbana.

Como inconveniente, el disponer todos los accesos conectados a la rotonda puede generar cierta confusión en los usuarios, que en cualquier caso no debería suponer un peligro dada la baja velocidad de circulación a la que se puede transitar por la misma. Tampoco se prevé un descenso en el nivel de servicio de la carretera a la vista de la baja intensidad prevista desde/hacia los viales municipales.



FIGURA 33. ALTERNATIVA 3: GLORIETA TIPO HIPODROMO

El giro a la derecha desde la vía municipal de pk+ requiere las mismas limitaciones que la carretera de Taucho, siendo necesario disponer una prohibición de giro directo que obligue a ingresar a la rotonda para realizar el movimiento en dirección hacia Adeje.

También resulta la solución que requiere mayor ocupación de terreno y volumen de tierras y muro a construir.

5.2. Sensibilidad de la modificación viaria

Vistas las particularidades de cada una de las alternativas de modificación de la intersección, a la vista de los datos obtenidos en el estudio de movimientos y proyección de tráfico, podemos afirmar que el efecto de la nueva actuación urbanística no representará en ningún caso una afección significativa, independientemente de la modificación que finalmente se realice.

Desde el punto de vista de la red viaria interior asociada al ámbito del sector SN-3, el diseño definitivo de la intersección sí que tendrá un efecto práctico en la operativa de las circulaciones, pues aunque se mantenga el acceso directo a la vía principal hay muchos movimientos que se verían condicionados según la alternativa que se adopte.

6. Conclusiones

De los datos aportados en este estudio de tráfico y movilidad sobre el desarrollo urbanístico del sector SN-3, se desprenden las siguientes conclusiones referidas al tráfico y la red viaria:

- Está previsto el desarrollo urbanístico del Sector SN-3, el cual se ha subdividido a su vez en 3 unidades de actuación que comprenderán un total de unas 195 viviendas.
- Cumpliendo la reglamentación establecida, se ha procedido a elaborar un estudio de tráfico, movilidad y transporte público para analizar el efecto de la nueva urbanización sobre la vialidad existente, especialmente lo referido a las carreteras de ámbito regional.
- Se ha realizado una evaluación del esquema viario actual, así como de la carga de tráfico que soporta actualmente, basado en los registros históricos de la red de aforos existente.
- Se ha realizado un estudio de movilidad analizando los distintos modos de transporte, circulaciones principales, así como disponibilidad de transporte público, recogiendo también unas consideraciones respecto a proyecciones futuras basadas en criterios de eficacia y sostenibilidad.
- Se ha estimado el incremento de tráfico que pudiera generarse debido a la urbanización del ámbito de actuación, llegando a la conclusión de que representa un mínimo impacto, perfectamente asumible sin necesidad de acometer ninguna actuación. Hay que considerar que, desde la entrada en servicio de la autovía TF-1, la carretera TF-82 presenta a día de hoy unos niveles de tráfico muy inferiores a los que registraba hace 20 años, origen de la serie histórica.
- No se precisan nuevos accesos hacia las carreteras de ámbito regional, ni modificación tipológica de los existentes, dado que la red viaria es capaz de absorber el incremento de movimientos sin problema. Sí será necesario actuar sobre el viario interno del ámbito a desarrollar, completándolo y mejorándolo en las UA-2 y UA-3.
- Enterados de la intención de las administraciones públicas de actuar sobre la actual intersección existente en el centro de la población de Los Menores con el fin de mejorar la seguridad vial en ese punto, se ha realizado un análisis de las tres alternativas conocidas con el fin de estudiar la sensibilidad de las conclusiones anteriores respecto a un hipotético cambio en el diseño del esquema viario actual. De dicho análisis se ha concluido que,

independientemente de la solución definitivamente adoptada, las conclusiones anteriores seguirán siendo válidas.

En definitiva, tal como indican los datos que en este documento se han venido desarrollando, se entiende que el desarrollo urbanístico planteado en el Plan Parcial del sector SN-3 no supone ningún problema en materia de tráfico, movilidad y transporte, siendo la red viaria existente perfectamente capaz de asumir el pequeño incremento de tráfico que supondrá la actuación urbanística, independientemente de la reforma final que se lleve a cabo en la carretera.

En Adeje, a 30 de junio de 2021



Fdo.: Juan Miguel Lozano Saiz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 11.298

ANEXO IV

ESTUDIO Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ESTUDIO ACÚSTICO PARA LA EVALUACION DE LA CONTAMINACIÓN ACUSTICA EN SECTOR SN-3 "LOS MENORES" ADEJE (TENERIFE)

Basado en medidas in situ y software de simulación CADNA A

Número trabajo	PRO -210002-1
Simulación según normas:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ RD 1513/2005 ▪ RD 1367/2007
Solicitante:	MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL
Ubicación parcela evaluada:	SECTOR SN-3 LOS MENORES – ADEJE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)
Fecha de realización:	Febrero – Mayo 2021
Fuente de ruido:	RUIDO DE TRÁFICO

Promotor: Nombre: MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL C.I.F.: B70370077 Tlf: Domicilio: URB OS VERXELES Nº 18 Población: TEO Provincia: LA CORUÑA C.P.: 15883	Autor: Nombre: Juan Venero de Castro Titulación: Ingeniero Técnico de Telecomunicación Cargo: Responsable de proyectos Especialidad: Sonido e Imagen N.I.F.: 20208137S Telf.: 651410613 Empresa: ACUSMATIC, S.L. C.I.F.: B43728096 Domicilio: Travesía San Vicente 5 1ºC Población: Vinaròs Provincia: Castellón C.P.: 12500	Firma:
--	---	---------------

MAPAS ACÚSTICOS GENERADOS

Índice Evaluado	Estado actual	Estado futuro
Índice Día	2	2
Índice Tarde	2	2
Índice Noche	2	2
Mapas de fachadas	-	-
Nº total de mapas acústicos	6	6

Observaciones	N/P
----------------------	------------

CONTENIDO DEL ESTUDIO

1. ANTECEDENTES	4
2. NORMATIVAS	4
3. DESCRIPCIÓN Y ENTORNO DE LA ZONA	5
4. RESUMEN DE NORMATIVA	6
6. MODELO DE CÁLCULO	14
7. VALIDACIÓN DEL MODELO. CAMPAÑA DE MEDIDAS IN SITU.....	17
8. NIVELES DE EVALUACIÓN.....	21
8.1 NIVELES DE EVALUACIÓN EN ESTADO ACTUAL.....	21
8.2 NIVELES DE EVALUACIÓN EN ESTADO FUTURO	25
9. RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS DE MEJORA	29

ESTE INFORME ANULA Y SUSTITUYE AL PRO-210002.

ANEXO I. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Páginas 2

ANEXO II. UBICACIÓN PUNTOS DE MEDIDA

**Planos aportados por el solicitante*

MAPA 1. MAPA PUNTOS CAMPAÑA MEDIDAS IN SITU.

Páginas 2

ANEXO III. MAPAS DE CURVAS ISOFONICAS ESTADO ACTUAL.

**Planos aportados por el solicitante*

MAPA 3.1 MAPA ESTADO ACTUAL. DIA. NIVELES.

MAPA 3.2 MAPA ESTADO ACTUAL. DIA. ISOFONAS.

MAPA 3.3 MAPA ESTADO ACTUAL. TARDE. NIVELES.

MAPA 3.4 MAPA ESTADO ACTUAL. TARDE. ISOFONAS.

MAPA 3.5 MAPA ESTADO ACTUAL. NOCHE. NIVELES

MAPA 3.6 MAPA ESTADO ACTUAL. NOCHE. ISOFONAS.

Páginas 7

ANEXO IV. MAPAS DE CURVAS ISOFONICAS ESTADO FUTURO.

MAPA 4.1 MAPA ESTADO FUTURO. DIA. NIVELES.

MAPA 4.2 MAPA ESTADO FUTURO. DIA. ISOFONAS.

MAPA 4.3 MAPA ESTADO FUTURO. TARDE. NIVELES.

MAPA 4.4 MAPA ESTADO FUTURO. TARDE. ISOFONAS.

MAPA 4.5 MAPA ESTADO FUTURO NOCHE. NIVELES

MAPA 4.6 MAPA ESTADO FUTURO NOCHE. ISOFONAS.

Páginas 7

ANEXO V. VERIFICACIÓN DE LOS EQUIPOS DE MEDIDA

SONÓMETRO RION NA-27 clase1. VERIFICACIÓN Y CALIBRACIÓN.

VERIFICACIÓN Núm. Páginas 1

CALIBRACIÓN a disposición del cliente

CALIBRADOR BRUEL & KJAER 4230 clase1. VERIFICACIÓN Y CALIBRACIÓN.

VERIFICACIÓN Núm. Páginas 1

CALIBRACIÓN a disposición del cliente.

ESTACIÓN METEOROLOGICA KESTREL 3000. CALIBRACIÓN.

CALIBRACIÓN a disposición del cliente

Páginas 3

1. ANTECEDENTES

El presente estudio tiene como objetivo dar a conocer la influencia del nivel sonoro continuo equivalente obtenido mediante software de cálculo en periodo día, tarde y noche, en estado preoperacional y postoperacional para el futuro desarrollo urbanístico del sector SN-3 LOS MENORES de Adeje (Santa Cruz de Tenerife), y en el caso que corresponda, dar las oportunas medidas correctoras para la adaptación de los niveles de ruido al uso residencial que se quiere dar al sector.

La metodología se basa en la generación de una serie de mapas de ruido obtenidos a partir de un modelo de cálculo homologado y calibrado mediante medidas in situ que incorpora la información disponible en el momento de redacción del presente estudio, referente a las fuentes de ruido de relevancia de la zona, incluyendo las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte.

2. NORMATIVAS

NORMATIVA DE APLICACION:

- **REAL DECRETO 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 De noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

NORMATIVA DE REFERENCIA:

- **REAL DECRETO 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- **CNOSSOS-EU** (Common Noise Assessment methods), método de cálculo europeo relativo al ruido de las infraestructuras viarias.
- **REAL DECRETO 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 De noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

NORMATIVA DE CONFORMIDAD:

- **REAL DECRETO 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

3. DESCRIPCIÓN Y ENTORNO DE LA ZONA

La zona bajo estudio se encuentra ubicada en el sector SN-3 del Término Municipal de **ADEJE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)**. La clasificación del emplazamiento de dicha zona actualmente es de **SUELO URBANIZABLE**.

El Sector SN-3 “Los Menores” se encuentra en el sector Noroeste del término municipal de Adeje, próximo al núcleo de población de Los Menores. El ámbito de aplicación del presente estudio es la Unidad de Actuación N°3, situada en la cota más baja del sector y siendo la más próxima a la Autopista TF-1.



Imagen 1: Ubicación UA-3 en el sector SN-3.

La superficie ocupada por la unidad de actuación n°3 es de unos 34.456 m² y sus límites son:

Al Norte, con el la unidad de actuación n° 2 del mismo sector SN-3.

.

Al Este, con el barranco de Las Barandas.

Al Oeste, con el barranco de Las Galgas.

Al Sur, con la autopista TF-1.

El uso previsto a los que se destinará el sector es exclusivamente residencial.

4. RESUMEN DE NORMATIVA

NORMATIVA ESTATAL Y COMUNITARIA

LEY 37/2003 DEL RUIDO. El 18 de noviembre de 2003 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre, elaborada como transposición de la Directiva 2002/49/EC del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental. Dicha Ley incorpora además elementos encaminados a la mejora de la calidad acústica del entorno.

El Artículo 7 establece que las áreas acústicas se clasificarán según el uso predominante del suelo; son las comunidades autónomas las responsables de determinar los tipos de dichas áreas, que deberán ser al menos los siguientes:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso recreativo y de espectáculos.
- Uso terciario distinto del anterior.
- Uso sanitario, docente y cultural.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos.
- Espacios naturales.

El 16 de diciembre de 2005 se publicó en el Boletín Oficial de Estado el Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental que incorpora consideraciones de interés que deberán ser asumidas por la normativa regional y municipal y que en este estudio ya se han considerado.

Los objetivos de calidad acústica aplicables a cada tipo de área acústica, tanto en el ambiente exterior como interior se fijan en el Real Decreto 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

A continuación resumimos las principales determinaciones del desarrollo de la Ley 37/2003 del ruido de interés para este estudio acústico.

REAL DECRETO 1513/2005 DE 16 DE DICIEMBRE DE 2005

El Real Decreto 1513/2005 desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y sus efectos y molestias sobre la población, regulando determinadas actuaciones como la elaboración de mapas estratégicos de ruido.

Pretende completar la incorporación al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2002/49/CE ya mencionada, definiendo, entre otras cosas, los índices de ruido de aplicación, así como periodos y métodos de evaluación.

En lo referente índices de ruido, en su Artículo 5.3, establece que para la evaluación ambiental en casos especiales podrán utilizarse índices suplementarios a los determinados para la preparación y revisión de los mapas estratégicos de ruido. Entre estos casos se incluyen aquellos en los que la fuente emisora sólo está activa durante una pequeña fracción de tiempo o en los que el promedio de emisiones es muy bajo y de corta duración, como sucede en el paso de un tren o de un avión.

No se definen dichos índices suplementarios.

REAL DECRETO 1367/2007 DE 19 DE OCTUBRE DE 2007

Este texto tiene por objeto establecer las normas necesarias para completar el desarrollo y ejecución de la Ley 37/2003 del Ruido en los aspectos que, como se ha visto, quedaban sin definir en esta ley y en el desarrollo parcial que suponía el Real Decreto 1513/2005, tales como zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

El capítulo II establece los índices para la evaluación del ruido y de las vibraciones, en los distintos periodos temporales de evaluación, de los objetivos de calidad en áreas acústicas o en el espacio interior de los edificios y de los valores límite que deben cumplir los emisores acústicos.

En el capítulo III se desarrolla la delimitación de las áreas acústicas y la regulación de las servidumbres acústicas. Se prevé que los instrumentos de planificación territorial y urbanística incluyan la zonificación acústica y se establezcan objetivos de calidad acústica aplicables a las distintas áreas acústicas y al espacio interior de determinadas edificaciones.

El capítulo IV regula el control de las emisiones de los diferentes emisores acústicos. En el

anexo III se fijan los valores límite de inmisión de ruido aplicable a las infraestructuras nuevas viarias, ferroviarias y aeroportuarias, así como a las infraestructuras portuarias y actividades.

El capítulo V regula las condiciones de uso respecto de los objetivos de calidad acústica de los métodos de evaluación de la contaminación acústica, así como el régimen de uso de los equipos de medida y procedimientos de evaluación. El anexo IV fija los métodos de evaluación.

La regulación de mapas de contaminación acústica se contiene en el capítulo VI.

Por tanto, el marco normativo al que debe acogerse este estudio acústico lo forma el desarrollo reglamentario de la Ley 37/2003 del Ruido, en especial el Real Decreto 1367/2007. A continuación se resumen los criterios de aplicación fijados en esta normativa.

CRITERIOS NORMATIVOS DE APLICACIÓN: ÁREAS ACÚSTICAS Y LÍMITES SONOROS

El marco normativo al que se acoge el presente estudio lo constituye Real Decreto 1367/2007. Esta establece la necesidad de evaluación acústica a nivel de planificación, obligando (según consta en su artículo 13) a que todas las figuras de planeamiento incluyan la correspondiente delimitación (zonificación acústica) de las diferentes áreas acústicas de la superficie de actuación, según los niveles sonoros previstos.

Además, y de acuerdo al artículo 5.4, la zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad, entre las distintas áreas acústicas y entre éstas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

Esta norma establece que las áreas acústicas se clasificarán en función del uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales deberán prever, al menos las siguientes (Artículo 5.1):

Zona Tipo a, con predominio de uso residencial

Uso residencial, zonas privadas ajardinadas, parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Zona Tipo b, con predominio de uso industrial

Usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo los procesos de producción , los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones eléctricas, etc.

Zona Tipo c, con predominio de uso recreativo y de espectáculos

Recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones, lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones, actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Zona Tipo d, con predominio de uso terciario distinto de c

Actividades comerciales y de oficinas, restauración, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc.

Zona Tipo e, con predominio de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica

Usos sanitario, docente, cultural que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica en el exterior tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural, etc.

Zona Tipo f, sectores del territorio afectados a sistemas generales

Zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

Zona Tipo g, espacios naturales

Espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica por la existencia de una condición que aconseje su protección, bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger. Se incluyen las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

Según los usos previstos en el ámbito del Plan Parcial, las áreas acústicas a tener en cuenta en el presente serán únicamente de **tipo a (Residencial)**.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a nuevos desarrollos.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		<i>L_d</i>	<i>L_e</i>	<i>L_n</i>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

OTROS CRITERIOS DE APLICACIÓN PARÁMETROS INDICADORES

Para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a áreas acústicas se emplean los índices *L_d*, *L_e* y *L_n*, definidos como el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los periodos día, tarde y noche, respectivamente, de un año (Art. 4.1 del Real Decreto 1367/2007, y Anexo I del Real Decreto 1513/2005).

PERÍODOS DE EVALUACIÓN

El punto 1 del apartado A (Índices de ruido) del Anexo I del Real Decreto 1367/2007 define los siguientes periodos de evaluación:

- ♣ Periodo día (d): de 12 horas de duración, entre las 7.00 y las 19.00 horas.
- ♣ Periodo tarde (e): de 4 horas de duración, entre las 19.00 y las 23.00 horas.
- ♣ Periodo noche (n): de 8 horas de duración, entre las 23.00 y las 7.00 horas.

ALTURA DE EVALUACIÓN

Tal y como establece el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, los objetivos de calidad aplicables a áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

estas infraestructuras al año previsto de finalización de urbanización del sector (2025).

La clave para poder caracterizar correctamente el tráfico rodado está en imputarles los parámetros de tráfico correctos (caudales y velocidades) para los escenarios necesarios (actual y año 2025).

Para estimar el tráfico actual se ha recabado la información estadística publicada por el Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife, y se ha tenido en cuenta el conteo realizado durante la campaña de medidas in situ junto con las referencias del documento WG-AEN (European Commission Working Group Assessment of Exposure to Noise).

ESCENARIO ACTUAL

Las fuentes de ruido correspondientes al tráfico rodado, son las siguientes:

- Autopista TF-1.

Autopista TF-1

La TF-1, también conocida como autopista del sur de Tenerife, es una vía que conecta las localidades del sur de la isla con la capital Santa Cruz de Tenerife.

Para la estimación del tráfico en el escenario preoperacional de esta vía se ha recogido información estadística publicada por la Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife correspondiente a los años 2019 y 2020.

En el año 2019, la estación permanente PER-65 ubicada en el punto kilométrico 78,68 (Fañabe), registraba una IMD de 71.612 vehículos. En el año 2020, la misma estación registraba una IMD de 52.820 vehículos, lo que supone un descenso del 26,2 %. Esta estación es la más cercana al sector pero se sitúa antes del núcleo de Adeje.

La siguiente estación permanente PER-68, está ubicada en el km 98 (Tunel del Bicho), muy alejada del sector. Ésta estación registró una IMD en 2.019 de 10.755 vehículos y en el año 2.020 de 7114 vehículos, lo que supone un descenso del 33,9 %.

A partir de la esta información y del conteo realizado en la campaña de medidas in situ, se ha considerado que el tráfico entre las dos estaciones permanentes y que por tanto afectará al sector es la media entre ambas estaciones. Con este planteamiento, en el escenario actual (2021), obtenemos

una **IMD de 29.804 vehículos**.

El reparto entre categorías en el escenario actual se ha realizado de acuerdo con porcentajes proporcionados por Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife en la estaciones situadas en los puntos kilométricos 78,68 y 98, complementada con la información obtenida en la campaña de medidas: 96,1 % de vehículos ligeros, 2,9% de vehículos pesados y 1 % de motocicletas.

Respecto a la velocidad se ha utilizado para los cálculos la velocidad de 120 km/h para la categoría de vehículos ligeros y de 100 km/h para la categoría de vehículos pesados, por ser las velocidades máximas de la vía.

ESCENARIO FUTURO (año 2025)

Las fuentes de ruido correspondientes al tráfico rodado son:

- Autopista TF-1.

En este apartado se considerarán modificaciones en el tránsito de la autopista TF-1, y se añaden al modelo los nuevos viales interiores.

Respecto al resto de variables, velocidad y reparto de vehículos, no se realizan modificaciones.

Autopista TF-1

Para la estimación del tráfico en el escenario postoperacional de esta vía, se ha actualizado la IMD obtenida en el año 2021 (29.804 vehículos) empleando los porcentajes del crecimiento de la intensidad de tráfico, calculados a partir de la serie de datos de los años 2015 a 2019 (13 % anual), excepto para el año 2022 que se ha considerado un crecimiento del 30 % con respecto al año 2.021. De esta forma obtenemos una **IMD de 55.905 vehículos**.

Nuevos viales interiores:

En base a la experiencia de otros estudios similares la influencia de los viales interiores queda enmascarada por la principal fuente de ruido, que es la autopista, por lo que no se consideran relevantes.

