

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

## MODIFICACIÓN PUNTUAL 02

EN EL ÁMBITO DEFINIDO POR LAS PARCELAS S13-E1, S13-E2, S13-E3, S13-E4, S13-D4, S13-EL3, S13-EL4, S13-EL5, S13-EL6, EL VIARIO RODADO QUE SE UBICA EN SUS ACCESOS, CORRESPONDIENTES AL SECTOR S013 – SECTOR 8 Y EL DE LA PARCELA U8-EL3 Y EL VIARIO PEATONAL QUE LE BORDEA DEL ÁMBITO AU-8- PLAYAS DEL DUQUE.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE



ESTUDIO JALVO S.L.P

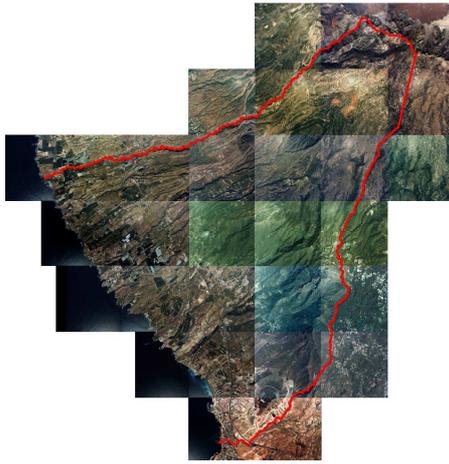


ENERO 2013

**0 ÍNDICE**

MEMORIA

0	Índice .....	i
1	Antecedentes.....	1
2	Información de los ámbitos a los que se refiere la presente Modificación .....	2
2.1	El espacio delimitado en el Ámbito AU8. ....	3
2.2	El espacio delimitado en el Sector SO13-Sector 8. ....	6
3	Relación de propietarios o titulares de derechos reales correspondientes a los terrenos incluidos en la presente Modificación Puntual .....	7
4	La Evaluación ambiental de la Modificación Puntual número 2, a los efectos ambientales de sus determinaciones.....	11
4.1	Características de las Modificaciones al Plan que se proponen. ....	12
4.2	Las características de los efectos y del área probablemente afectada, .....	13
4.3	Conclusión.....	14
5	Alcance de la modificación .....	15
6	Documentación.....	16
7	Descripción del contenido del documento.....	17
7.1	Análisis de los datos contenidos en la presente Modificación.....	19
7.1.1	Las superficies de las parcelas .....	19
7.1.2	Las superficies de las parcelas en las Normas Urbanísticas modificadas del Sector SO13.....	20
7.1.3	Las superficies de las parcelas en la Memoria modificada del Ámbito AU8. ....	20
8	Justificación de las modificaciones introducidas.....	20
8.1	Alcance de las modificaciones puntuales.....	21
8.2	Los datos numéricos de la Modificación.....	23
8.2.1	Las superficies de suelo.....	23
8.2.2	Las edificabilidades propuestas.....	24
8.3	La adecuación normativa de la Modificación.....	25
8.3.1	Las disposiciones de la LS08.....	25
8.3.2	Las disposiciones de la LSCan. ....	26
8.3.3	Las disposiciones del Plan General de Ordenación de Adeje .....	27
8.3.4	Las disposiciones de la normativa de los planeamientos originarios en la ordenación de los suelos. ....	27
8.4	Justificación de la Modificación y del interés general de la misma .....	29
9	Programación, gestión y estudio económico de la modificación planteada.....	31
10	Justificación del cumplimiento del acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de diciembre de 2009 sobre las medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de las alteración de los instrumentos de ordenación .....	32
11	La documentación que se modifica .....	34
MODIFICACIONES EN LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.....		36
MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....		40
MODIFICACIONES EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.....		48
RESUMEN EJECUTIVO .....		54



**PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DE ADEJE  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 02**

**MEMORIA**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ESTUDIO JALVO S.L.P



ENERO 2013



. **MEMORIA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

## 1 ANTECEDENTES

La ordenación urbanística del municipio de Adeje esta regulada por el Plan General de Ordenación que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 5 de Abril de 2004, con aprobación de la subsanación de deficiencias por la propia COTMAC, de fecha 30 de Noviembre de 2007 y publicado el acuerdo en el B.O.C. de fecha 28 de Diciembre de 2007. Las Normas Urbanísticas del Plan General fueron publicadas el 2 de Septiembre de 2008 en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife.