6. MODELO DE CÁLCULO

La principal herramienta de trabajo es el modelo matemático CADNA-A Versión 2021 MR de la firma Datakustik.

Mediante este programa informático se generan una serie de mapas de ruido de la zona bajo estudio para los escenarios preoperacional y postoperacional. Los planos correspondientes al escenario preoperacional nos proporcionan una imagen acústica global que permite el análisis de la situación actual de los terrenos, teniendo en cuenta todas las fuentes de ruido existentes hoy en día.

Además, puesto que en el escenario postoperacional se incluirán nuevas fuentes de ruido, de las que resulta imposible obtener niveles sonoros de emisión a través de mediciones acústicas, este programa nos permite predecir dichas emisiones en función de características del tráfico sí predecibles, y poder así evaluar el impacto acústico de dichas fuentes de ruido en un escenario futuro.

La programación del modelo acústico precisa de una serie de elementos, que describimos a continuación.

ENTORNO Y TOPOGRAFÍA

En los modelos de cálculo, el entorno se ha simulado digitalmente en función de la información topográfica disponible, tratando de ajustarse lo más exactamente posible al escenario real.

Su topografía es ligeramente accidentada, de forma abancalada debido al uso anterior agrario, con pendientes medias en un intervalo de 10-20% en sentido descendente de norte a sur. En la zona norte la altitud se sitúa sobre los 285 metros sobre el nivel del mar, mientras que en la zona sur la altitud se sitúa sobre los 258 metros sobre el nivel del mar.

Se ha modelizado un entorno de unas 27 ha, que incluye tanto el ámbito de estudio como la totalidad de las fuentes sonoras consideradas. Para la modelización del escenario preoperacional, correspondiente a la situación actual existente sobre el ámbito, se ha partido de la topografía original de los terrenos, aportada por el equipo redactor del planeamiento.

EDIFICIOS

Puesto que se desconoce la disposición de la edificación definitiva, en los modelos correspondientes al escenario postoperacional no se han incluido las futuras edificaciones, por lo que dicho modelo no evalúa el efecto de apantallamiento que estas edificaciones ejercerán sobre los niveles de inmisión generados por las fuentes consideradas para posteriores líneas de edificación. Por ello, los niveles sonoros que arrojará el modelo general del sector serán más desfavorables que los previstos en el futuro.

FUENTES SONORAS: TRÁFICO RODADO

Las fuentes emisoras correspondientes al tráfico rodado han sido reducidas a fuentes lineales de radiación semicilíndrica situadas sobre el eje de la carretera a una altura estándar para ruido de tráfico de 0,50 m.

La potencia de emisión de cada fuente es distinta para cada periodo de estudio. En el caso del tráfico automóvil se obtiene de cálculos realizados según el modelo europeo CNOSSOS teniendo en cuenta reparto por categorías, velocidad, pendiente de la vía, el tipo de asfalto, aceleración-desaceleración, etc...

CONDICIONES DE PROPAGACIÓN

El algoritmo de propagación utilizado es el de la norma ISO 9613/2 Acoustics - Attenuation of sound during propagation outdoors.

Las condiciones atmosféricas adoptadas para el estudio de la propagación acústica son aquellas determinadas por defecto en la citada norma ISO 9613/2.

Una vez modelizados todos los elementos de cálculo en el modelo (fuentes sonoras, topografía, edificaciones y receptores) resta introducir una serie de parámetros que afectan a los coeficientes de absorción del aire (dB/km) y por tanto, al cálculo de la propagación acústica. Estos parámetros son el Coeficiente de Corrección Atmosférica y la Absorción media por defecto del terreno. El coeficiente de absorción del suelo por defecto se ha fijado en 1 y el factor de corrección atmosférica se ha estimado en 2.

Para los cálculos de los escenarios de estudio y una vez fijados los coeficientes de

Corrección Atmosférica y de absorción media del terreno, se vuelven a utilizar los datos de Temperatura, Presión y Humedad Relativa del Aire que determina la ISO 9613/2.

RECEPTORES

Se decide trabajar para los modelos globales con una malla de receptores con un entramado de 10x10m, que cubren la totalidad del ámbito objeto de estudio. Esta malla se ha situado a la altura de 4 m.

PERIODOS DE EVALUACION

De acuerdo con lo argumentado, se establecen como periodos de cálculo los mismos periodos de referencia para la evaluación: el período Día, de 07 a 19h, el período Tarde, de 19 a 23h, y el período Noche de 23 a 7:00 h.

7. VALIDACIÓN DEL MODELO. CAMPAÑA DE MEDIDAS IN SITU.

Para la validación del modelo se ha llevado a cabo una campaña de mediciones in situ de los niveles de presión sonora en la situación actual. Para ello, el día 11 de febrero de 2021, un técnico se desplazó hasta la zona objeto de estudio y seleccionó 4 puntos representativos. A continuación, puede verse la localización de estos puntos:



Imagen 3: Ubicación puntos de medida

COORDENADAS PUNTOS DE MEDIDA

PUNTO	COORDENADAS UTM ETRS89
1	327259.97E 3113794.91N 28R
2	327153.04E 3113909.74N 28R
3	327161.68E 3113977.62N 28R
4	327220.60E 3113910.73N 28R

Desde cada punto se procedió a realizar un conteo de los vehículos que circulaban por la autopista TF-1. En los puntos en donde había menos visibilidad de la vía se procedió a grabar en vídeo el paso de vehículos para realizar el conteo posteriormente. En las siguientes imágenes se muestra el entorno de cada punto de medida.



Punto 1



Punto 2



Punto 3



Punto 4

MUESTREO TEMPORAL

En cada uno de los puntos de medida se realizan registros de 5 minutos en al menos tres franjas horarias diferentes (11:00 a 12:00 h, 12:00 a 13:00 h, 13:00 a 14:00 h).

MUESTREO ESPACIAL

Para la evaluación de los diferentes puntos de medida se ha realizado un muestreo espacial considerando los puntos más representativos.

AMBIENTE EXTERIOR	PROCEDIMIENTO
En campo libre	<input checked="" type="checkbox"/> En campo abierto se localizarán los puntos de medición, al menos, a 10 metros de la fuente de ruido, a una altura preferentemente entre 3 y 11 metros y nunca inferior a 1,5 metros del suelo, y en una zona libre de obstáculos y superficies reflectantes.

El equipo utilizado es un sonómetro de clase 1, sobre trípode y a una altura de 1,5 m. La inclinación del sonómetro respecto a la horizontal y al frente de ondas es de 45°-50° y la constante de tiempo del detector RMS estaba en modo FAST (rápido).

El objetivo principal de las mediciones es obtener valores de referencia de los niveles sonoros existentes en el área de estudio en unas determinadas condiciones y poder validar el modelo de predicción acústica. En ningún caso los valores se han empleado para caracterizar la situación acústica actual ni justificar los niveles sonoros existentes; únicamente son una herramienta que permite calibrar el modelo acústico generado mediante el software predictivo.

En cada punto de medida, además de registrar el parámetro acústico correspondiente, se registraron paralelamente otros datos de interés, como las condiciones meteorológicas (temperatura, humedad relativa, presión atmosférica y velocidad del viento), condiciones del terreno y posibles incidencias durante el momento de la medición acústica.

El procedimiento interno que se sigue para la realización de las mediciones medioambientales es el IT-ACUS-03 (Versión correspondiente a la fecha del presente informe). Utilización de equipos de Mediciones para ruido ambiental.

RESULTADOS OBTENIDOS

PUNTO	LAeq (Medido)	LAeq (Modelo)	Diferencia
1	50.5	50.3	-0,2
2	57.0	56.6	-0,4
3	50.8	52.2	+1.2
4	43.2	46.4	+3,2

En general los valores obtenidos por el modelo son similares a los obtenidos en la campaña

de medidas. Como se observa, la diferencia entre ambos valores (medido y simulado) no ha sido significativa (<1 dBA en promedio) y únicamente hay un punto con una desviación ligeramente superior a los 3 dBA, que se corresponde con la ubicación menos afectada por la autopista. En consecuencia, el modelo se considera válido.

Los registros detallados de las mediciones se encuentran a disposición del cliente.

8. NIVELES DE EVALUACIÓN

8.1 NIVELES DE EVALUACIÓN EN ESTADO ACTUAL

Referimos a continuación los planos que recogen los resultados obtenidos para la zona en el escenario preoperacional, que corresponde al estado actual del mismo (año 2021), en los periodos de cálculo fijados y descritos anteriormente y a una altura de 4,0 m, considerando las infraestructuras generadoras de ruido: tráfico rodado.

Las curvas isófonas que aparecen reproducen los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada punto y a la misma altura sobre el nivel del suelo, con las limitaciones de precisión del propio modelo.

ANÁLISIS SITUACIÓN

A continuación se va a analizar la situación acústica actual en nuestro sector objeto de estudio, originada por las fuentes sonoras descritas en capítulos anteriores.

El Plan Parcial propone uso terciario correspondiente a áreas de sensibilidad Tipo a. En los periodos día y tarde los niveles límite para nuevos desarrollos urbanísticos son de 60 dB(A). En el periodo noche los niveles límite se sitúan en los 50 dB(A). Respecto a los posibles espacios libres o zonas verdes que se ubicarán en distintas partes del Sector, se han considerado como zonas de transición.

En el plano de isófonas vemos cómo la zona sur del sector, es la más afectada por el tráfico de la autopista, reduciéndose los niveles de exposición progresivamente según aumenta la distancia y la altura del terreno. La línea isófona correspondiente al nivel de 60 dB(A) se sitúa fuera de los límites del sector tanto en periodo día como en periodo tarde. En el periodo noche, la línea de isófona correspondiente al nivel de 50 dB(A) se encuentra también fuera de los límites del sector. En periodo día, la mayor parte de la unidad de actuación está entre los 45 y los 55 dB(A), presentando dos zonas entre 55 dB(A) y 60 dB(A) en los extremos sureste y suroeste. En periodo tarde la situación es similar al periodo día y en periodo noche los niveles se reducen al intervalo entre 40 y 50 dB(A).

Se representan los mapas acústicos de los periodos Día, Tarde y Noche Para más información detallada consultar mapas del anexo III.

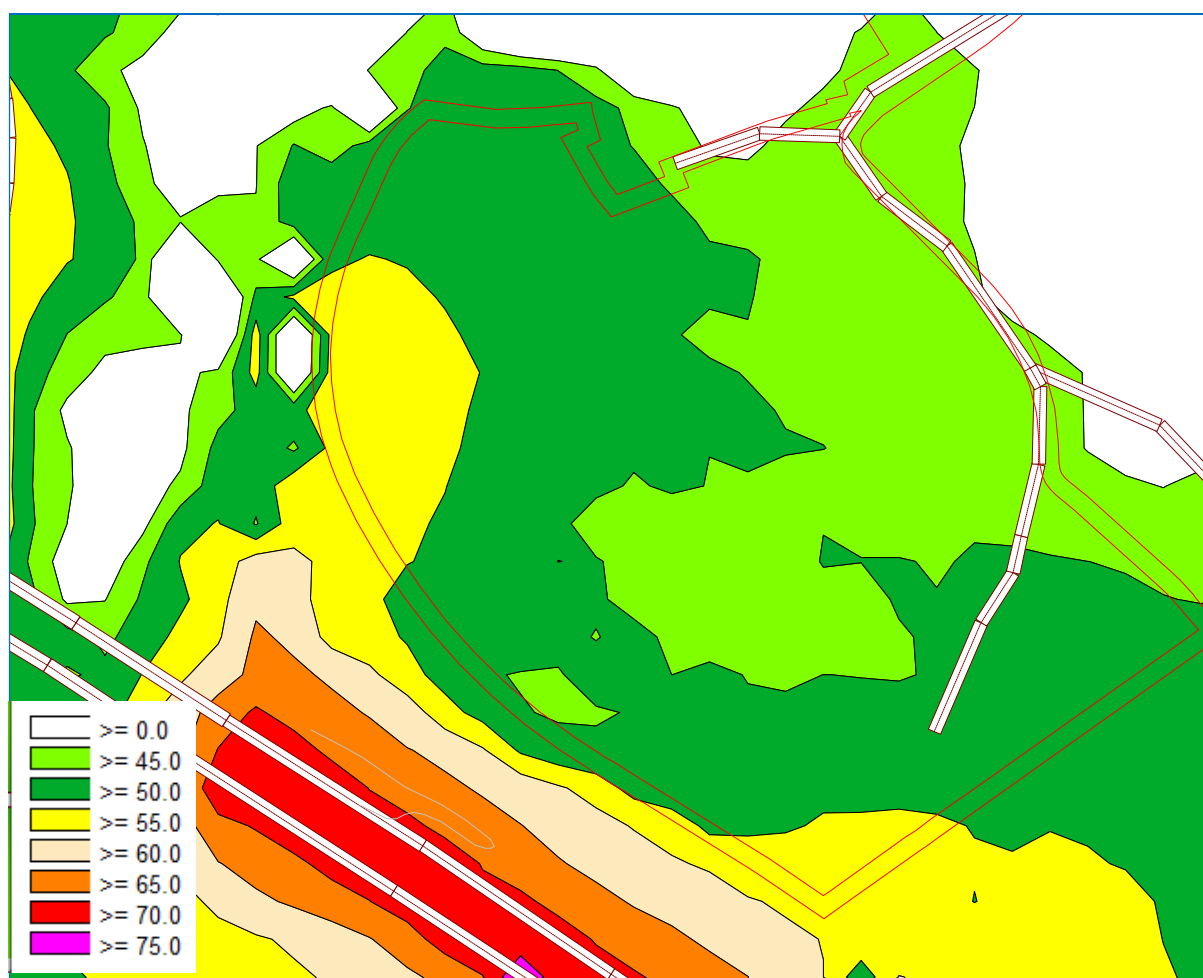


Imagen 4: Estado actual. Mapa de isófonas periodo día.

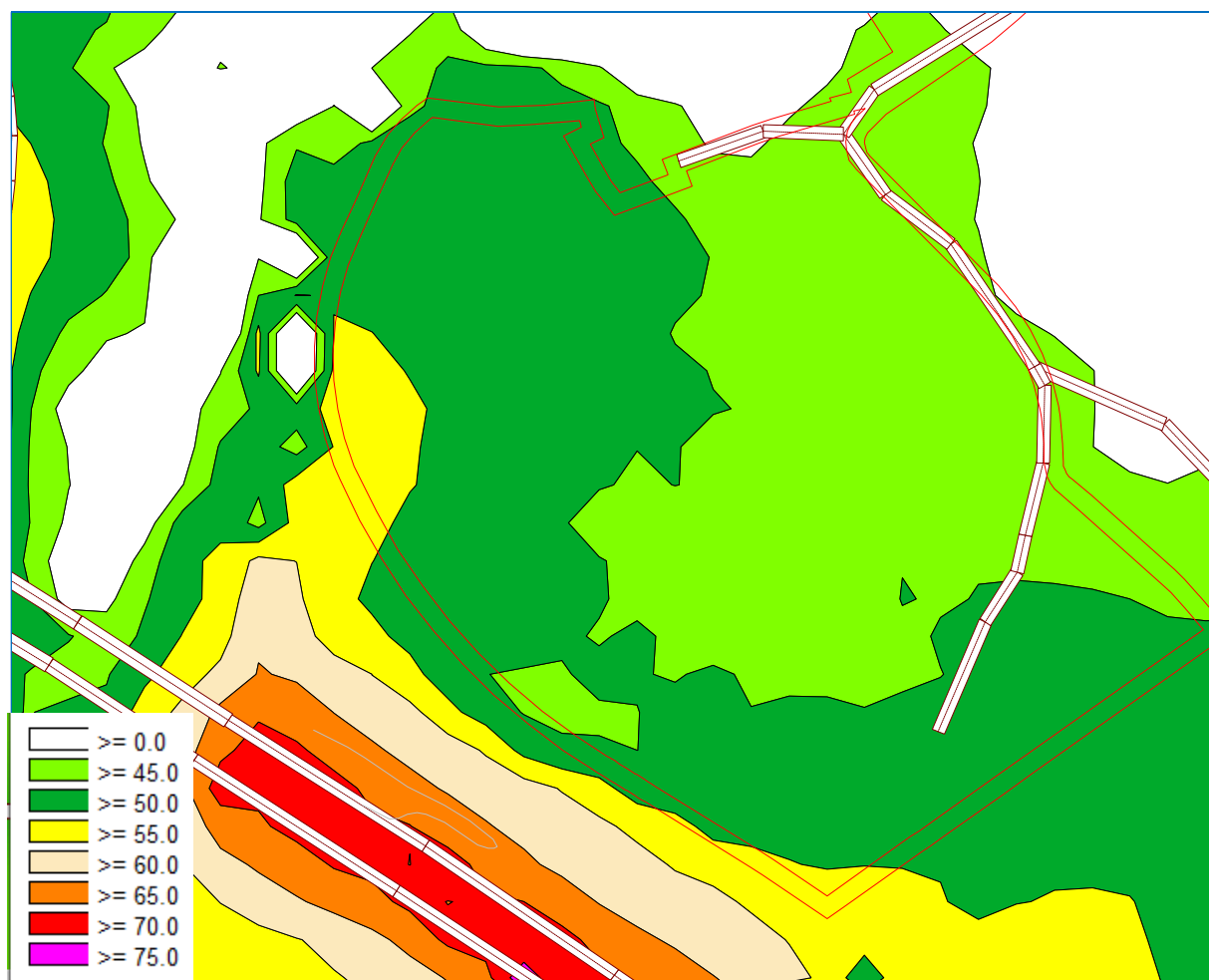


Imagen 5: Estado actual. Mapa de isófonas periodo tarde.

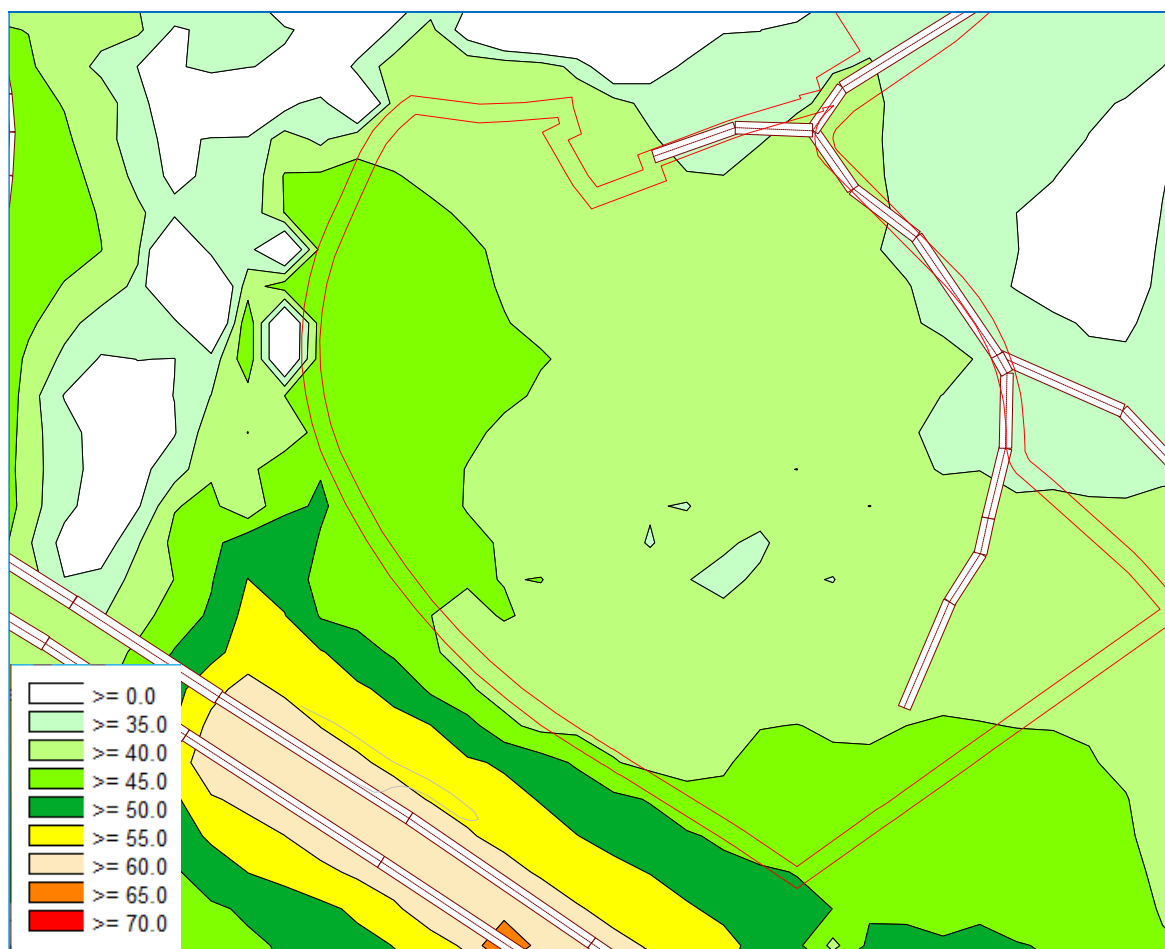


Imagen 6: Estado actual. Mapa de isófonas periodo noche.