Posteriormente, y en el proceso de adaptación de la ordenación urbanística a las demandas generales del municipio, se procedió a la aprobación de una Modificación Puntual (Modificación Puntual nº 1) aprobada por Orden nº 313 de 21 de Diciembre de 2011, del Conejero de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial y publicada en el B.O.C. nº 23, de 2 de Febrero de 2012 y en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife nº 31, de 5 de Marzo de 2012.

En el transcurso del tiempo y siendo el Ayuntamiento de Adeje el gestor y dinamizador de la actividad urbanística en el municipio, se han detectado una serie de circunstancias que hacen preciso el planteamiento de una nueva Modificación Puntual para mantener vigentes los principios que se establecían en la ordenación urbanística y a la vez, en aras de fomentar la actividad propia del municipio, y teniendo en cuenta el objetivo básico de la ordenación urbanística de colaborar en la defensa del interés general, se establece como necesario el mantenimiento de la regulación urbanística acorde con la dinámica social y la adecuación a unas nuevas necesidades tipológicas de las diferentes calificaciones urbanísticas.

Por lo tanto, para mantener los objetivos y criterios de la ordenación vigente se redacta la presente Modificación Puntual número 2, que resuelve los problemas detectados en las áreas a las que se refiere, manteniendo el modelo de ordenación presente en el Plan General de Ordenación de Adeje.

El documento inicial fue informado por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, y sus observaciones han sido tenidas en cuenta en el contenido del presente documento que recoge las indicaciones contenidas en los mismos.

## 2 INFORMACIÓN DE LOS ÁMBITOS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

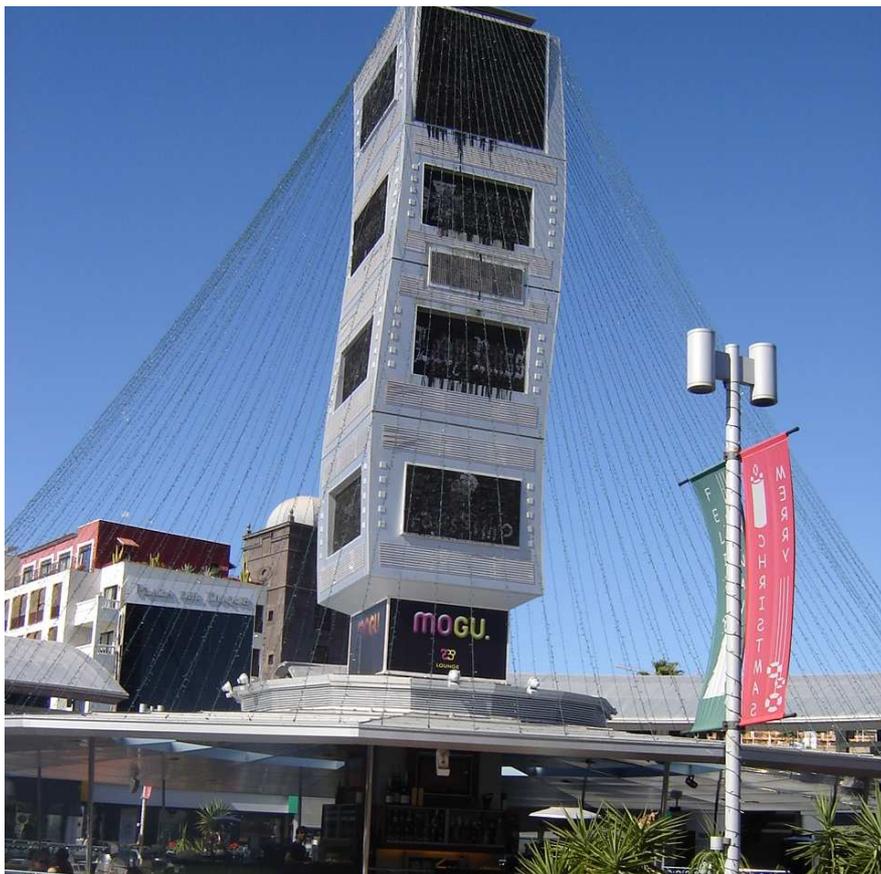
La presente Modificación se lleva a cabo sobre un ámbito delimitado por las parcelas denominadas S13-E1, S13-E2, S13-E3, S13-E4, S13-D4, S13-EL3, S13-EL4, S13-EL5, S13-EL6 y el viario rodado que se ubica en sus accesos, así como la superficie de la parcela U8-EL3 y el viario peatonal que le bordea y conecta con el viario exterior.

En el gráfico 1 adjunto se puede observar el espacio físico que contiene las citada parcelas y que como se puede observar está ubicado en un continuo urbano, es de reducida superficie y su alcance se refiere exclusivamente a la reordenación de los espacios libres y las zonas de equipamiento urbano sin aumentar las edificabilidades existentes ni disminuir los espacios libres y zonas verdes dispuestas por la planificación vigente.



**Gráfico 1. Ámbito de la Modificación Puntual**

## 2.1 EL ESPACIO DELIMITADO EN EL ÁMBITO AU8.



El espacio central definido como parcela de espacio libre U8-EL3 dispone en su interior de la construcción de un monumento y construcciones ligeras de explotación privada, como puede apreciarse en la documentación fotográfica adjunta que se corresponden a las construcciones permitidas en los espacios libres y zonas verdes en el artículo 6.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente que expresa:

Gráfico 2. Construcción en el Ámbito AU8

### Artículo 6.4.4. Espacios libres y zonas verdes (P)

- 1.- Los espacios libres y zonas verdes podrán tener espacios urbanizados y otros con reserva de sus características naturales en proporción adecuada a sus características propias.
- 2.- En general prevalecerán las zonas urbanizadas sobre las primeras teniendo en cuenta que se deberán ajardinar en esa urbanización la mayor parte de la superficie, dedicando a la zona estacional y de paseo la superficie necesaria en función del uso y diseño de la zona.
- 3.- Se podrá disponer sobre estas zonas juegos infantiles, juegos libres, (como bolos, petanca, etc), **mobiliario urbano y aquellas permitidas para los parques urbanos en el artículo 6.4.2 con la limitación del uno (1%) por ciento en la superficie construida.** En la parte de las parcelas 1 y 70 del ámbito AU12, calificada con este uso, la superficie construida máxima podrá ser del cinco por ciento (5%) y con una superficie máxima de veinticinco metros cuadrados de ocupación (25 m<sup>2</sup>s).
4. Serán de aplicación las condiciones de edificación definidas en el apartado cuatro (4) del artículo 6.4.2. En la parte de las parcelas 1 y 70, calificadas con este uso, del ámbito AU12 se admiten instalaciones subterráneas de servicio público, siempre que en ningún caso representen limitación alguna al uso principal ni incomodidad a los usuarios
- 5.- Asimismo, se tendrá en cuenta la limitación del punto cinco (5) del artículo 6.4.2.

Por remisión del artículo anterior el artículo 6.4.2 dice lo siguiente:

### Artículo 6.4.2. Parques urbanos (P)

- 1.- Los parques urbanos tendrán una mayoría de área dedicada a zona natural sobre el área urbanizada.
- 2.- Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que quedaran subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada de la misma forma que su entorno y pase desapercibida.
- 3.- Se admitirán también aquellas **obras de iniciativa y usos públicos, tales como urinarios, parques de recreo infantil, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, etc),**

exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc., de tal forma que nunca se sobrepase una ocupación máxima del uno (1%) por ciento, debiendo estar estas actuaciones regularmente distribuidas, y a distancia unas de otras, no inferiores a los cien (100) metros.

- 4.- Las condiciones de edificación para este tipo de actuaciones, se adaptarán a las siguientes normas:
  - Superficie máxima de la construcción: uno (1%) por ciento, excepto en el ámbito AU9, que podrá ser del diez por ciento (10%).
  - La superficie construible, en el ámbito AU9 podrá ser de dieciséis milésimas de metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo. (0,016 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).
  - La edificación siempre ha de guardar distancias a calles y linderos de propiedades particulares, no inferiores a tres (3) metros.
  - Altura de edificación: una planta y no superior a cuatro (4) metros
- 5.- Sólo podrán instalarse mesas al aire libre, fuera del área, cuando su área de ubicación estuviese perfectamente delimitada y autorizada por el Ayuntamiento. En el ámbito AU9, la ocupación con mesas al aire libre no superará el quince por ciento (15%) del total de la parcela de parque.

Por lo tanto la construcción que se ubica en el interior que ocupa una superficie de 5,76 m<sup>2</sup>s que representa el 0,386%, ocupación inferior a la permitida, y por lo tanto está de acuerdo a lo definido en la planificación existente. Hay que hacer constar asimismo que la construcción a la que se alude en el Informe dispone de licencia municipal de obras de fecha 22 de Noviembre de 2004 según se puede comprobar en los gráficos adjuntos.