8.2 NIVELES DE EVALUACIÓN EN ESTADO FUTURO

Referimos a continuación los resultados obtenidos para la zona en el escenario postoperacional, que corresponde al estado futuro (año 2025), en los períodos de cálculo fijados y descritos anteriormente y a una altura de 4,0m, considerando las infraestructuras generadoras de ruido: tráfico rodado de la autopista TF-1.

Las curvas isófonas que aparecen reproducen los niveles de inmisión (LAeq) en cada punto y a la misma altura sobre el nivel del suelo, con las limitaciones de precisión del propio modelo.

Recordamos que el modelo no incorpora las futuras edificaciones, y no se tienen en cuenta, por tanto, los efectos del apantallamiento de las futuras líneas de edificación sobre aquellas situadas a sus espaldas respecto de cada fuente de ruido, por lo que los niveles sonoros representados en la parte superior del sector serán más desfavorables que con los edificios construidos.

ANALISIS SITUACION

A continuación se va a analizar la situación acústica futura en nuestro sector objeto de estudio originada por las fuentes sonoras descritas en apartados anteriores.

En el plano de isófonas vemos cómo de igual manera que en la situación actual, la zona sur del sector es la más afectada por el tráfico de la autopista, reduciéndose los niveles de exposición progresivamente según aumenta la distancia y la altura del terreno. La línea isófona correspondiente al nivel de 60 dB(A) se sitúa fuera de los límites del sector tanto en periodo día como en periodo tarde. En el periodo noche, la línea de isófona correspondiente al nivel de 50 dB(A) se encuentra en su mayor parte fuera de los límites de la unidad de actuación, a excepción de dos pequeñas zonas en los extremos sureste y suroeste. En periodo día, la mayor parte de la superficie del sector está entre los 50 y 60 dB(A), habiendo aumentado los niveles en 5 dB(A) con respecto a la situación actual. En periodo tarde la situación es similar al periodo día y en periodo noche los niveles se reducen al intervalo entre 45 y 50 dB(A). En prácticamente la totalidad de la unidad de actuación, excepto en dos pequeñas zonas, los valores se encuentran por debajo de los límites permitidos para uso de suelo residencial en nuevos desarrollos urbanísticos.

Se representan los mapas acústicos de los periodos Día, Tarde y Noche. Para más información detallada consultar mapas del anexo IV.

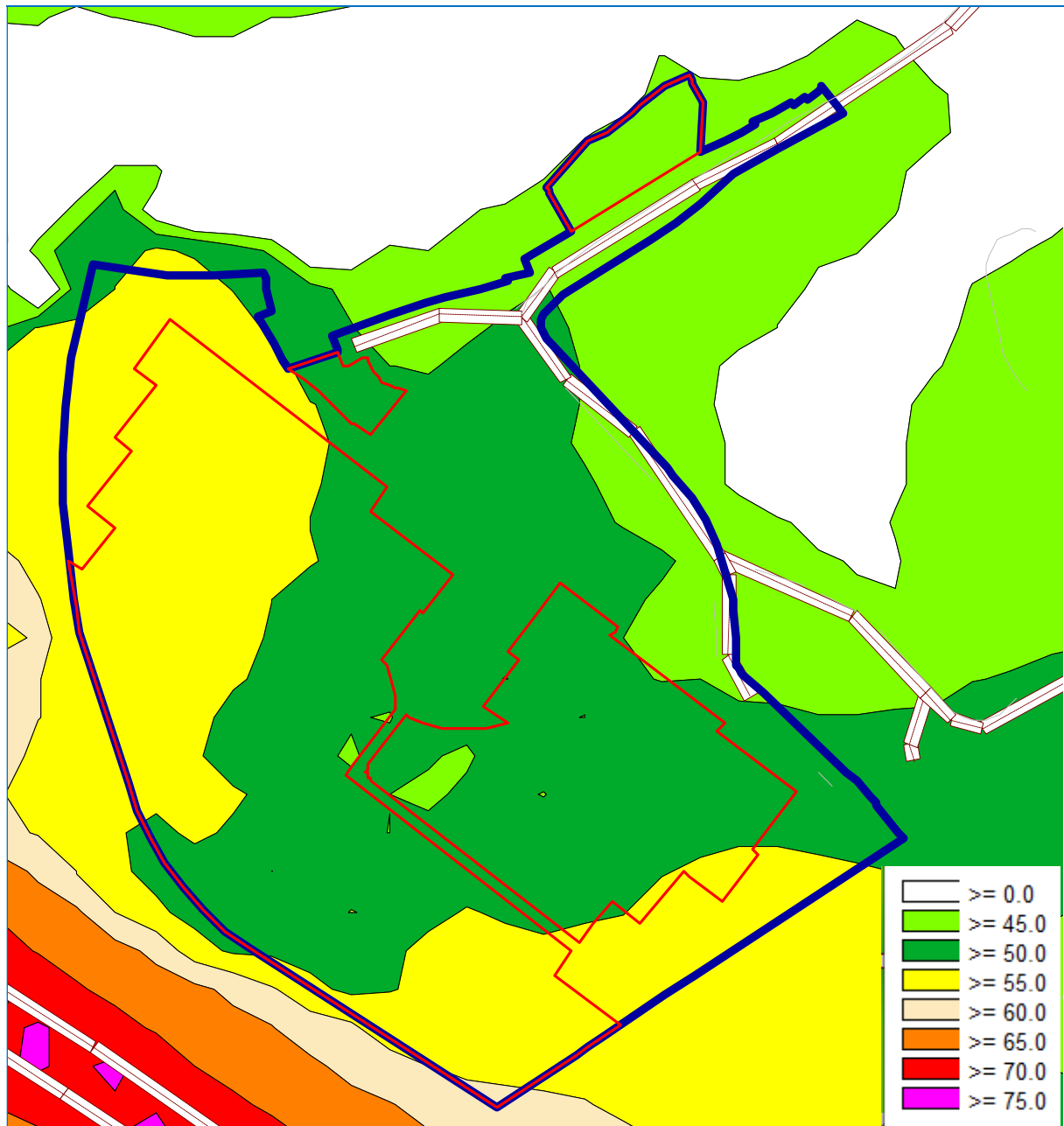


Imagen 7: Estado futuro. Mapa de isófonas periodo día. Se indican en color rojo los límites de las zonas previstas para uso residencial.

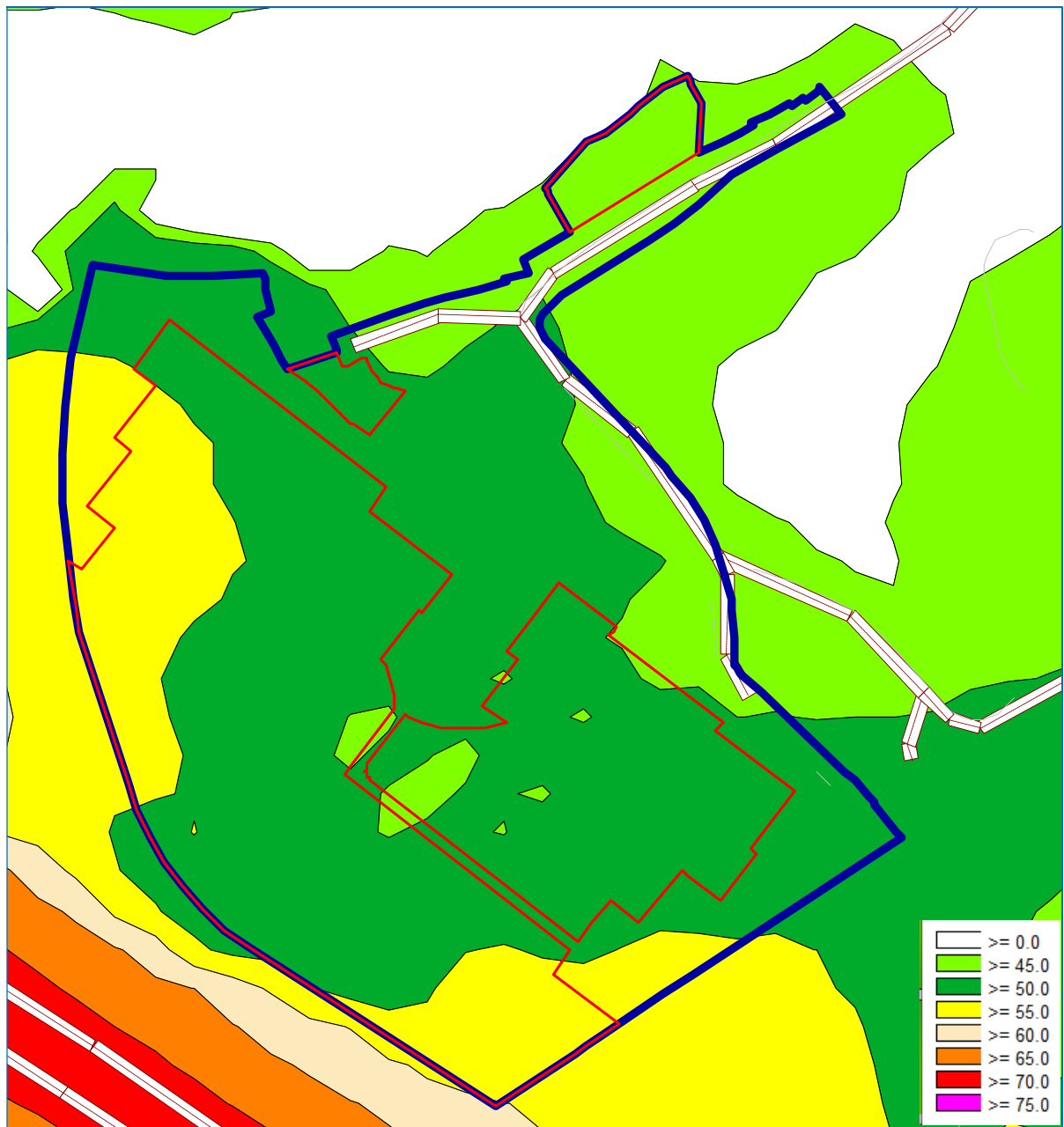


Imagen 8: Estado futuro. Mapa de isófonas periodo tarde.

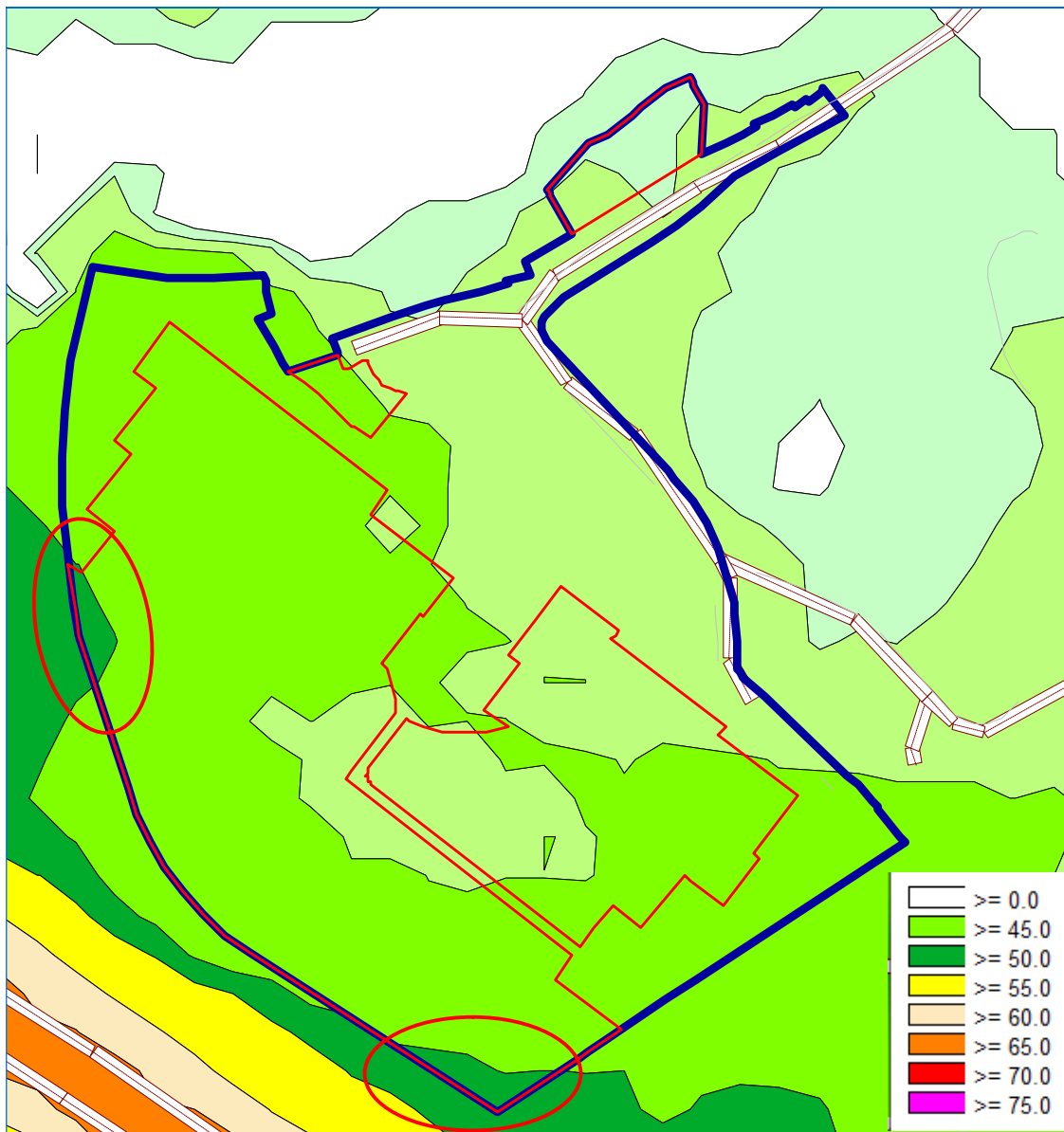


Imagen 9: Estado futuro. Mapa de isófonas periodo noche. Se rodean las zonas donde se supera el límite de 50 dB(A).

9. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE MEJORA

Se prevé después del estudio futuro de la zona, que los niveles en la unidad de actuación objeto de estudio cumplirán en la práctica totalidad de la superficie los objetivos de calidad (50 dBA en horario nocturno y 60 dBA en horario diurno) para un nuevo desarrollo urbanístico según **REAL DECRETO 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 De noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para usos del suelo residencial.

Esta situación permite un alto grado de libertad en cuanto a la disposición de los futuros edificios en el interior de las parcelas, pudiendo evaluar su ubicación en base a otros factores como eficiencia energética, iluminación natural o máximo aprovechamiento de las vistas disponibles:

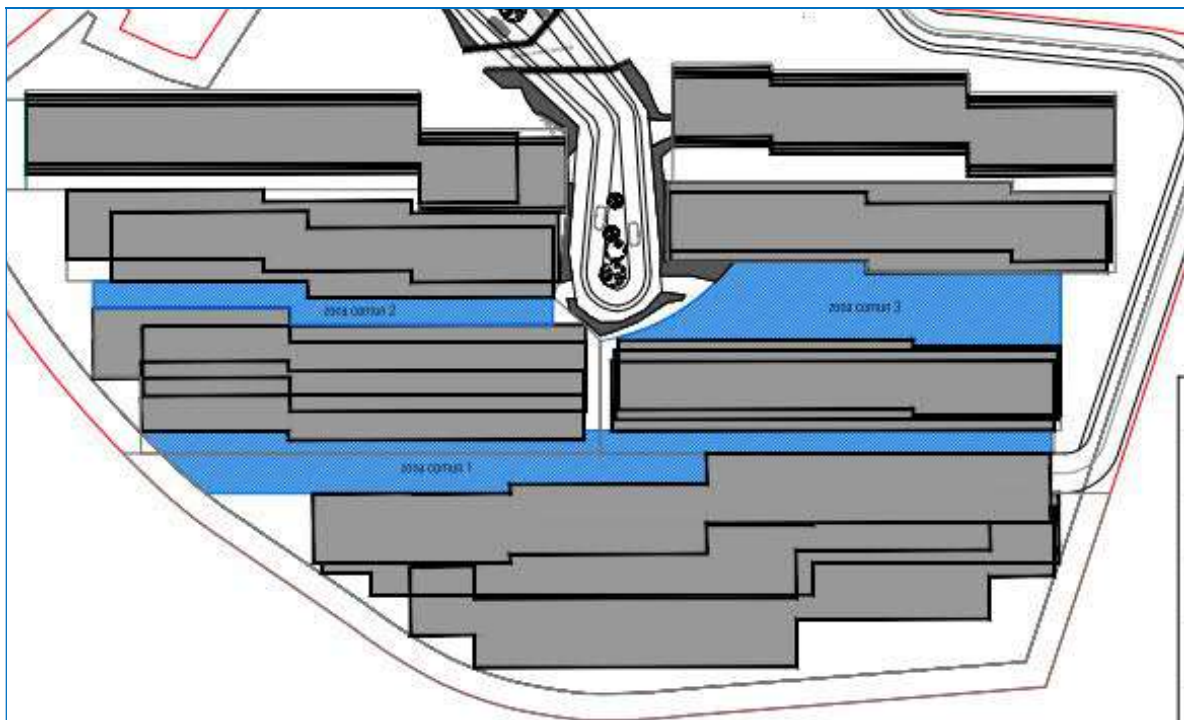


Imagen 10: Ejemplo de posible distribución de los edificios.

En el ejemplo de la imagen, la distribución de los edificios favorece el apantallamiento de ruido de la autovía según aumenta la distancia y la altura con respecto a la carretera. La distribución de los viales interiores, concentrados en dos zonas, favorece la minimización del impacto de ruido generado por los viales sobre los edificios.

PROPUESTAS DE MEJORA

En este apartado se incluyen propuestas de mejora orientadas a reducir los niveles de ruido permitidos por la normativa de aplicación en el exterior y en el interior de los futuros edificios, con el objetivo de mejorar el confort de los usuarios.

MEJORA DE PROPUESTAS SOBRE LA FUENTE DE RUIDO

Únicamente existen dos pequeñas zonas en las que los niveles en periodo nocturno están en el límite de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, y que podrían tener una ligera afección para la línea edificada más próxima a la parcela, para las que se proponen a continuación diferentes actuaciones de mejora.

Teniendo en cuenta que la autopista TF-1 es la principal fuente de ruido y especialmente el ruido originado en el viaducto se proponen posibles mejoras para reducir el ruido transmitido a las zonas exteriores del sector.

Se han introducido en el modelo dos zonas con pantallas acústicas con el objetivo de reducir los niveles de ruido procedentes de la autopista. La primera de ellas es la correspondiente al viaducto (zona suroeste) y la segunda al otro extremo del sector (zona sureste).

En la siguiente imagen se muestra la ubicación de las pantallas:



Imagen 10: Propuesta ubicación pantallas acústicas

RESULTADOS PANTALLA VIADUCTO

En las siguientes imágenes se muestra una comparativa de la reducción de niveles aportada por la pantalla del viaducto, en el extremo suroeste del sector en el periodo más restrictivo (noche), aunque también tendrían efecto para reducir los niveles de ruido durante el día:

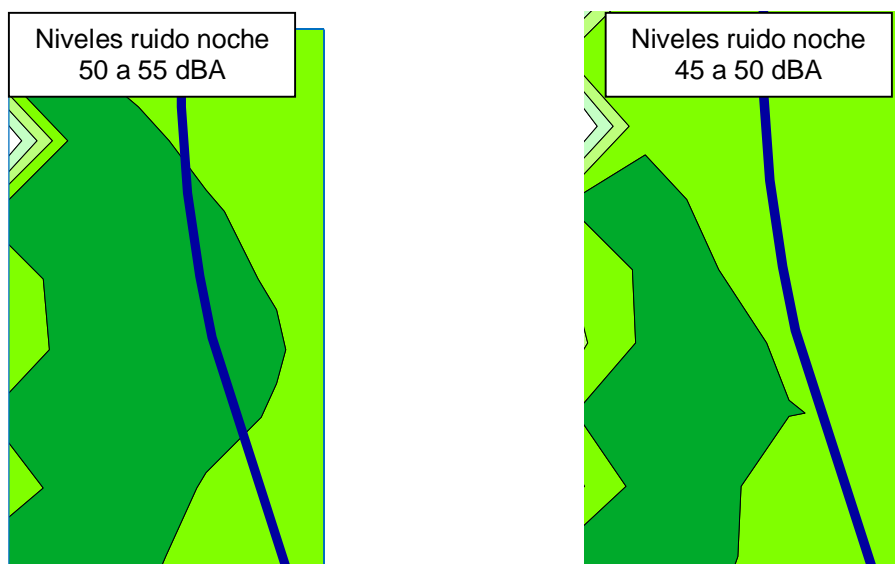


Imagen 10: Reducción de niveles de ruido. Izq: Sin pantalla. Dcha: Con pantalla

Los niveles evaluados a 4 m sobre el terreno, según establece la normativa de aplicación se reducen del intervalo de 50 a 55 dBA al intervalo de 45 a 50 dBA en periodo nocturno.