Ayuntamiento de la Villa de ADEJE		SELLO	16290/2004
RESOLUCIÓN Y FUNDAMENTO: 212.- DISCIPLINA URBANÍSTICA 212.- -SEBASTIAN MEDINA DARIAS			
2120S2H9	212L104A	24-11-04 09:01	
ASUNTO: APROBACION PROYECTO BASICO CENTRO COMERCIAL "PLAZA DEL DUQUE"		ESTIMADO: D/D SHYAM ASWANI KISHINCHAND ATIMOS CANARIA S.L. C/ LONDRES Nº 7, LAGOS DE FAÑABE 6-06 COSTA ADEJE ADEJE SANTA CRUZ DE TENERIFE	
La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el día 22 de Noviembre de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que, copiado del Acta de dicha sesión, dice:  <b>DIEZ .- LICENCIA DE OBRAS PARA PROYECTO DE CENTRO COMERCIAL "PLAZA DEL DUQUE" EN PLAZA PLAYA DEL DUQUE, PARCELAS C1-C1-C7-C7.- ATIMOS CANARIA S.L.</b>  Visto que la Comisión Municipal de Gobierno, en su sesión Extraordinaria - Urgente celebrada el día 28-05-2001, acordó conceder a la Entidad ATIMOS CANARIA S.L., la preceptiva Licencia Municipal de OBRAS DE CENTRO COMERCIAL "PLAZA DEL DUQUE", a ubicar en PLAZA PLAYA DEL DUQUE, PARCELAS C1-C1-C7-C7 de este Término; conforme a proyecto redactado por el Arquitecto D. Massimo Rubino, visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº : 52879 de fecha 20.02.01, de las siguientes características técnicas :			
	NORMAS	PROYECTO	
Naturaleza urbanística	Urbano		
Calificación	Centro Comercial		
Uso	Comercial	Comercial	
Parcela mínima	C1	564 m2	564 m2
	C7	611 m2	611 m2
	C'7	611 m2	611 m2
	C'7	611 m2	611 m2
Altura	S/R	2 plantas	2 plantas
	B/R	2 plantas	2 plantas
Edificabilidad	C1	709 m2	709 m2
	C'1	709 m2	709 m2
	C7	769 m2	769 m2
	C'7	769 m2	769 m2
Ocupación	100 %	100 %	

Ayuntamiento de la Villa de ADEJE		SELLO	16290/2004
RESOLUCIÓN Y FUNDAMENTO: 212.- DISCIPLINA URBANÍSTICA 212.- -SEBASTIAN MEDINA DARIAS			
2120S2H9	212L104A	24-11-04 09:01	
Presupuesto		1.188.078.528 ptas	
Visto que con referencia al Registro General de Entrada de fecha 11-10-01, y en cumplimiento de las condiciones particulares del Acuerdo de Comisión de Gobierno anteriormente citado, la Entidad ATIMOS CANARIA S.L., con CIF: B38511374, representado por D. SHIAM ASWANI KISHINCHAND, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ LONDRES Nº 7, LAGOS DE FAÑABE, 6-06 - ADEJE, aporta Proyecto de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Tomás A. González Martín, visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 054826 de fecha 03-10-01, compartiendo la dirección técnica con los Arquitectos Técnicos D. Juan Galbis Sanjuán y D. José Toro Santana (Estudio de Seguridad e Higiene en el trabajo redactado por el Estudio E.A GALTOR CONSULTING S.L., visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 014502 de fecha 21-09-01, Proyecto de Instalaciones Comunitarias Autónomas de Telecomunicación, redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. José Luis Delgado Sánchez, visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 2001/16582/0 de fecha 14-11-01).  Visto que se han emitido los pertinentes informes técnico y jurídico sobre el particular.  Vista la propuesta de la Concejalía Delegada del Área de Gestión, Planificación y Desarrollo Territorial.  Esta Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación expresa del Sr. Alcalde Presidente mediante Resolución número 94/03 de 16.06.03, ACUERDA:  • CONCEDER a la Entidad ATIMOS CANARIA S.L., la preceptiva Licencia Municipal de OBRAS PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CENTRO COMERCIAL "PLAZA DEL DUQUE", a ubicar en PLAZA PLAYA DEL DUQUE, PARCELAS C1-C1-C7-C7 de este Término; conforme a proyecto anteriormente descrito.  <input type="checkbox"/> Con las siguientes condiciones particulares : <input type="checkbox"/> <u>Queda prohibido el abandono de escombros en zonas no acondicionadas, asimismo está prohibido el vertido de aguas residuales (salmueras, aceites...).</u> <input type="checkbox"/> <u>Se ha de observar el cumplimiento de los niveles acústicos, en especial la maquinaria pesada sólo se podrá utilizar desde la 09:00 horas hasta 18:00 horas. Se han de cumplir los límites acústicos en función de los segmentos horarios definidos en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones ( BOP nº30 de 11.03.94)</u>			