La altura definida para la pantalla es de 3 m. La longitud es de 50 m, que corresponde con la mitad del tramo del viaducto.

Respecto a la composición, existen múltiples opciones (metálicas, policarbonato, hormigón, madera, etc...). La decisión para optar por un material en concreto dependerá de diferentes requisitos como el coste, peso, resistencia, impacto visual, etc.

Respecto de los parámetros acústicos el parámetro fundamental es la altura de la pantalla.

RESULTADOS PANTALLA SOBRE TALUD

En las siguientes imágenes se muestra una comparativa de la reducción de niveles aportada por la pantalla del viaducto, en el extremo sureste del sector en el periodo más restrictivo (noche):

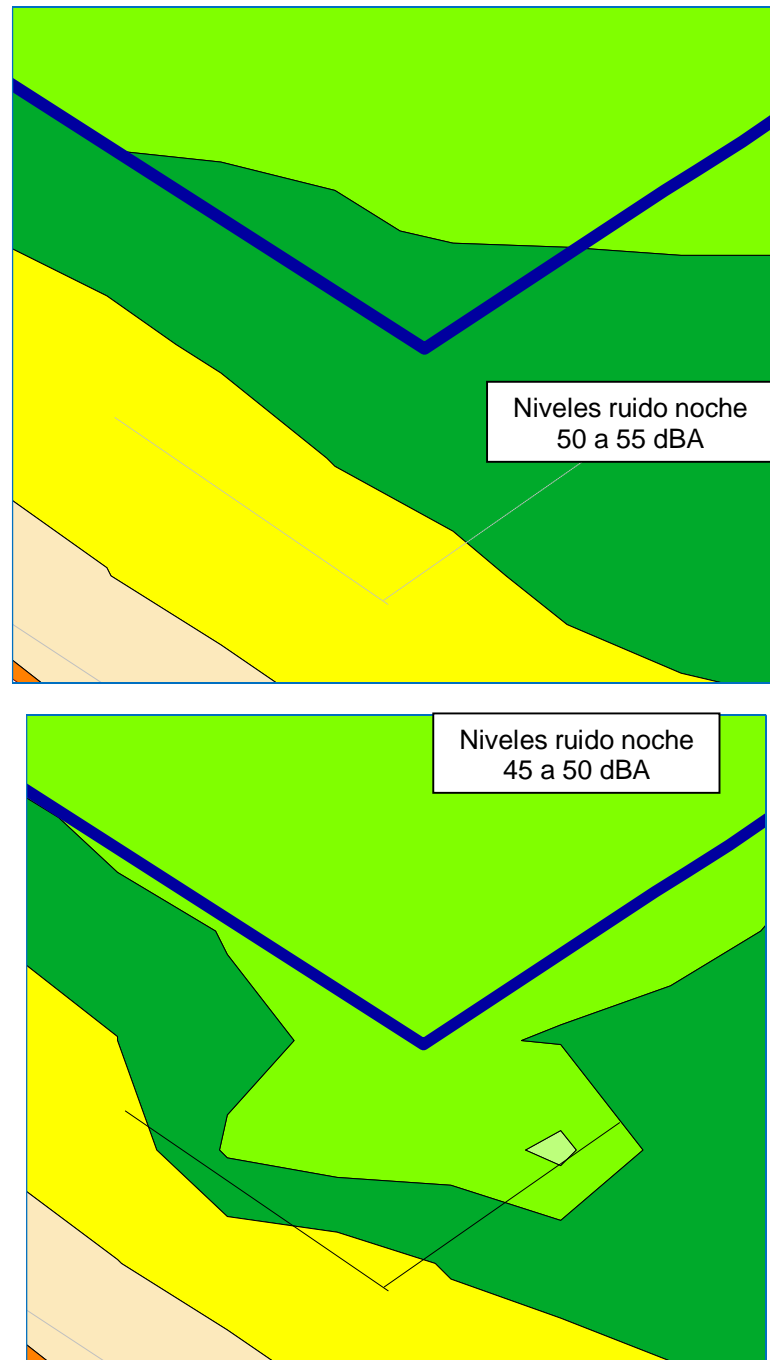


Imagen 11: Reducción de niveles de ruido. Sup.: Sin pantalla. Inf. Con pantalla.

Los niveles evaluados a 4 m sobre el terreno, según establece la normativa de aplicación se reducen del intervalo de 50 a 55 dBA al intervalo de 45 a 50 dBA en periodo nocturno.

La altura definida para la pantalla es de 4 m y tiene forma de L. La longitud total es de 55 m. La distancia al límite de la calzada es de 24.3 m.

Respecto a la composición, existen múltiples opciones (metálicas, policarbonato, hormigón,

madera, etc...). La decisión para optar por un material en concreto dependerá de diferentes requisitos como el coste, peso, resistencia, impacto visual, etc.

Respecto de los parámetros acústicos el parámetro fundamental es la altura de la pantalla.

MEJORA DE PROPUESTAS SOBRE LOS EDIFICIOS

En caso de que no sea técnicamente viable la instalación de pantallas acústicas se propone actuar sobre la envolvente de los futuros edificios para mejorar el confort en el interior.

Los edificios que se sitúen más próximos a la autopista (primera línea de edificación) deberán tener un aislamiento mínimo de fachada de 32 dBA en dormitorios. El resto de edificios pueden tener un aislamiento mínimo de 30 dBA,

El aislamiento acústico de las fachadas dependerá fundamentalmente de las características de los vidrios y carpinterías utilizadas. Se recomienda utilizar carpinterías con clase de permeabilidad 4 en las fachadas de la primera línea de edificación, con mayores niveles de exposición de ruido. Las soluciones constructivas concretas se definirán en los proyectos de ejecución de los edificios, que deberán garantizar las prestaciones mínimas de aislamiento acústico establecidas.

Con el cumplimiento de las exigencias anteriores de aislamientos de fachadas se entenderá que los futuros edificios son conformes con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de los objetivos de calidad acústica al espacio interior de las edificaciones incluidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos reglamentarios

INSTALACIONES EN EL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

Con el objetivo de minimizar la afección del ruido generado por las instalaciones (ej: climatización) ubicadas en el exterior se seguirán las siguientes recomendaciones:

- A igualdad de prestaciones técnicas, se seleccionaran los equipos que tengan un menor nivel de potencia sonora.
- En la fase del proyecto de ejecución de los edificios, se realizará un estudio de detalle para optimizar la ubicación de estas instalaciones y posibles sistemas de protección (pantallas), de tal forma que en ningún caso superen en 5 dB durante el día y en 3 dB durante la noche los niveles de ruido de fondo, medidos en las zonas más expuestas.

EVALUACION DEL REQUISITO BREEAM SE04 CONTAMINACIÓN ACUSTICA

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, en el caso de que se apliquen las propuestas de mejora y recomendaciones indicadas, se considera viable la obtención de 2 puntos en el requisito "SE04 Contaminación acústica".

No se debe de reproducir el presente informe sin la aprobación escrita de ACUSMATIC, INGENIERIA ACÚSTICA Y TELECOMUNICACIONES S.L.

Los mapas acústicos transcritos corresponden con las simulaciones efectuadas

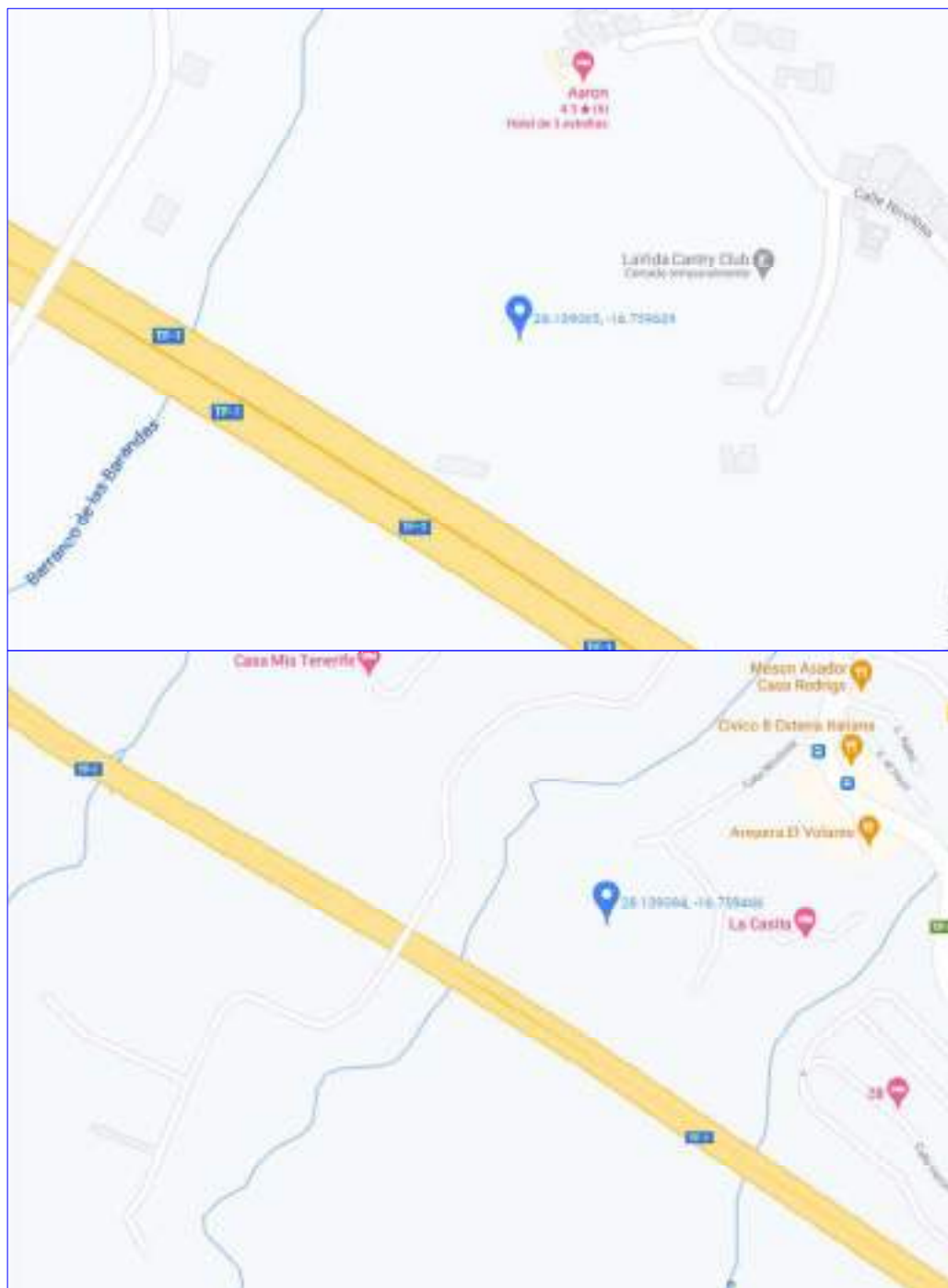
Madrid a 3 de junio de 2021

Juan Venero de Castro
Responsable de Proyectos
Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones

ANEXO I. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Páginas 2



Acusmatic s.l.

ESTUDIO ACÚSTICO PARA LA EVALUACION DE LA CONTAMINACIÓN ACUSTICA EN SECTOR SN-3 "LOS MENORES" ADEJE (TENERIFE)

DENOMINACIÓN PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PETICIONARIO:

MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL

EMPLAZAMIENTO:

SECTOR SN-3 LOS MENORES - ADEJE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

ESCALA:

s/e

FECHA:

mayo 2021

PRO-210002 Anexo I. pag.2 de 2

Nº PLANO:

1

JOAQUIM SANCHO VALLS
Ingeniero Téc. Telecomunicación

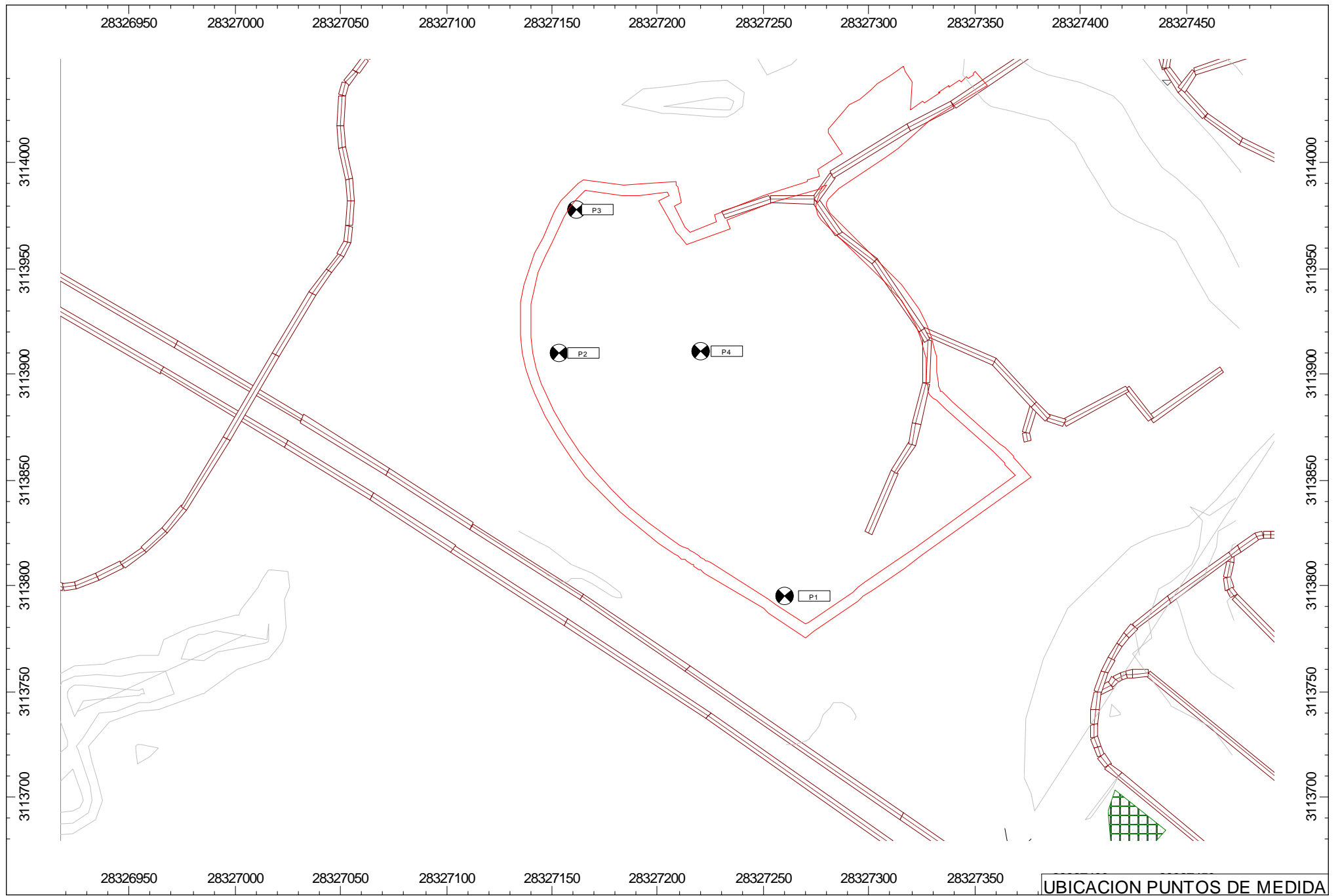
e-mail: j.sancho@acusmatic.com

ANEXO II. UBICACIÓN PUNTOS DE MEDIDA

**Planos aportados por el solicitante*

MAPA 1. MAPA PUNTOS CAMPAÑA MEDIDAS IN SITU.

Páginas 2



UBICACION PUNTOS DE MEDIDA

ANEXO III. MAPAS DE CURVAS ISOFONICAS ESTADO ACTUAL.

**Planos aportados por el solicitante*

MAPA 3.1 MAPA ESTADO ACTUAL. DIA. NIVELES.

MAPA 3.2 MAPA ESTADO ACTUAL. DIA. ISOFONAS.

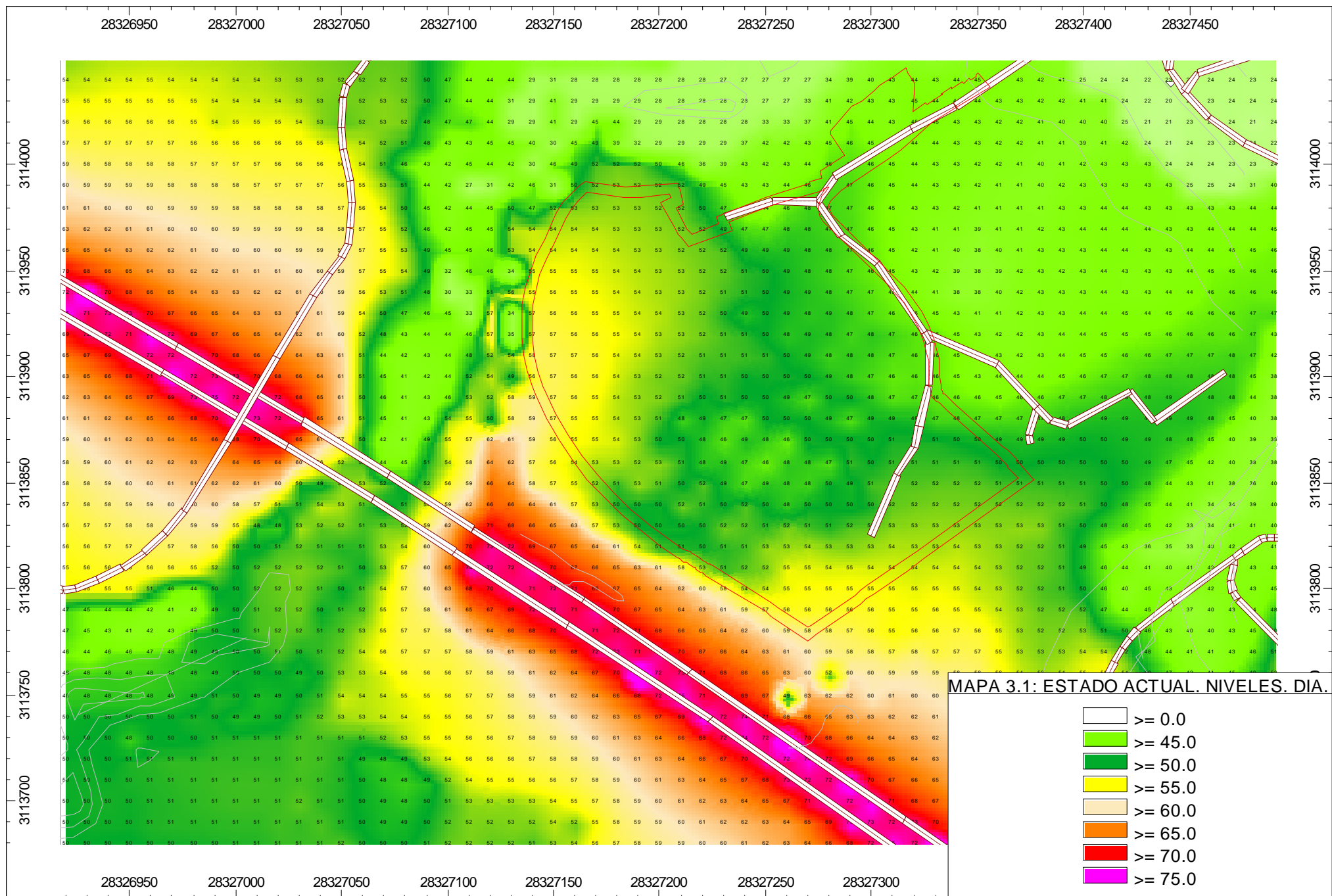
MAPA 3.3 MAPA ESTADO ACTUAL. TARDE. NIVELES.

MAPA 3.4 MAPA ESTADO ACTUAL. TARDE. ISOFONAS.