Gráfico 3. Licencia para la construcción situada en la parcela U8-EL3 del Ámbito AU8

Ayuntamiento de la Villa de ADEJE		
REPOSICIÓN DE LICENCIA		
212.- DISCIPLINA URBANÍSTICA		
212.- SEBASTIAN MEDINA DARIAS		
B2120S2H9	C212L104A	24-11-04 09:01

Se recomienda la instalación de medidas suficientes para minimizar el consumo de los recursos naturales (agua, energía...)

En cualquier caso, y sin perjuicio de lo presente, esta licencia no ampara el inicio de actividad alguna para lo cual deberá tramitarse, con carácter previo, la obtención de la Licencia Municipal de Apertura.

No se podrá utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización, debiendo establecerse tal condición en las condiciones del derecho de propiedad o del uso que se lleven a efecto, para todo o parte de la edificación. Exigiéndose, por tanto, al promotor de la construcción compromiso por escrito de no solicitar la licencia de 1ª ocupación del edificio sin antes haber cumplido con su deber de urbanizar la parcela.

Se deberá ubicar un cuarto de basura anexo a la vía pública y accesible desde la misma.

El beneficiario quedará obligado a instalar un armario de recogida de correo dentro de la parcela, de las siguientes características técnicas:

- Deberá guardar cierta calidad estética y en armonía con el entorno.
- Se deberá ubicar anexo a la vía pública y accesible desde la misma.
- Las dimensiones serán acordes con la importancia del inmueble.

Y con las siguientes condiciones generales:

- 1.- Esta Licencia se concede salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades; así como dejando a salvo la competencia de jurisdicciones distintas de las de este Ayuntamiento, no eximiendo su otorgamiento de la obligatoriedad de contar con los requisitos y autorizaciones que la legislación sectorial establezca.
- 2.- El plazo para la ejecución de las obras será de 12 Meses para iniciar las obras y de VEINTICUATRO MESES para finalizarlas, ambos contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- 3.- Se podrá obtener prórroga de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las

Ayuntamiento de la Villa de ADEJE		
REPOSICIÓN DE LICENCIA		
212.- DISCIPLINA URBANÍSTICA		
212.- SEBASTIAN MEDINA DARIAS		
B2120S2H9	C212L104A	24-11-04 09:01

obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. Una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos antes citados, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la presente licencia.

4.- La presente Licencia se otorga de forma única y unitaria en relación al proyecto técnico visado al que hace referencia. Su transmisión a terceros requerirá notificación expresa a esta Administración. Asimismo y en caso de transmisión de terrenos se deberá igualmente acompañar a la citada notificación, título de adquisición en el que se haga mención expresa a la transmisión total y absoluta de los derechos de la Licencia a transmitir.

5.- Las obras estarán sujetas al proyecto técnico aprobado y bajo la dirección técnica que figura en los mismos, cualquier variación ulterior que se pretenda introducir y/o ejecutar, previa, so pena de infracción urbanística, de la preceptiva Licencia, asimismo se significan y se advierte, de forma expresa, que el/los autor/es del proyecto responderán de la exactitud y veracidad de los datos consignados en el mismo.

6.- Por parte de la propiedad se adoptarán todas las medidas de seguridad establecidas en las Ordenanzas en vigor.

7.- Cuando en la proximidad de las obras se hallen instalaciones de hilos telefónicos, condiciones de agua o cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta por escrito para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público y reponer, en perfecto estado, los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados.

8.- El beneficiario deberá disponer de un depósito de reserva de agua, con una capacidad para cubrir sus necesidades, durante al menos TRES DÍAS.

- Los contadores se dispondrán de forma centralizada, con tubo de 1" de aforo, válvula de retención, llave de bola y un contador verificado por la Consejería de Industria ( según Reglamento del Servicio y Orden del M.I.E. 09.12.75 ).

9.- La instalación de fontanero deberá ser realizada por instalador-fontanero autorizado por la Consejería de Industria, que deberá expedir el Dóctulo de la Instalación para la contratación del agua.

10.- El beneficiario quedará obligado a instalar un contenedor/depósito de basuras, de las siguientes características técnicas:

- Deberá guardar cierta calidad estética y en armonía con el entorno.

Ayuntamiento de la Villa de ADEJE		
REPOSICIÓN DE LICENCIA		
212.- DISCIPLINA URBANÍSTICA		
212.- SEBASTIAN MEDINA DARIAS		
B2120S2H9	C212L104A	24-11-04 09:01

- Se instalará en lugar de fácil acceso para los operarios del servicio de recogida de basuras y dentro de los límites de la parcela.
- Las dimensiones serán acordes con la importancia del inmueble.
- Deberá disponer de un punto de agua en el interior para la limpieza, así como el correspondiente desagüe y estar revestido de azulejos y pisos.

11.- Si para el acceso a la parcela se precisara utilizar dominio público o parte de la acera, previa reserva y autorización, ésta deberá ser protegida previamente mediante una capa de hormigón de 20 centímetros sobre membrana plástica aislante o similar, con doble malla de redondo no menor que 6 mm. y esperar el tiempo de fraguado, 7 a 14 días, o bien planchas de acero de al menos 25 mm. de espesor con rampas para poder acceder a ellas.

La parcela deberá estar, previo al comienzo de la ejecución de las obras, debidamente delimitada por un vallado que la sitúe en la parte que den a la vía pública y restrinja el acceso a toda persona ajena a las obras, dentro del perímetro de ésta.

12.- Esta Licencia carecerá de valor si no se acredita el pago de los derechos o tasas correspondientes, según la Ordenanza en vigor.

13.- Asimismo, y antes de comenzar las obras que se autorizan, deberá instalarse un letrero en lugar bien visible, donde figuren los datos específicos de la construcción y la fecha de concesión de la Licencia por la Junta de Gobierno Local, así como la fecha de pago de las tasas correspondientes; con la advertencia de que el incumplimiento de estos últimos requisitos se traducirá automáticamente en la paralización de las obras, y, en su caso, en el precintado de las mismas, pasando al infractor los perjuicios a que haya lugar con arreglo a Derecho.

14.- Dar traslado del presente acuerdo al solicitante, a la Oficina Técnica e Inspección de Rentas y Exacciones Municipales, así como su remisión al Excmo. Cabildo Insular de Tenerife".

Lo que notifico a Ud. advirtiéndole que contra la presente Resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de dicha Resolución o, directamente, Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de DOS MESES a partir, asimismo, del día siguiente a la recepción de la notificación de la misma, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que proceda en derecho.

En la Villa de Adeje, a 24 de Noviembre de 2004.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Ayuntamiento de la Villa de ADEJE		
REPOSICIÓN DE LICENCIA		
212.- DISCIPLINA URBANÍSTICA		
212.- SEBASTIAN MEDINA DARIAS		
B2120S2H9	C212L104A	24-11-04 09:01

Ramón Emilio Gutiérrez Rojas

Gráfico 3. Licencia para la construcción situada en la parcela U8-EL3 del Ámbito AU8

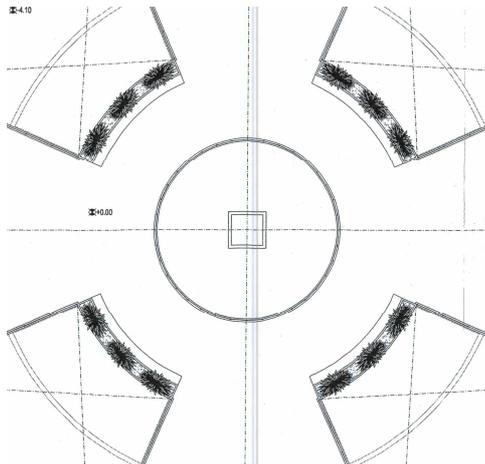


Gráfico 4. Fragmento del Plano del Proyecto que obtuvo licencia para la construcción situada en la parcela U8-EL3 del Ámbito AU8