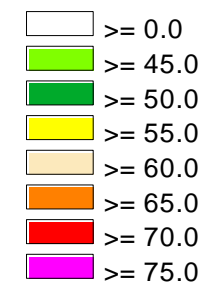
MAPA 3.5 MAPA ESTADO ACTUAL. NOCHE. NIVELES

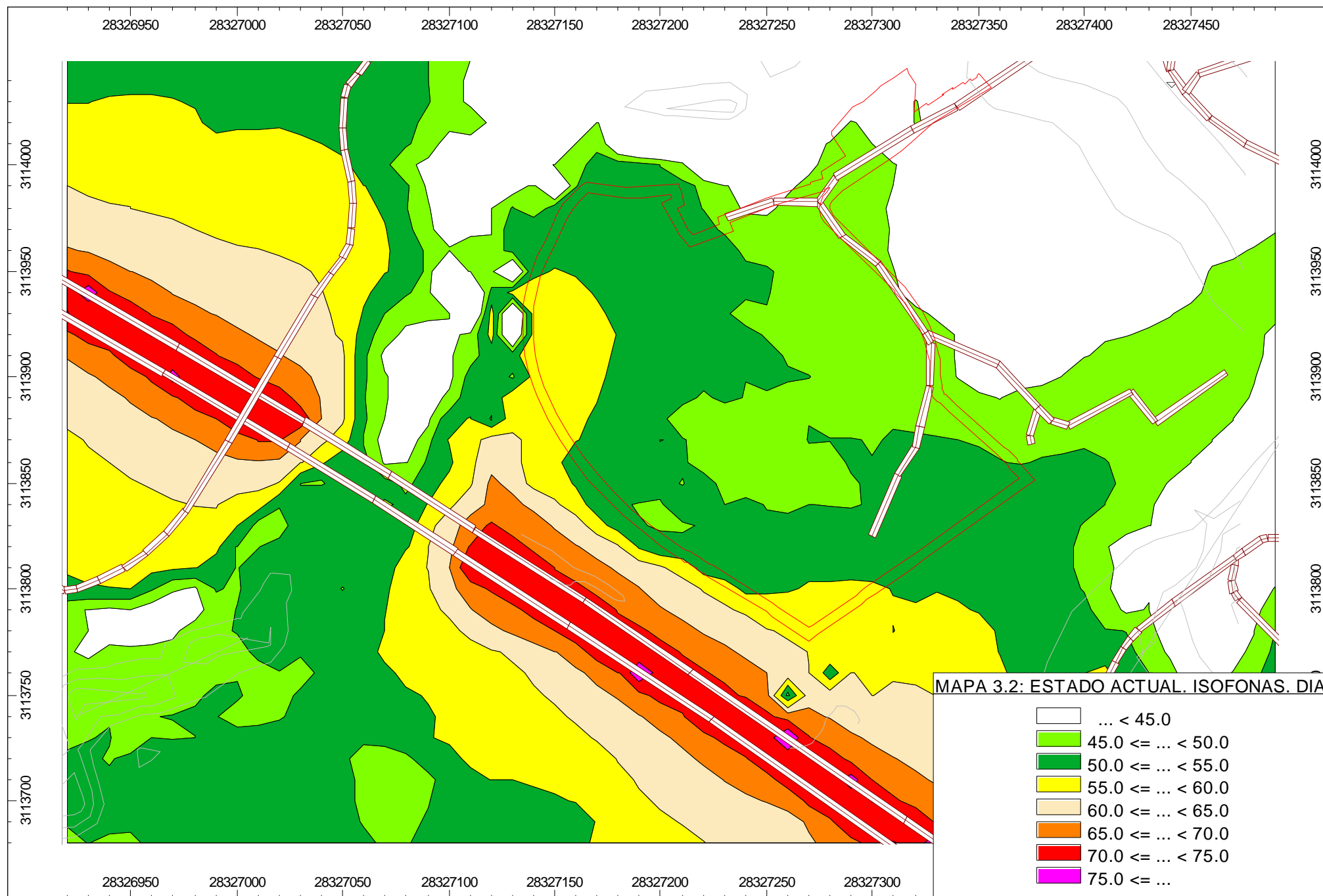
MAPA 3.6 MAPA ESTADO ACTUAL. NOCHE. ISOFONAS.

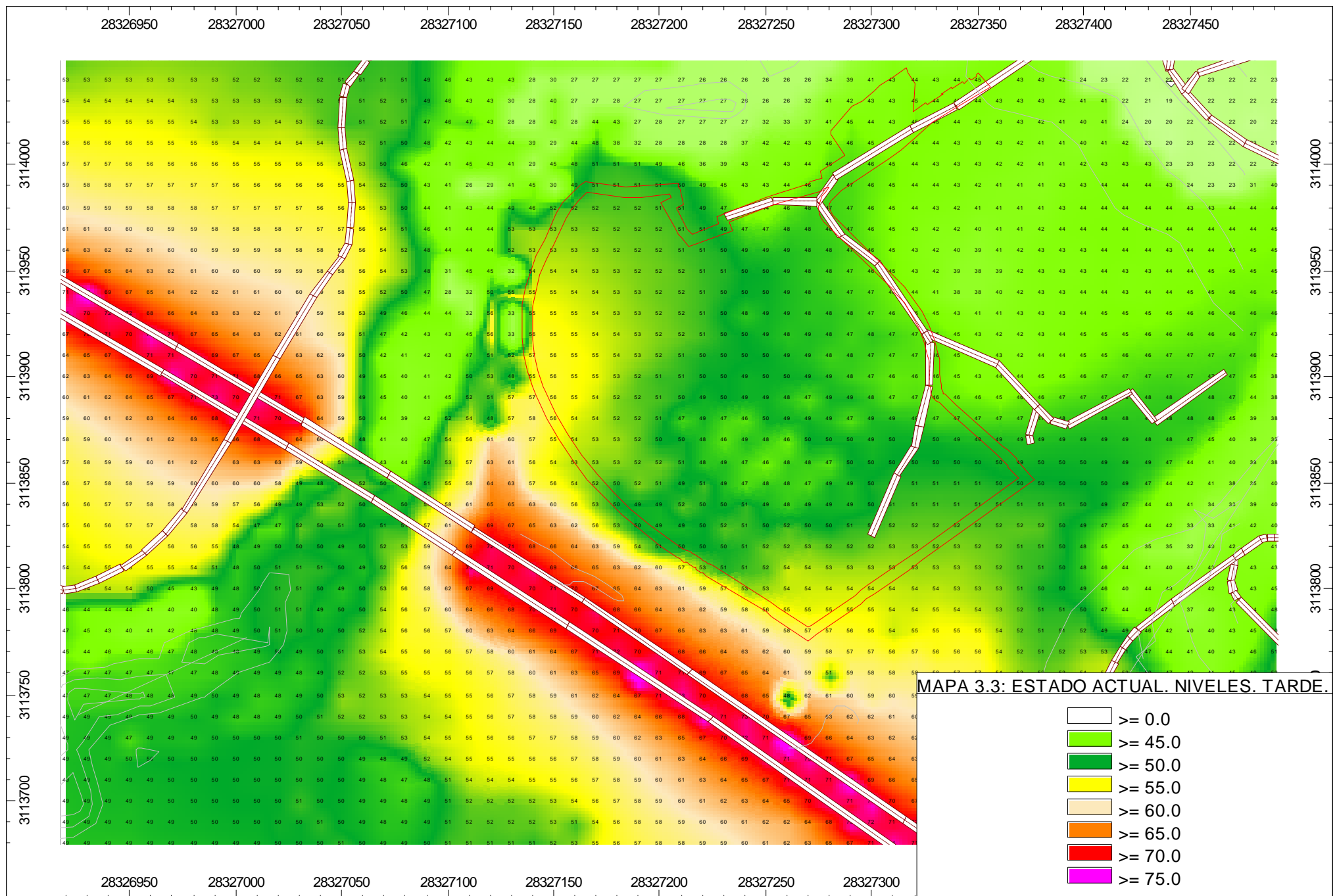
Páginas 7



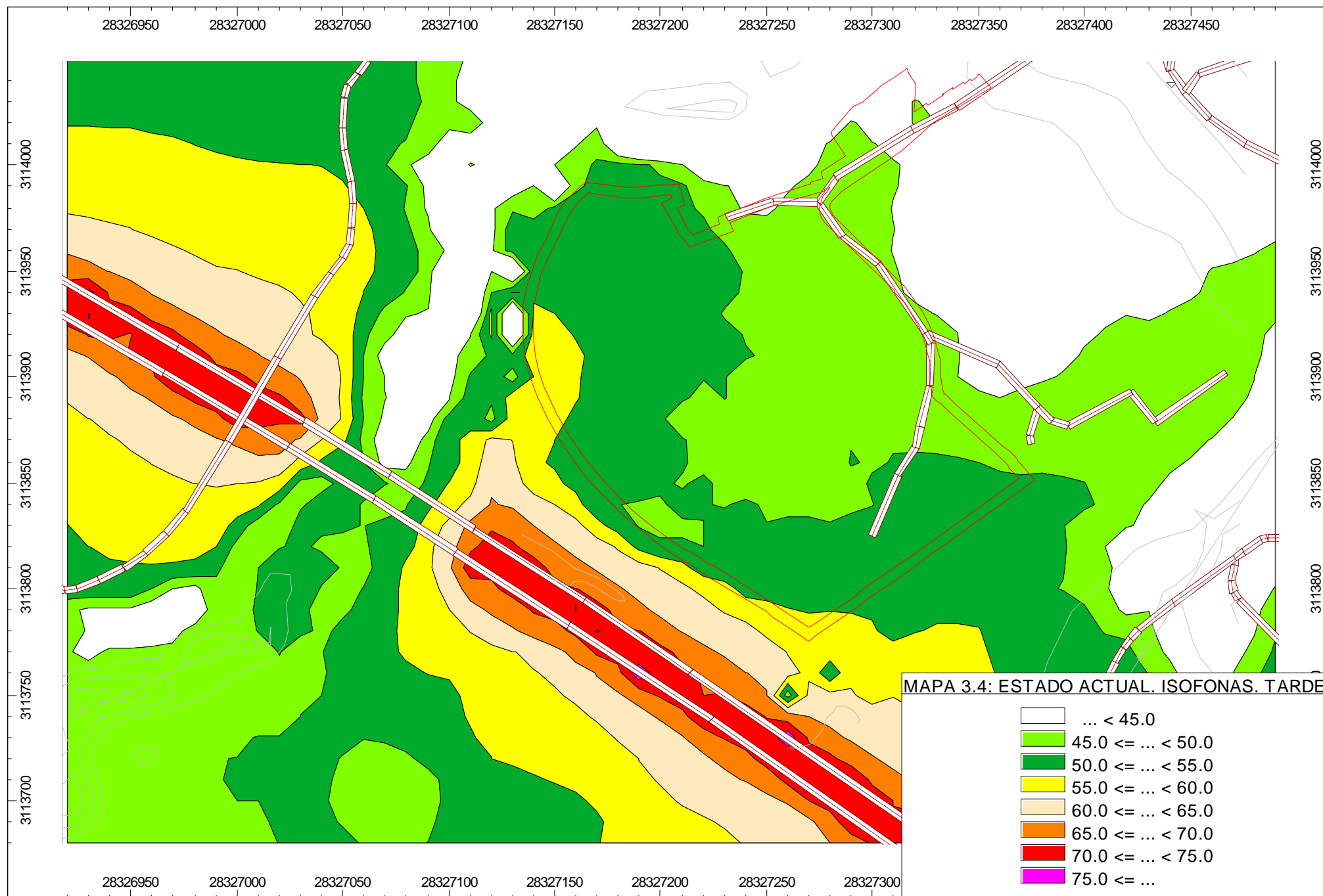
MAPA 3.1: ESTADO ACTUAL. NIVELES. DIA.

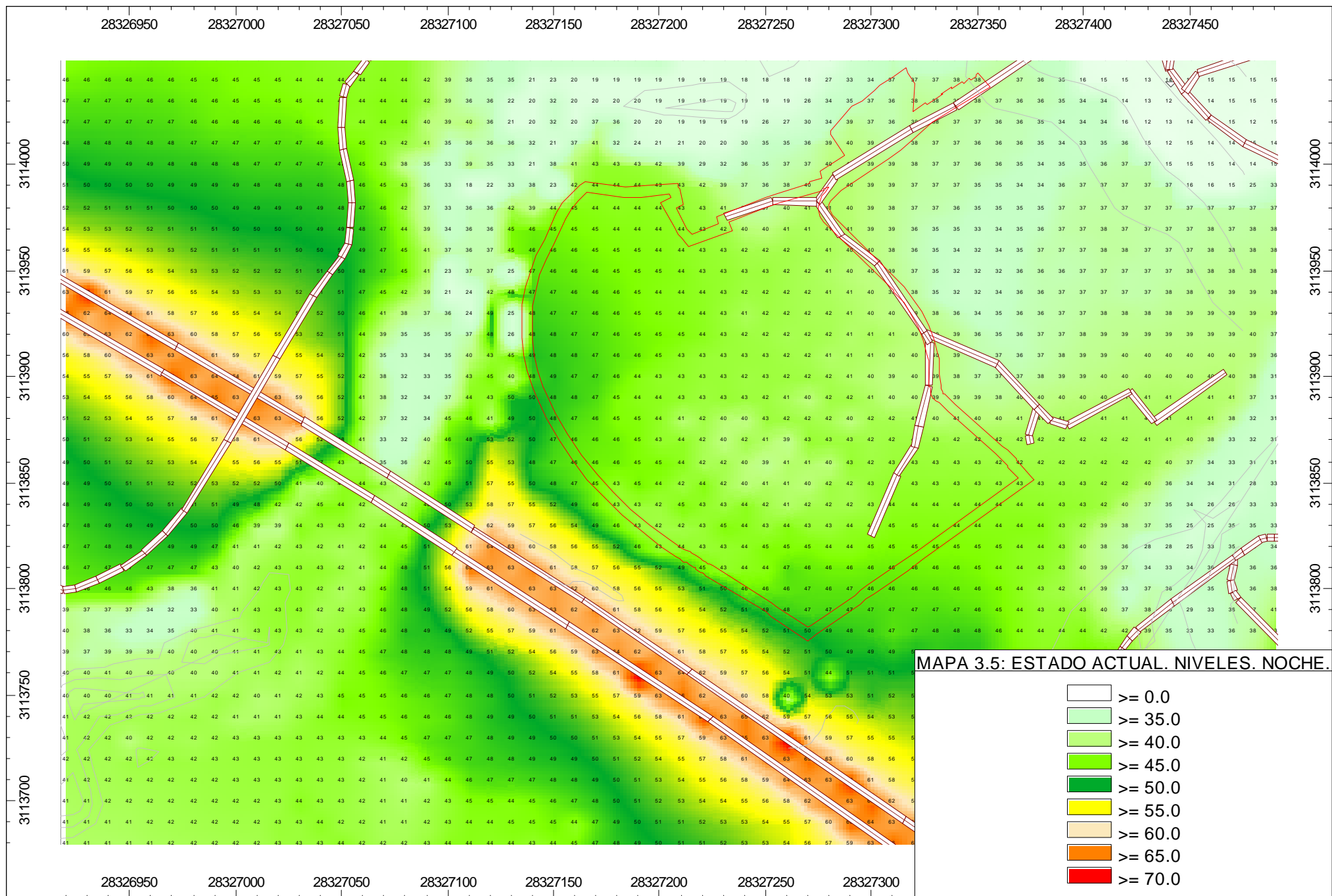


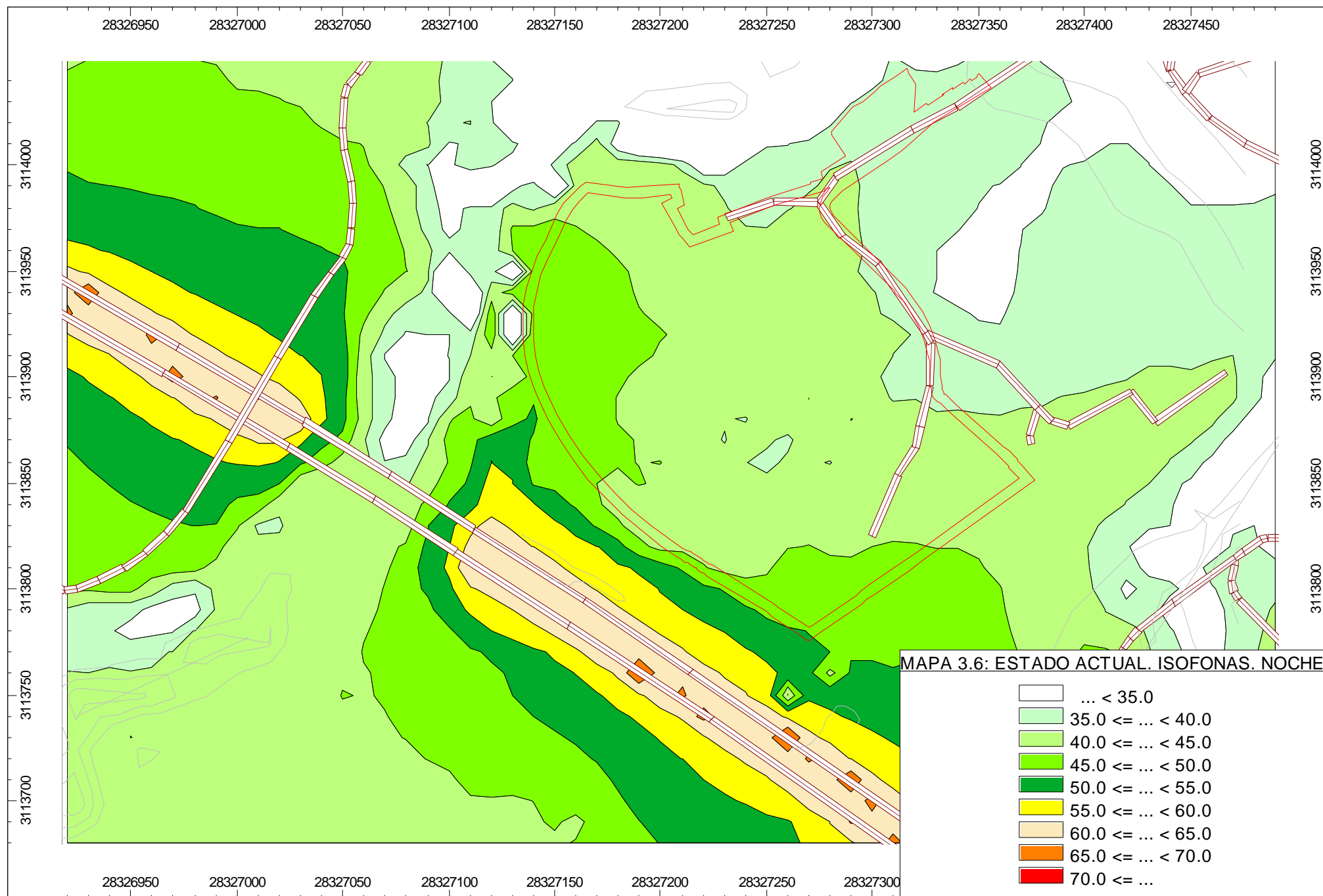




MAPA 3.3: ESTADO ACTUAL. NIVELES. TARDE.







ANEXO IV. MAPAS DE CURVAS ISOFONICAS ESTADO FUTURO.

MAPA 4.1 MAPA ESTADO FUTURO. DIA. NIVELES.

MAPA 4.2 MAPA ESTADO FUTURO. DIA. ISOFONAS.

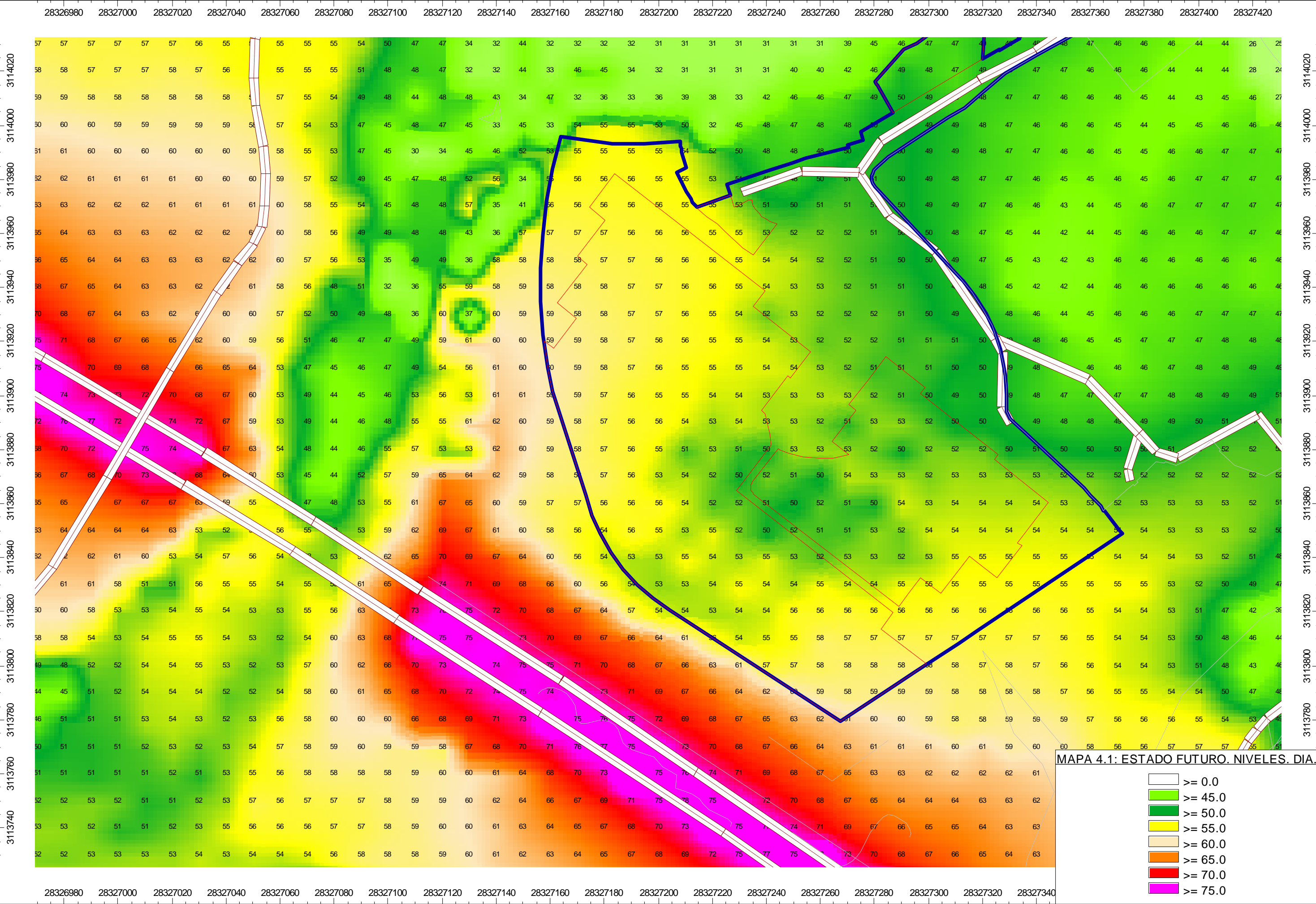
MAPA 4.3 MAPA ESTADO FUTURO. TARDE. NIVELES.