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
SEPARACIÓN DE FUNCIONES-HONORARIA-HECHO  
054826 03 OCT 01  
VISADO

OBRA:	CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL DUQUE
SITUACIÓN:	PLAZA DEL DUQUE - T.M. ADEJE
PROMOTOR:	ATIMOS CANARIA, S.L.
TÉCNICO RESPONSABLE:	PLANO DE:
TOMÁS A. GARCÍA MARTÍN	PLANTA GENERAL DE CUBIERTA
TITULACIÓN:	EXPEDIENTE:
ARQUITECTO	EC-54-01
FECHA:	ÁNGULA A PLANO Nº:
SEPTIEMBRE 2001	---
ESCALA:	PLANO Nº:
1:200	A-05



## 2.2 EL ESPACIO DELIMITADO EN EL SECTOR SO13-SECTOR 8.

Con respecto a la situación de los terrenos comprendidos dentro de la presente Modificación Puntual que se ubican en el Sector SO13, no se encuentran ocupados por ningún tipo de edificación, construcción o instalación por lo que la actuación se lleva a cabo sobre las parcelas definidas como S13-E1, S13-E2, S13-E3, S13-E4, S13-D4, S13-EL3, S13-EL4, S13-EL5, S13-EL6 y el viario rodado que se ubica en sus accesos, sin que exista impedimento alguno sobre las decisiones propuestas en la presente Modificación.



Gráfico 5. Espacio delimitado en el ámbito SO13- Sector 8, en la Modificación Puntual

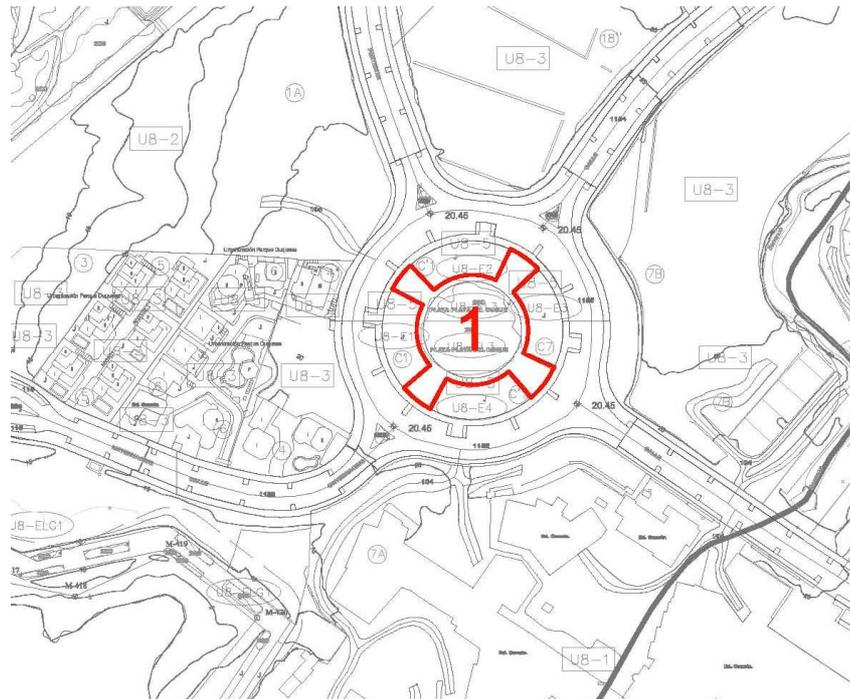
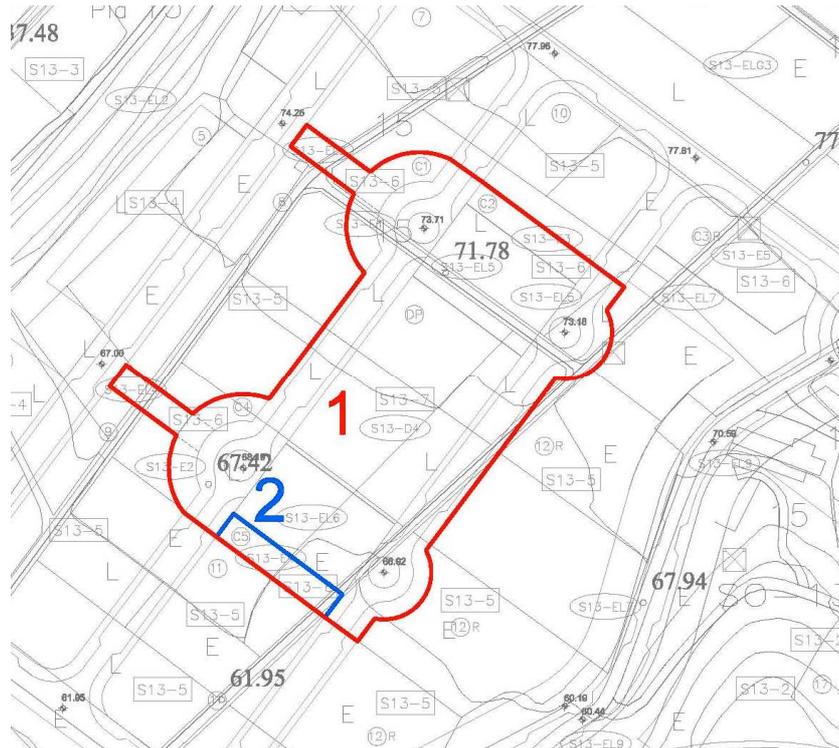
### 3 RELACIÓN DE PROPIETARIOS O TITULARES DE DERECHOS REALES CORRESPONDIENTES A LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

De acuerdo a lo dispuesto en la Disposición adicional 9ª.2.3 de la LS08, en relación con el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se procede a relacionar los propietarios y titulares de derechos reales, en el ámbito al que se refiere la presente Modificación, desde el plazo de cinco años anteriores a la fecha de iniciación de la presente Modificación Puntual.

Propietario o titular del derecho real		Dirección	
Excmo. Ayuntamiento de Adeje	Calle Grande nº 1	38670	Adeje
Proindiviso familiar del Grupo Entrecanales	Finca Fañabé	38679	Adeje

Para la mejor información de los aprovechamientos de cada una de las propiedades que se incluyen en la Modificación propuesta se adjunta un plano en el que se identifican espacialmente las propiedades relacionadas, pudiéndose advertir en el mismo que la única propiedad privada se corresponde con el Proindiviso familiar del Grupo Entrecanales, la cual no encuentra modificado su aprovechamiento lucrativo ya que se mantiene en la parcela resultante de la ordenación con el mismo aprovechamiento que el planeamiento originario disponía para esa parcela y que el Proyecto de Compensación que se aprobó lo asignaba a la misma.

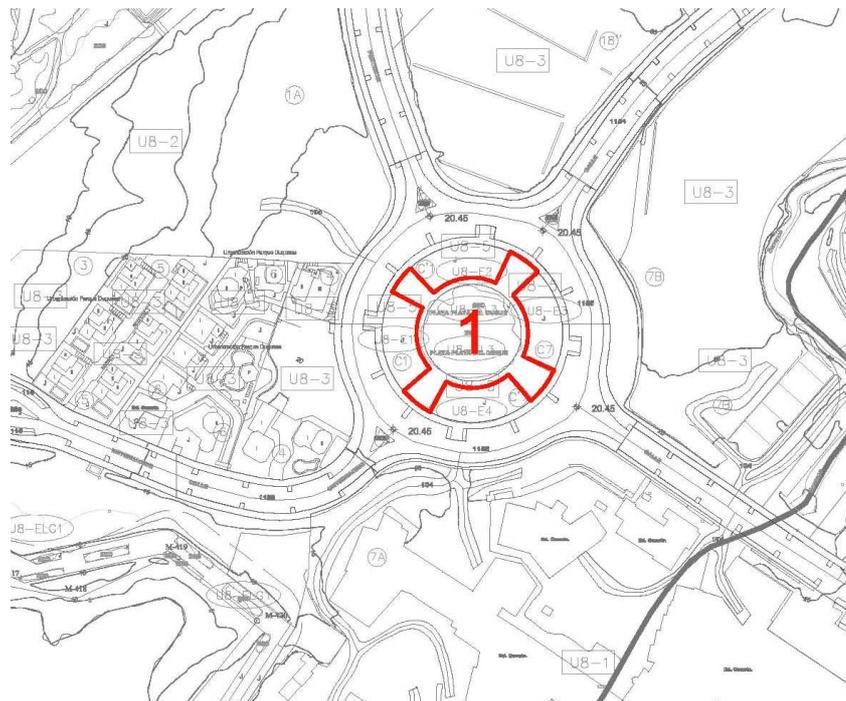