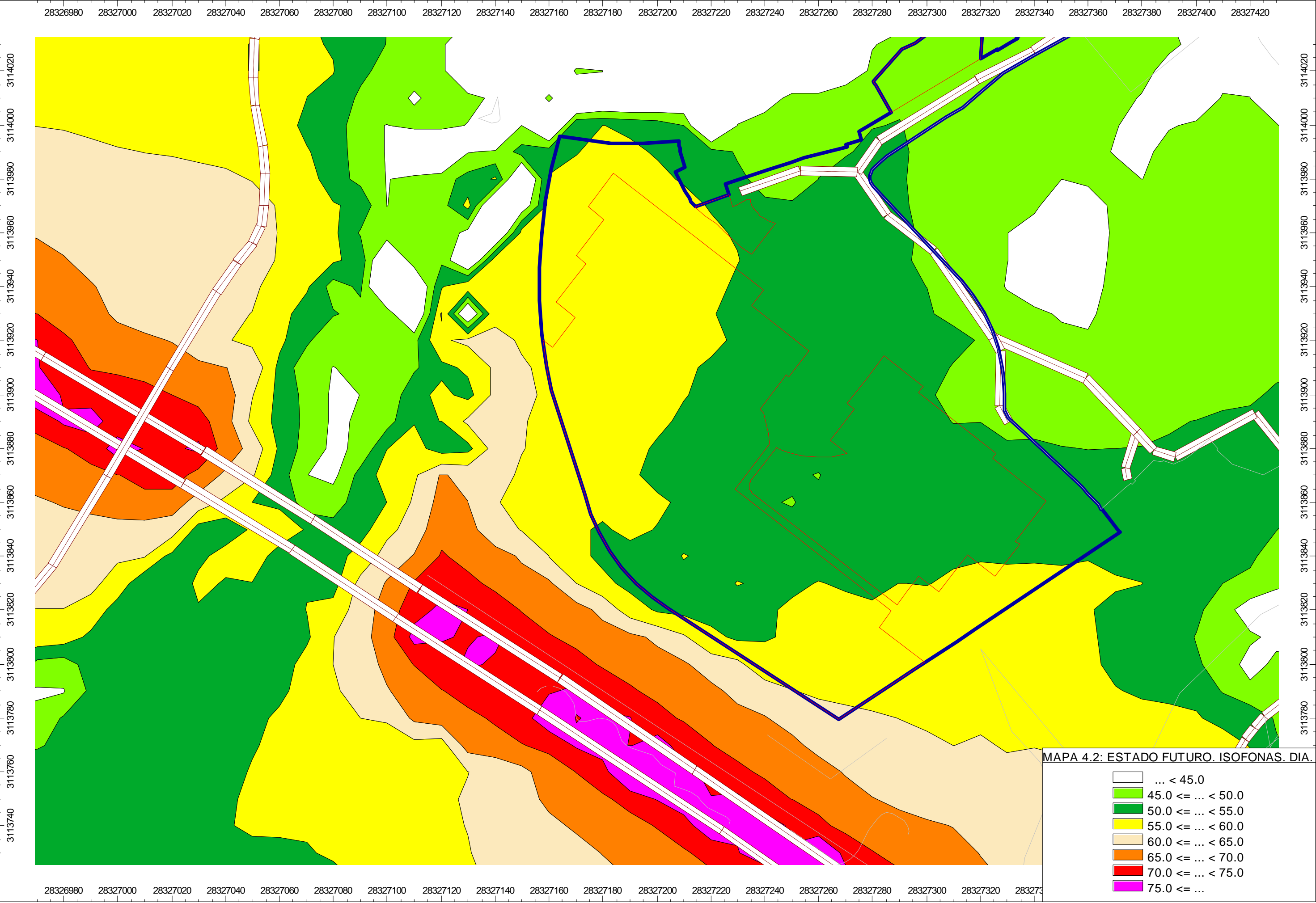
MAPA 4.4 MAPA ESTADO FUTURO. TARDE. ISOFONAS.

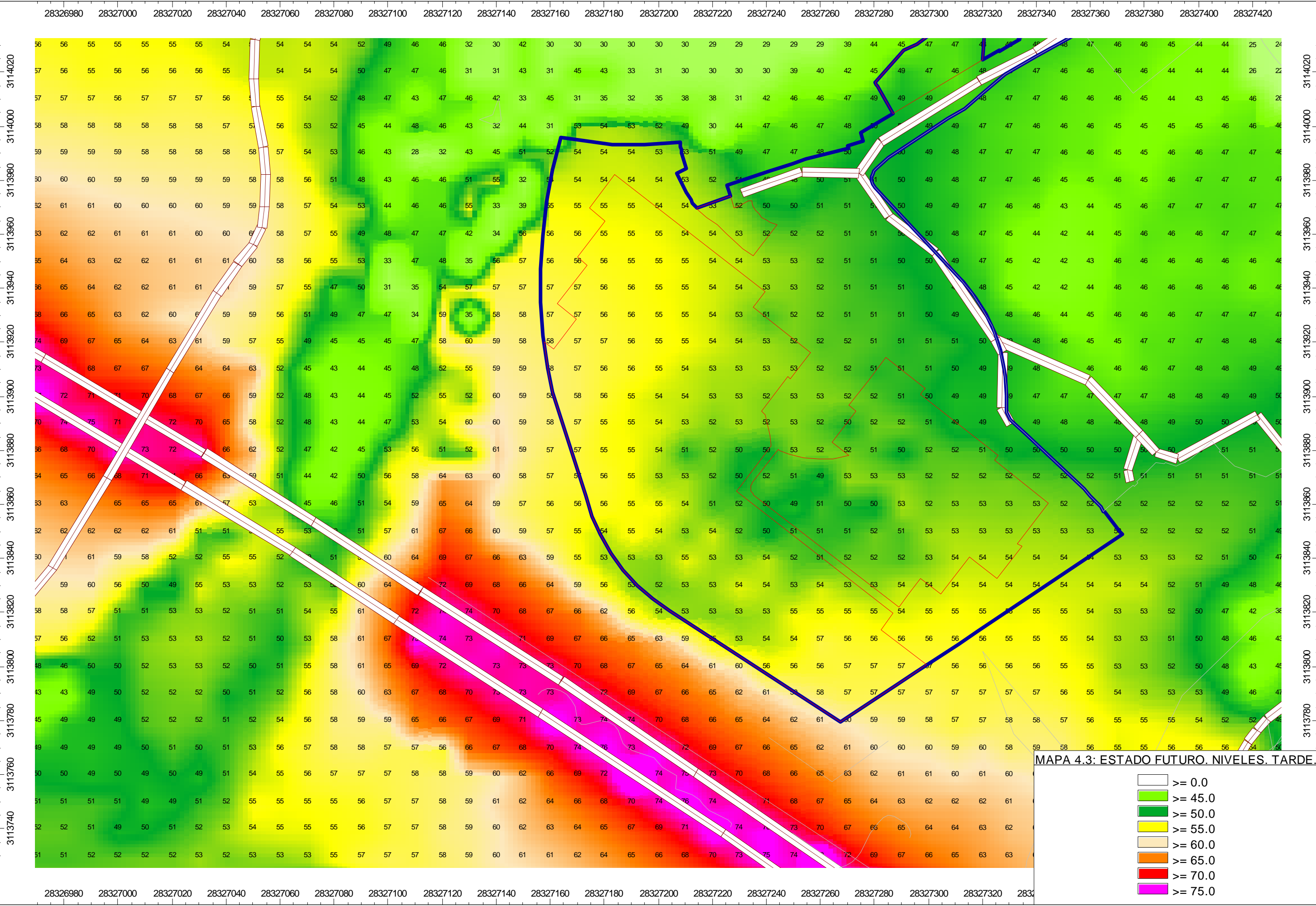
MAPA 4.5 MAPA ESTADO FUTURO NOCHE. NIVELES

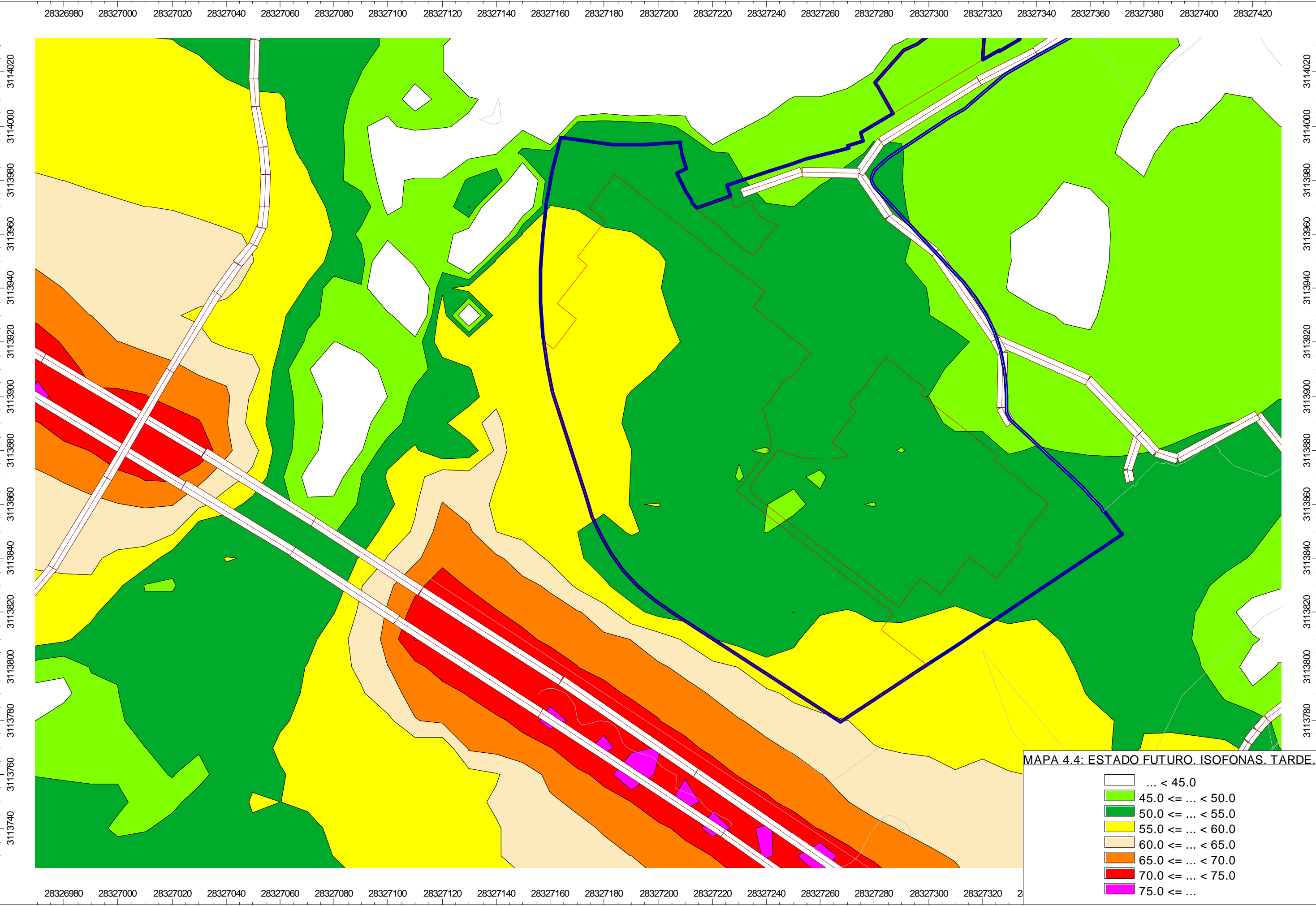
MAPA 4.6 MAPA ESTADO FUTURO NOCHE. ISOFONAS.

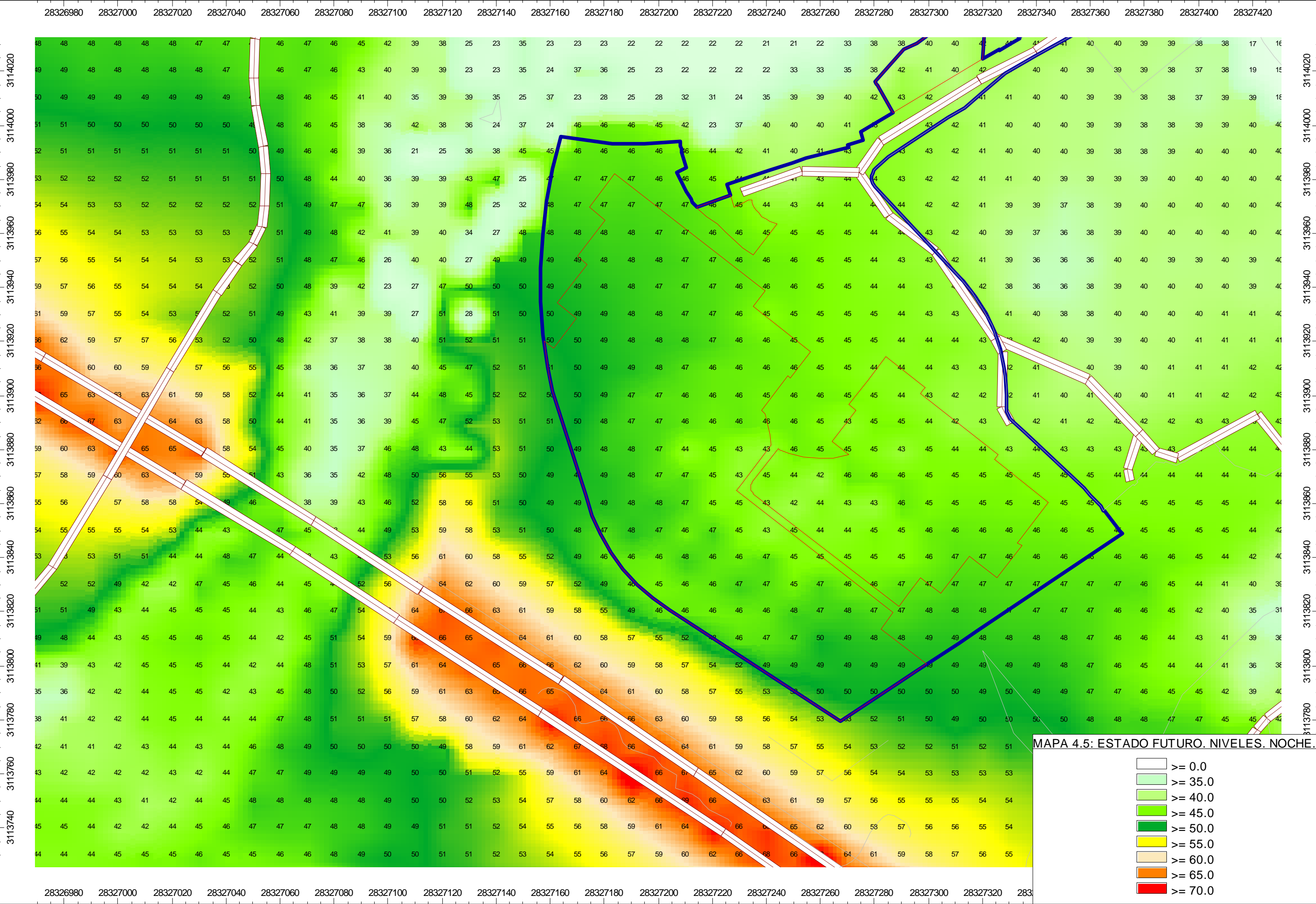
Páginas 7

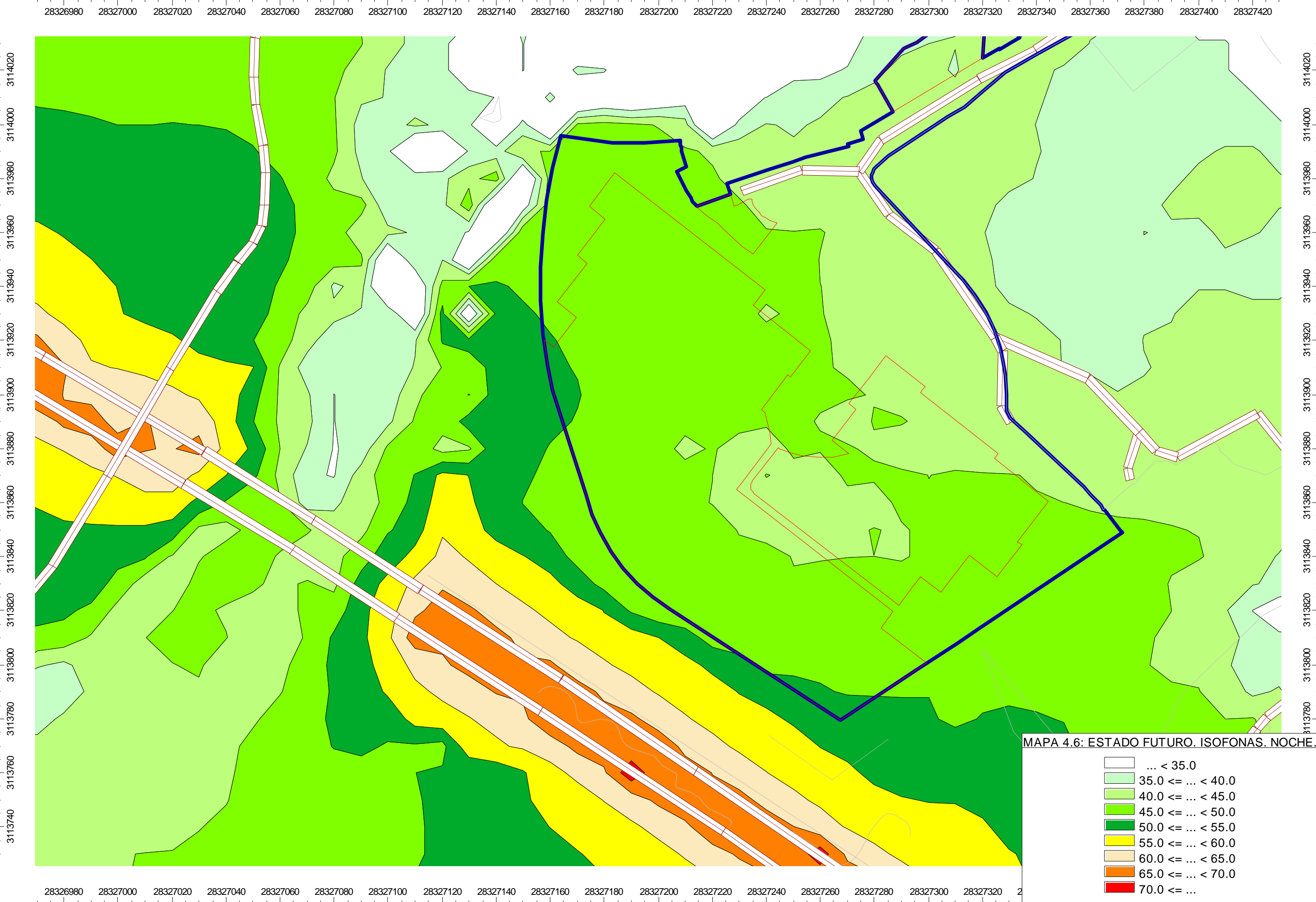












ANEXO V. VERIFICACIÓN DE LOS EQUIPOS DE MEDIDA

SONÓMETRO RION NA-27 clase1. VERIFICACIÓN Y CALIBRACIÓN.

VERIFICACIÓN Núm. Páginas 1

CALIBRACIÓN a disposición del cliente

CALIBRADOR BRUEL & KJAER 4230 clase1. VERIFICACIÓN Y CALIBRACIÓN.

VERIFICACIÓN Núm. Páginas 1

CALIBRACIÓN a disposición del cliente.

ESTACIÓN METEOROLOGICA KESTREL 3000. CALIBRACIÓN.

CALIBRACIÓN a disposición del cliente

Páginas 3



CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y
calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.

Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67

www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	RION MICRÓFONO: RION PREAMPLIFICADOR: RION
MODELO:	NA-27 MICRÓFONO: UC-53A PREAMPLIFICADOR: NH-20
NÚMERO DE SERIE:	10632004, CANAL: N/A MICRÓFONO: 315064 PREAMPLIFICADOR: 76606
EXPEDIDO A:	ACUSMATIC, INGENIERÍA ACÚSTICA Y TELECOMUNICACIONES, S.L. Travesía San Vicente, 5 1ºC 12500 Vinaros CASTELLÓN
FECHA VERIFICACIÓN:	30/06/2020
CÓDIGO CERTIFICADO:	20LAC20519F01
PRECINTOS:	16-I-0219026 16-I-0219027

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 30.06.2020 14:11:57

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.

Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67

www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	CALIBRADOR ACÚSTICO
MARCA:	Brüel & Kjaer
MODELO:	4230
NÚMERO DE SERIE:	1025443
EXPEDIDO A:	ACUSMATIC, INGENIERÍA ACÚSTICA Y TELECOMUNICACIONES, S.L. Travesía San Vicente, 5 1º 12500 Vinaros CASTELLÓN
FECHA VERIFICACIÓN:	25/01/2021
PRECINTOS:	16-I-0207999 (interno) 16-I-0207998 (externo)
CÓDIGO CERTIFICADO:	21LAC21811F03

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)

Fecha y hora: 26.01.2021 12:38:26

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC actúa de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida.

ANEXO V

INFORME DE ALEGACIONES

**INFORME DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES
PRESENTADAS EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN
PÚBLICA DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE**

NOVIEMBRE 2021

**REDACTOR:
JDA & ASOCIADOS SL**

**PROMOTOR:
MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL (MAIS SL)**

El Plan Parcial SN-3 Los Menores fue aprobado inicialmente en sesión plenaria de 5 de agosto de 2021, y conforme a lo establecido en el art. 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, el Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el art. 80.1 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se sometió a información pública por el plazo de un mes computado a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 30 de agosto de 2021.

Durante ese periodo se recibieron un total de 6 escritos de alegaciones, que son contestados de manera individualizada en cada ficha que se aporta en este documento y que formará parte del documento del Plan Parcial.

La relación de alegantes es la siguiente:

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE
1	Isabel Encarna Hernández Martín
	María Esther Fraga Fumero
	Pedro Antonio Fraga Fumero
2	María Teresa Fraga Fumero
	Aracelis Fraga Fumero
	Josefa Gloria Fraga Fumero
3	Josefa Martín González
4	José Antonio Trujillo Díaz
5	José Alayón Ramos
6	Manuel Benítez Olivares

De las seis alegaciones presentadas se propone estimar totalmente dos, parcialmente otras dos y desestimar las dos restantes, por las razones expuestas en el Informe.

En Santa Cruz de Tenerife, a 8 de noviembre de 2021.

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.
María José Domínguez Pociello.
Sonia Veciana Bové.
Arquitectos

ANEXO

FICHAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

Nº de Registro 43.968 (1)	Alegante: Isabel Encarna Hernández Martín	DNI: 42087422K
Localización: 7538208CS2173N0001QX		

RESUMEN:

La finca propiedad de la alegante está compuesta por una vivienda y un huerto familiar. La edificación está excluida del Plan Parcial pero no el huerto. Se solicita se excluya también el huerto clasificándolo como suelo urbano consolidado o como suelo rústico.

INFORME:

Se confirma que en la finca de referencia se encuentra una vivienda y un huerto. Es por ello que, en aras a facilitar la posterior gestión de esta Unidad de Actuación, y dado que parte de la finca ya está excluida de la Unidad en el documento de Aprobación Inicial, se estima excluir la totalidad de la finca, clasificando el frente que da a la calle Nicolosa, como suelo urbano consolidado y el resto hacia el Barranco, como suelo rústico de protección hidrológica. Se propone en el lindero colindante con la charca la regularización del lindero, disponiéndolo de forma ortogonal a la alineación de la calle, al objeto de mejorar las condiciones geométricas de ambas parcelas.

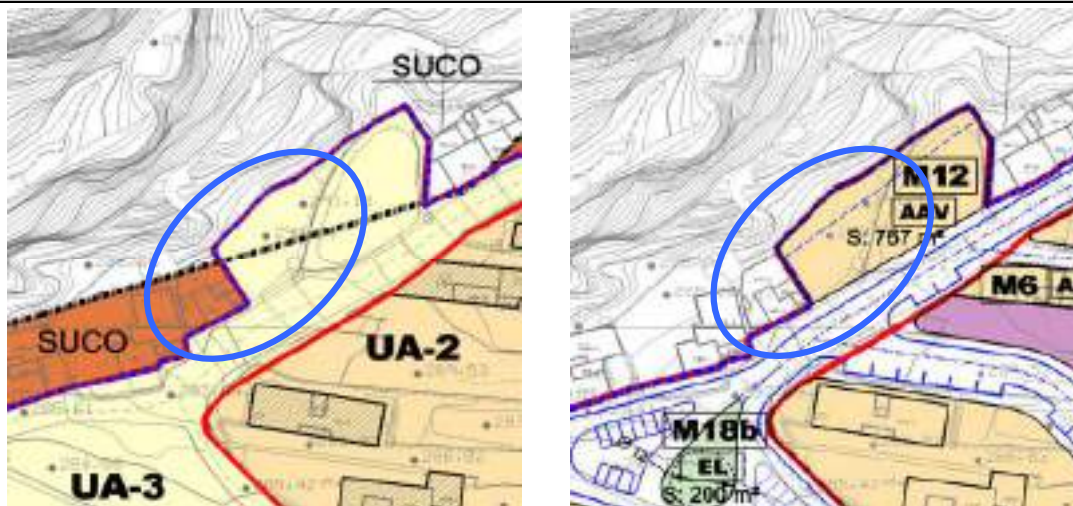
CONCLUSIÓN:

Se propone su estimación en el sentido señalado en el Informe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES

PLAN PARCIAL. APROBACIÓN INICIAL



ORTOFOTO



PROPUESTA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES

Nº de Registro	Alegante:	DNI:
44.047 (2)	María Esther Fraga Fumero Pedro Antonio Fraga Fumero María Teresa Fraga Fumero Aracelis Fraga Fumero Josefa Gloria Fraga Fumero	51200814P 45438008J 46262737P 55059066X 43776386A
Localización: 7538231CS2173N		

RESUMEN:

- 1.- Se mantenga la propiedad de sus parcelas tanto en extensión como en altura, así como sus construcciones.
- 2.- El peatonal propuesto se plantee como peatonal con acceso rodado restringido para los vecinos.
- 3.- Muestran disconformidad a la calificación de la manzana dotacional M15, por ser en parte de su propiedad.

INFORME:

- 1.- Las fincas de los alegantes están incluidas en un Plan Parcial, y a su vez en una Unidad de Actuación, por lo que están sujetas a un proceso de Reparcelación Urbanística y distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación. Ello consiste en la agrupación de las fincas iniciales existentes en la Unidad, para su división y posterior adjudicación de parcelas o solares resultantes (art. 279 LSENPC). En las parcelas resultantes están incluidas las cesiones obligatorias establecidas en el art. 138 y 44c) de la LSENPC. Dado la elevada cantidad de edificaciones existente en este ámbito, este Plan Parcial propone una ordenación que es compatible con todas las construcciones, sin embargo no es posible mantener toda la extensión de la finca, debido a las cesiones de suelo obligatorias por ley.
- 2.- En cuanto al peatonal, el Plan Parcial lo prevé con acceso rodado restringido para los vecinos de la zona, lo cual es compatible con lo que proponen los alegantes.
- 3.- La manzana M15 forma parte de las cesiones de suelo obligatorias a las que se ha hecho referencia anteriormente, concretamente se trata de un dotacional. Se ha ubicado en esta manzana, junto con el espacio libre (M16) por un lado, por encontrarse en una posición central de la Unidad de actuación nº 2, de manera que resulte accesible aproximadamente igual para todas las parcelas, y por otro, por ser la manzana que menor número de construcciones alberga. En consecuencia no resulta procedente acceder a la solicitud planteada.

CONCLUSIÓN:

Se propone su estimación parcial en el sentido señalado en el Informe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

PLAN PARCIAL. APROBACIÓN INICIAL



ORTOFOTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

Nº de Registro 44.744 (3)	Alegante: Josefa Martín González	DNI: 41892312C
Localización: 7639605CS2174S0001PQ		

RESUMEN:

- 1.- Se considere a efectos de propiedad la calle Ajabo, por no estar cedida formalmente y parte de la balsa ubicada en la manzana M13.
- 2.- Solicita que se aumente la superficie de la manzana M1.

INFORME:

- 1.- Por la apariencia de los antecedentes parece indicar que se ha dado una parcelación irregular con venta de solares y frente a lo que fácticamente constituye la calle de acceso. En tales circunstancias cabe entender que no procede reclamar la propiedad de la calle, cuestión que, en todo caso, deberá ser resuelta al margen del proceso de Ordenación, en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.
- 2.- Por otro lado, la finca de la alegante está incluida en un Plan Parcial, y a su vez en una Unidad de Actuación, por lo que está sujeta a un proceso de Reparcelación Urbanística y distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación. Ello consiste en la agrupación de las fincas iniciales existentes en la Unidad, para su división y posterior adjudicación de parcelas o solares resultantes (art. 279 LSENPC). En las parcelas resultantes están descontadas las cesiones obligatorias establecidas en el art. 138 y 44c) de la LSENPC. Dado la elevada cantidad de edificaciones existente en este ámbito, este Plan Parcial propone una ordenación que es compatible con todas las construcciones existentes, por lo que las cesiones de suelo obligatorias por ley se han localizado necesariamente en los suelos no ocupados por aquellas. Sin embargo, con el fin de atender su petición, como resultado de un mejor reconocimiento de la zona, y dado que la Unidad de Actuación nº1 tiene un ligero exceso de Espacio Libre (M13), se estima conveniente la ampliación del suelo edificable (M1a) en detrimento del anterior, así como un reajuste de la geometría en beneficio de la situación existente.

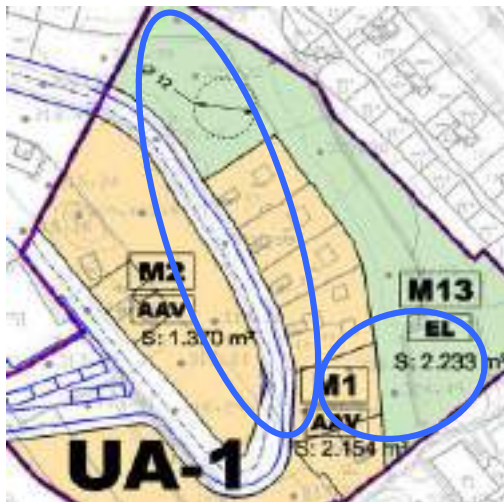
CONCLUSIÓN:

Se propone su estimación parcial en el sentido señalado en el Informe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES

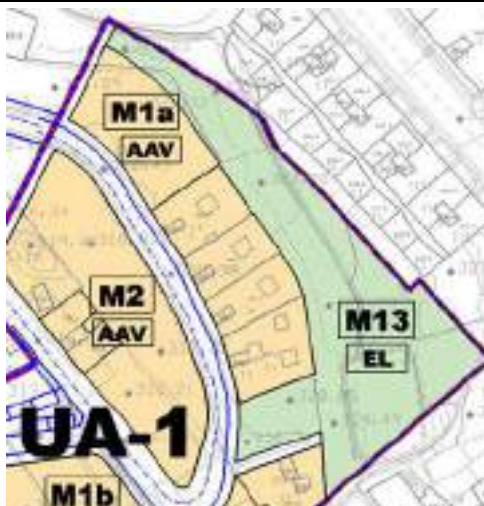
PLAN PARCIAL. APROBACIÓN INICIAL



ORTOFOTO



PROPUESTA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

Nº de Registro 44.799 (4)	Alegante: José Antonio Trujillo Díaz	DNI: 45707325T
Localización: C/ Nicolosa		

RESUMEN:

Se opone a la realización del peatonal situado entre las manzanas M3a y M6

INFORME:

Dado el elevado número de edificaciones consolidadas en el Sector y el grado de urbanización, el Plan Parcial propone una ordenación que en la medida de lo posible respete las preexistencias. En cuanto al peatonal situado entre las manzanas M3a y M6, el Plan Parcial lo prevé con acceso rodado restringido para los vecinos de la zona, puesto que el ancho actual, de aproximadamente 4 metros, es muy reducido y no permite plantearlo como viario rodado.

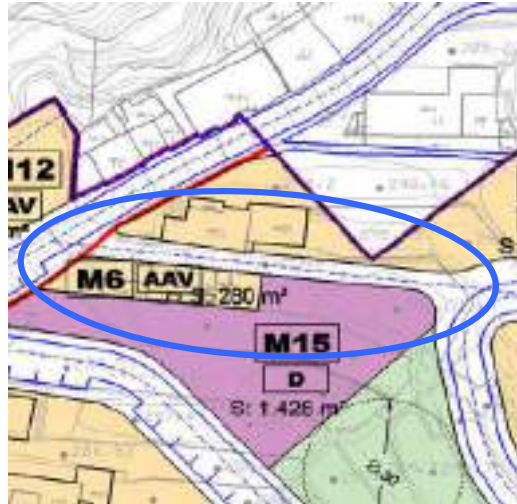
CONCLUSIÓN:

Se propone su desestimación en el sentido señalado en el Informe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

PLAN PARCIAL. APROBACIÓN INICIAL



ORTOFOTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

Nº de Registro 44.802 (5)	Alegante: José Alayón Ramos	DNI: 41952320K
Localización: 7538232CS2173N0007RT		

RESUMEN:

Se opone a la realización del peatonal situado entre las manzanas M3a y M6

INFORME:

Dado el elevado número de edificaciones consolidadas en el Sector y el grado de urbanización, el Plan Parcial propone una ordenación que en la medida de lo posible respete las preexistencias. En cuanto al peatonal situado entre las manzanas M3a y M6, el Plan Parcial lo prevé con acceso rodado restringido para los vecinos de la zona, puesto que el ancho actual, de aproximadamente 4 metros, es muy reducido y no permite plantearlo como viario rodado.

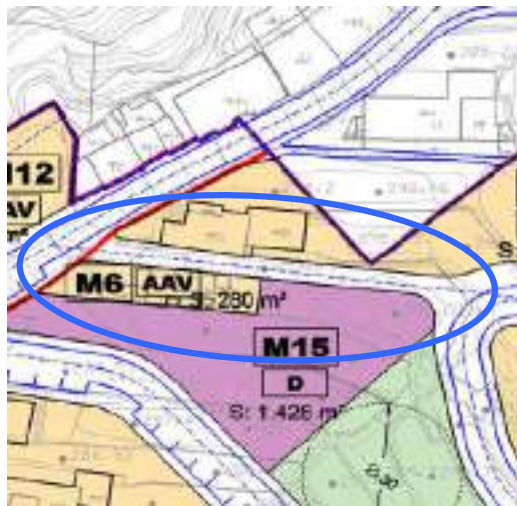
CONCLUSIÓN:

Se propone su desestimación en el sentido señalado en el Informe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES

PLAN PARCIAL. APROBACIÓN INICIAL



ORTOFOTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

**INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS
MENORES**

Nº de Registro 45.915 (6)	Alegante: Manuel Benítez Olivares	DNI: 76200334T
Localización: 7538225CS2173N0001IX		

RESUMEN:

Que es propietario de la parcela 36 y 37 del polígono 8 del catastro de rústica.

INFORME:

La parcela 37 del polígono 8 del catastro de rústica corresponde aproximadamente a la finca con referencia nº 7538225CS2173N0001IX del catastro actual, localizada en el Plano I-4 de Estructura de la Propiedad del Documento expuesto a información pública como finca nº 43, lo cual corresponde con la información aportada por el alegante.

La parcela 36 del polígono 8 del catastro de rústica corresponde a un tramo de la calle Nicolosa en el catastro actual, localizada en el Plano I-4 de Estructura de la Propiedad del Documento expuesto a información pública como finca nº 54 (calle Nocolosa), lo cual corresponde con la información aportada por el alegante

El problema de propiedad consustancial expuesto por el alegante habrá de ser resuelto en el momento que se aborde la gestión de la Unidad de Actuación, desde el punto de vista de la Ordenación no cabe otra alternativa que dejar establecida la calle a la que dan frente las edificaciones existentes.

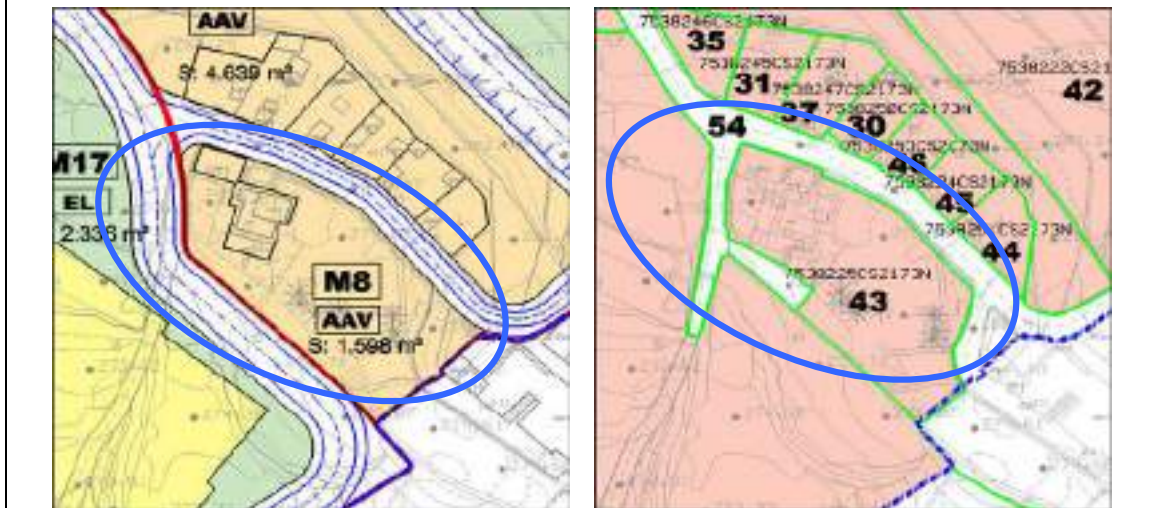
CONCLUSIÓN:

Se propone su estimación en el sentido señalado en el Informe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

INFORME DE ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SN-3 LOS MENORES

PLAN PARCIAL. APROBACIÓN INICIAL



ORTOFOTO



ANEXO VI

INFORME AMBIENTAL



COVE: 202566444C6Z013806NF

Negociado	ÓRGANO AMBIENTAL
N/Refª	Exp: A13154002 Doc: AMB15I001M
Interesado:	MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.
Asunto:	CONSULTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL SN-3 DE LOS MENORES

CERTIFICACIÓN

JAVIER GARCÍA MORALES, SECRETARIO DEL ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA HISTÓRICA VILLA DE ADEJE

C E R T I F I C O:

Que el **Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de la Histórica Villa de Adeje**, en su sesión celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veintiuno, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: APROBACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL CONTENIDA EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DEL BORRADOR DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE ADEJE EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SN-3, LOS MENORES.

«INFORME TÉCNICO AMBIENTAL

Expediente: A13154002

Asunto: Procedimiento de evaluación ambiental simplificado de la modificación menor del planeamiento en el Sector de Los Menores (SN-3) para el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

Órgano Promotor: Ayuntamiento de Adeje

Ubicación: Los Menores. Adeje

1. CONSIDERACIONES INICIALES

1.1. OBJETO DEL INFORME.

El objeto del presente informe es analizar el procedimiento de evaluación ambiental simplificado de la modificación menor del PGO de Adeje, en el ámbito del sector SN-3 Los Menores, con establecimiento de la ordenación pormenorizada, y concluir sobre la existencia de efectos ambientales significativos.

El informe se fundamenta, por una parte, en el análisis técnico-ambiental del Documento Ambiental Estratégico (DAE), y del documento borrador, y por otra, en el análisis de los informes emitidos en el trámite de consulta. Todo ello de acuerdo a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

1.2. ANTECEDENTES



Primero.- En fecha 12.05.20 se presenta por la entidad mercantil Mentores en Activos Inmobiliarios SL, el Documento Ambiental Estratégico para la modificación menor del PGO en el ámbito de Los Menores, y Borrador de la ordenación pormenorizada propuesta.

Segundo.- el procedimiento de evaluación medioambiental dio comienzo en fecha de 11/11/2020 con la remisión y solicitud de informe al presidente en funciones de dicho órgano.

Tercero.- En el BOC de 1.03.21 se publicó el anuncio de información pública por 45 días del Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor del PGO de Adeje en el ámbito del Sector SN3-Los Menores, que igualmente se publicó en dos diarios de la provincia

1.3. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se presentan los siguientes documentos,

- Documento Ambiental Estratégico (DAE) del borrador de la Modificación Menor del Sector Los Menores con establecimiento de la Ordenación Pormenorizada (T.M. Adeje). El Documento Ambiental ha sido redactado por la empresa EVALÚA Soluciones Ambientales S.L., siendo el autor el Biólogo-Ecólogo Rosendo J. López López, y es coherente con la suficiente capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales que se regula en el artículo 16 de la LEA. Está fechado en marzo de 2020.
- Borrador de la Modificación menor del Sector Los Menores con establecimiento de la Ordenación Pormenorizada, fechado en mayo de 2020, ha sido redactado por JDA & Asociados S.L. Consultores, estando suscrito por los arquitectos Javier Domínguez Anadón y Maria José Domínguez Pociello.

1.4. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El Sector SN-3 Los Menores se establece como suelo urbanizable sectorizado no ordenado por el PGO del municipio de Adeje con la finalidad de ordenar un proceso de crecimiento irregular incipiente a la fecha de su formulación, localizado en las laderas noroeste de las medianías del municipio. Se formula en base a estos antecedentes en el marco de desarrollo establecido por el planeamiento municipal vigente y por la conveniencia y oportunidad de introducir modificaciones a las previsiones establecidas por el PGO al momento de su formulación, por tratarse de cuestiones que han devenido obsoletas.

Los objetivos de esta modificación de planeamiento son los siguientes:

- Reajuste de la delimitación del Sector con el fin de excluir de su ámbito el mayor número posible de edificaciones consolidadas, para conseguir una gestión más eficiente y la ejecución de las previsiones del PGO.
- Ajuste de la altura reguladora máxima en base a la experiencia acumulada y resultados obtenidos, tras la aplicación de la limitación de altura establecida por el PGO en otros ámbitos colindantes y la situación fáctica de que el proceso edificatorio consolidado dentro y en el entorno del Sector SN-3 no se corresponde las establecidas, que conducirían a dejar un número considerable de edificaciones preexistentes fuera de ordenación.
- Promover soluciones de desarrollo urbano en las que prime una máxima adaptación de los trazados viarios y de las edificaciones a las características morfológicas del territorio. Procurando un modelo de ocupación extensiva donde las condiciones orográficas lo demandan, en los suelos situados de manera más inmediata aguas arriba y debajo de la Carretera TF-82, y semi extensiva en la zona de menor cota donde la pendiente del terreno resulta algo más pronunciada.
- Formación de un tejido urbano que, sin necesidad de alcanzar el grado de cohesión de los núcleos urbanos tradicionales, dé lugar a la creación de una trama de calles rodadas, compatibles y peatonales, plazas y jardines en las que coexistan diversas tipologías, evitando modelos extremos de zonificación.
- Evitar barreras interiores en gran extensión.



Fig.1 Ámbito de la Modificación.

2. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS.**

El presente apartado se valora si el Documento Ambiental Estratégico de la modificación menor del PGO de Adeje El Beril, 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 la Modificación 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 en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.
3. Valorar la ausencia de efectos significativos (análisis del resultado de las consultas y Anexo V LEA).

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

En el apartado segundo del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la justificación del encaje de la Modificación con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación. Este argumento también se anuda al artículo 86.2.e) de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que establece que serán objeto de evaluación ambiental simplificada las "modificaciones menores de los instrumentos de ordenación".

2.2. **Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.**

El Documento Ambiental Estratégico incluye la documentación requerida en el artículo 29.1 de la LEA, según se detalla en cuadro siguiente.

Contenido del Documento Ambiental Estratégico (art.29. LEA)	Apartados del DAE de la Modificación en las que se incorpora el contenido.
a) Los objetivos de la planificación.	3.- Objetivos de la ordenación
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	4.- Alcance y contenido de la ordenación y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.	5. - El desarrollo previsible de la ordenación.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del	6.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito



<i>plan o programa en el ámbito territorial afectado</i>	<i>afectado.</i>
<i>e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.</i>	<i>7.- Efectos ambientales previsibles de la modificación menor</i>
<i>f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.</i>	<i>8.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.</i>
<i>g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.</i>	<i>2.- Motivación de la aplicación del proceso de evaluación estratégica simplificada.</i>
<i>h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.</i>	<i>9.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.</i>
<i>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.</i>	<i>10.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la modificación propuesta, teniendo en cuenta el cambio climático.</i>
<i>j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.</i>	<i>11.- Programa de vigilancia ambiental. Medidas previstas para el seguimiento para verificar los efectos ambientales no previstos.</i>

Por lo tanto desde un punto de vista formal el DAE, cumple 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 la ordenación. En particular, la metodología empleada en la evaluación ambiental se considera que es técnicamente válida para identificar y valorar los posibles efectos derivados de la propuesta de ordenación. Se estima que se logra la finalidad de integrar la componente ambiental en la Modificación, y de permitir su evaluación ambiental y la adopción de las medidas ambientales oportunas.

2.3. Análisis de las consultas realizadas

De acuerdo con el Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que señala que el órgano ambiental consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, y de conformidad con lo expuesto en el informe jurídico, se constata que se han llevado a cabo las consultas a las siguientes administraciones públicas afectadas,

- Ministerio de Transición Ecológica*
- Consejería de Transición Ecológica*
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda*
- Cabildo Insular de Tenerife*
- Consejo Insular del Agua de Tenerife*
- Ayuntamientos de Arona, Guía de Isora, Vilaflor de Chasna, Villa de la Orotava*

Por su parte la consulta a las persona interesadas se llevó a cabo mediante el proceso de información pública del Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor del PGO de Adeje en el ámbito del Sector SN3-Los Menores. El anuncio del mismo se publicó en el BOC de 01-03- 21 el anuncio de información pública por 45 días que igualmente se publicó en dos diarios de la provincia.

De las administraciones consultadas tan solo se emitieron cuatro informes, que a continuación se procede a analizar,

1. Consejería de Transición Ecológica

Emite informe en fecha 15.04.21, en el que señala que, por contener una propuesta de



reclasificación de suelo, y conforme al art. 86.6.c) de la Ley 4/2017, la competencia corresponde al órgano medioambiental autonómico.

Esta valoración se rebate en el informe jurídico municipal de 19 de julio de 2021, en los siguientes términos¹,

3.- Por lo que respecta a la cuestión competencial puesta de manifiesto en el Informe de la Consejería de Transición Ecológica, en el sentido de que al proponerse la reclasificación de suelo la competencia medioambiental corresponde al órgano medioambiental autonómico, conforme a lo prevenido en el art 86.6.c) Ley 4/2017, debe entenderse que tal observación se refiere a la propuesta de reclasificación de suelo rústico para su inclusión en el ámbito del sector de suelo urbanizable. En este sentido, hemos de manifestar que tal consideración, a nuestro entender, no es posible, pues el técnico redactor del documento y en consecuencia el promotor, hicieron uso del derecho de reajuste de hasta un 5% del Sector que permite la modificación menor y los instrumentos.

Así pues, no estamos ante un supuesto de determinación de la ordenación estructurante del municipio, sino de ajustes en el perímetro de la ordenación menor, por razones geográficas del terreno, que en modo alguno pueden interpretarse como alteración de la ordenación estructurante, ya que de ser así, no sólo el trámite ambiental sino que el propio procedimiento de modificación del planeamiento con la inclusión de la ordenación pormenorizada debería de ser considerada como una modificación sustancial y de competencia autonómica para su aprobación.

La Ley 4/2017 ya citada, establece de forma clara que la implantación de la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable se hace por medio de la aprobación de un plan parcial o bien por el procedimiento de modificación menor del planeamiento, siendo ésta de competencia municipal para su aprobación, y que dentro de las potestades que se le permite a una implantación de la ordenación pormenorizada es el reajuste del sector, que siempre supondrá una reclasificación del suelo, de urbanizable a rústico o viceversa.

2. Consejo Insular de Aguas:

El informe del Consejo Insular del Agua de Tenerife emitido con fecha 3.06.21 no se pronuncia sobre aspectos ambientales regulados en la Ley de Evaluación Ambiental, sino que lo hace sobre "la normativa y planificación sectorial en materia de aguas, contemplando la adecuación entre lo que se plantea y la planificación hidrológica vigente, y en consonancia con el grado de definición de la documentación consultada

3. Cabildo de Tenerife

Mediante informe institucional emitido con fecha 27 de mayo de 2021, que contiene el pronunciamiento de todas las Áreas afectadas en sus competencias, el Servicio Técnico de Planificación Territorial y Proyectos Estratégicos informa que,

- **Modificación Menor propuesta no presenta disconformidad con las** Modificación Menor propuesta **no presenta disconformidad con las determinaciones del PIOT**, teniendo en cuenta la fase inicial en la que se encuentra la tramitación de la propuesta y el grado de desarrollo de la misma, siempre y cuando la memoria de dicho instrumento justifique convenientemente el posible reajuste de los límites del trazado de la ARH de Protección Económica 1 en los términos establecidos en el artículo 99.2 de la LSENPC. Asimismo la ordenación prevista se considera compatible con el PTE de Residuos y el PTE de Infraestructuras de Telecomunicación.
- En materia de patrimonio cultural de Canarias: **favorable** al estimarse que las afecciones al patrimonio histórico y cultural son nulas, no obstante, si durante la ejecución de obras en el ámbito de la modificación se produjera cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual se deberá proceder a la paralización inmediata de los trabajos y ponerlo en conocimiento de cualquiera de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio cultural en un plazo máximo de 24 horas.



- En materia de patrimonio y hacienda: **favorable** al no afectar la modificación menor a los bienes y derechos incluidos en el inventario de esta Corporación Insular.
- En materia de medio ambiente: **favorable**, siendo conveniente destinar preferentemente el conjunto de suelos situados en el borde del barranco de Ajabo, incluidos en la UA-3, como espacio libre o zona verde, de tal manera que, por una parte, puedan conservarse las superficies de matorral con presencia de *Euphorbia canariensis* y, al tiempo, garantizar la no afección del citado barranco tanto por las obras en el proceso de urbanización como, paisajísticamente, por el resultado de dicho proceso.
- En materia de carreteras y movilidad: **favorable condicionado** al cumplimiento de los puntos establecidos en el apartado de conclusiones en materia de carreteras y en materia de movilidad incluidos en el epígrafe 5º del presente informe de síntesis. Incorporando los aspectos señalados como **CONDICIONES VINCULANTES** en las siguientes fases de la tramitación de la Modificación Menor.
- En materia de paisaje: **favorable**, recomendándose tener en cuenta el Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias y el catálogo español de especies exóticas invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto). Con especial atención a los géneros *Lavándula*, *Echium* y *Limonium* por su carácter híbrido.

2. Dirección General de Infraestructura Viaria, adscrita a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias.

El mismo no se concluye respecto a la evaluación ambiental, recordándose la prescripción del marco legal sectorial en cuanto a las actuaciones a autorizarse en la red viaria de competencia regional.

En relación a la **consulta de las personas interesadas**, en fecha 30.03.21, MAI SL presenta escrito, cuyo contenido y respuesta se analiza en el informe jurídico municipal, ya que aborda aspectos procedimentales y no técnicos del expediente.

En definitiva, de las consultas realizadas, se concluye que ni las AAPP, ni las persona interesadas, observan efectos ambientales significativos u otros problemas ambientales relevantes que condicionen la tramitación de la Modificación. Únicamente el Cabildo señala la conveniencia de adecuar la ordenación del sector a la existencia de especies protegidas, posible afección al barranco e integración paisajística, en su extremo occidental.

2.4. Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La determinación de la existencia de efectos ambientales significativos constituye el elemento clave para que el órgano ambiental pueda pronunciarse en el informe ambiental estratégico sobre la finalización, o no, del procedimiento de evaluación ambiental.

En ese sentido, la LEA establece en su art. 31 que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá estar al resultado de las consultas (expuesto en el apartado anterior) y a 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.

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el



objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

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

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

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.

Estos aspectos se consideran de manera transversal en la DAE. En ese documento, la valoración de los efectos ambientales se lleva a cabo en dos niveles, primero mediante la evaluación comparada de las alternativas, que concluye que la segunda es la más idónea, y en un segundo momento mediante la evaluación precisa de los posibles efectos sobre las variables ambientales, tanto en la fase de obras como en la fase operativa.

Partiendo de la inexistencia de valores ambientales relevantes, el resultado de la evaluación determina la inexistencia de efectos significativos, tal como se representa en la siguiente tabla resumen.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO	
	OBRAS	OPERATIVA
Biodiversidad	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Flora	MODERADO	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	NULO
Suelos	MODERADO	NULO
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del aire	MODERADO	COMPATIBLE
Factores climáticos	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Cambio climático (Huella de Carbono)	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Población	MODERADO	COMPATIBLE
Salud humana	COMPATIBLE	MODERADO
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	COMPATIBLE	NULO
Infraestructuras y transporte	MODERADO	COMPATIBLE
Consumo de agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Consumo de energía	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Generación de residuos	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	MODERADO	COMPATIBLE
Interrelación entre los distintos factores	COMPATIBLE	COMPATIBLE

Sin perjuicio de esta valoración general, a continuación se procede a valorar cada uno de los epígrafes del Anexo V,

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:



a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

De acuerdo con la documentación aportada en el Documento Ambiental Estratégico y el documento borrador, la modificación establece la ordenación pormenorizada que permita la ejecución del sector de suelo urbanizable de Los Menores.

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 pueden desarrollar en ese marco no están incluidos en ningún supuesto de evaluación ambiental de proyectos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

La modificación se adecúa a las normas establecidas en el planeamiento jerárquicamente superior, bien sea insular (PIOT), territorial o municipal (PGO).

No obstante, los ajustes en la ordenación alteran algunas determinaciones del PGO, sin que esto suponga ninguna alteración del modelo de ordenación municipal. Del mismo modo los ajustes de borde las ARH del PIOT no supone alteraciones del modelo insular.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

La modificación plantea entre sus objetivos, de manera implícita la mejora del medio ambiente urbano, y las condiciones de integración paisajística con respecto a la ordenación vigente. Además las medidas ambientales de la DAE refuerzan ese objetivo.

Finalmente, y sin perjuicio de este proceso de evaluación ambiental, sobre el planeamiento operan diversas normas sectoriales con carácter ambiental que deberán ser tenidas en cuenta en las siguientes fases de tramitación y que redundan en la consecución del objetivo de mejora ambiental del entorno urbanizado.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

De acuerdo con la documentación aportada en el Documento Ambiental Estratégico y el resultado de las consultas, no se observan problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

De la ordenación planteada en el borrador, 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 ámbitos, 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 histórico.

*No obstante debe tenerse en cuenta la valoración que se hace de los especímenes de cardón (*Euphorbia canariensis*), como los de palmera canaria *Phoenix canariensis*, en la evaluación de los efectos sobre la flora y vegetación.*

*Tanto estos especímenes de cardón (*Euphorbia canariensis*), como los de palmera canaria *Phoenix canariensis*) identificados en el interior del sector, constituyen los únicos ejemplares que deben ser objeto de medidas de preservación ante el proceso de consolidación urbana y edificatoria, para asegurar un efecto compatible sobre la vegetación
En ese sentido, la DAE establece las siguientes medidas,*

*No obstante, se identifican en la superficie pequeñas zonas localizadas junto al borde oriental de la UA-3, de relativo interés en lo concerniente a la vegetación debido a la presencia de cardones (*Euphorbia canariensis*) distribuidos en la masa del matorral de degradación, entorno para el que*



se dispone un destino preferente como espacio libre o zona verde en el que pueda mantenerse integrados los especímenes de cardón existentes.

*En cualquier caso, todos los ejemplares de *Euphorbia canariensis*, así como los especímenes de *Phoenix canariensis* (palmera canaria) existentes en el sector, deberán ser objeto de trasplante, en caso de ser inviable su preservación "in situ" como consecuencia del proceso urbanístico y edificatorio, por tratarse de especies incluidas en el Anexo II de la referida Orden de 20 de febrero de 1991, relativa a la protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, (especies declaradas protegidas, quedando sometidas a previa autorización por el organismo competente en materia de protección de la naturaleza, para su arranque, corta, desraizamiento, etc.).*

Del mismo modo, se plantean medidas específicas para garantizar la mejor afección de las obras y especialmente, para la mejor integración paisajística de la urbanización, así como la conservación del suelo y los elementos de piedras de los bancales.

También cabe destacar la medida relativa a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

El objetivo de la Modificación es coherente con la implantación legislación nacional en materia de calidad del medio ambiente urbano y de evaluación ambiental, así como con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

El carácter de los efectos varía en función de la fase. Los propios de la fase de obra son pueden generar algunas molestias de carácter temporal, mientras que los que derivan de la transformación de las condiciones originales continuos e irreversibles. No obstante, como se ha expuesto no existen elementos relevantes 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 esperables consecuencias ambientales fuera del entorno inmediato.

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

No se esperan.

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

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 a, o derivadas de, los elementos citados.

Por lo tanto, se observa que dadas las características del lugar, sin valores ambientales relevantes, no se esperan efectos ambientales significativos. Además, para aquellas variables que puedan verse afectadas en algún grado, se plantean medidas específicas para tratar de integrarlas en la nueva propuesta, y reducir los efectos no deseados. Las medidas ambientales, junto con el programa de vigilancia ambiental, garantizan que el resultado de la evaluación sea efectivo al final del proceso de urbanización del sector.

3. CONCLUSIONES

El procedimiento de evaluación ambiental simplificado seguido para la modificación menor del PGO de Adeje, en el ámbito del sector SN-3 Los Menores, con establecimiento de la ordenación pormenorizada La Modificación, resulta adecuado de acuerdo al cumplimiento del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

El Documento Ambiental Estratégico incluye la totalidad de los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y estos consideran suficientemente desarrollados, adecuados a la escala de análisis y al nivel de detalle la ordenación. Se logra la finalidad de integrar la componente ambiental en la Modificación, y de permitir su evaluación ambiental y la adopción de las medidas ambientales oportunas.

Visto lo anterior, y una vez analizado el documento ambiental estratégico y las determinaciones de ordenación planteadas en el documento borrador, considerando el resultado de las consultas y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el anexo V de la Ley 21/2013, **se puede concluir que la Modificación Menor del planeamiento en el Sector de Los Menores (SN-3) para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.**

Es cuanto se tiene a bien informar y salvo mejores criterios fundados en derecho.

Santa Cruz de Tenerife, 22 de julio de 2021.

Como cuestión preliminar y, antes de entrar en el análisis del informe técnico a evaluar, toma la palabra D. David Sánchez Barrera que manifiesta que el instrumento de ordenación es sencillo y tiene poco contenido ambiental; que durante su tramitación se solicitaron las consultas pertinentes. Que de las administraciones consultadas solo contestaron tres, dos de ellas, el Cabildo y el Consejo Insular de Aguas con informe favorable, y la Comunidad Autónoma emitió informe desfavorable al entender que al contener una propuesta de reclasificación de suelo, la competencia no le corresponde al órgano ambiental municipal, sino al autonómico.

Dicho informe se ha rebatido en el sentido de que no estamos ante un supuesto de determinación de la ordenación estructurante del municipio, sino de ajustes en el perímetro de la ordenación menor, por razones geográficas del terreno. El técnico redactor del documento y en consecuencia el promotor, hicieron uso del derecho de reajuste de hasta el 5% del sector que permite la modificación menor. De modo alguno puede interpretarse como alteración de la ordenación estructurante, ya que de ser así, no sólo el trámite ambiental, sino que el propio procedimiento de modificación del planeamiento con la inclusión de la ordenación pormenorizada, debería ser considerada como una modificación sustancial de competencia autonómica para su aprobación.

D. Jorge Coderch manifiesta que ha leído el informe técnico y le parece correcto, aunque echa de menos una exposición o introducción de cuál es el alcance del trabajo, del carácter de la modificación y del contenido del instrumento. Asume el informe, pero sí cree conveniente, a tener en cuenta para trabajos futuros, introducir esa exposición de cuál es el alcance del trabajo.



Toma la palabra a continuación D. Jorge Cebrián, autor de la ponencia que explica que lo que se pretende con la modificación menor presentada es ampliar el sector por el margen suroeste, eliminar edificaciones del ámbito, ampliar parámetros de alturas máximas, tomando como referencia las del entorno (3 ó 4 plantas en algunos casos), consiguiendo espacios mas abiertos y mas espacios libres y dar una mejor solución al trazado del viario y mejorar la disposición de los espacios libres. No entra en detalle pero sí es un desarrollo suficiente para determinar el alcance del instrumento.

D. Jorge Coderch interviene para decir que le parece interesante separar el trámite ambiental del instrumento urbanístico; que lo que corresponde hacer ahora es la evaluación ambiental, y la ordenación y el instrumento urbanístico que la desarrolla, ya se verá en otro momento.

El Presidente pregunta al resto de miembros si hay más intervenciones. Ningún otro miembro del órgano ambiental solicita intervenir. Acto seguido somete a votación el acuerdo de aprobación de la evaluación ambiental presentada, que se aprueba por unanimidad de los miembros presentes.»

Y para que conste, expido y firmo la presente certificación, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 12.4 del Reglamento Orgánico por el que se crea el Órgano de Evaluación Ambiental de Adeje, de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente.

En la Villa de Adeje.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO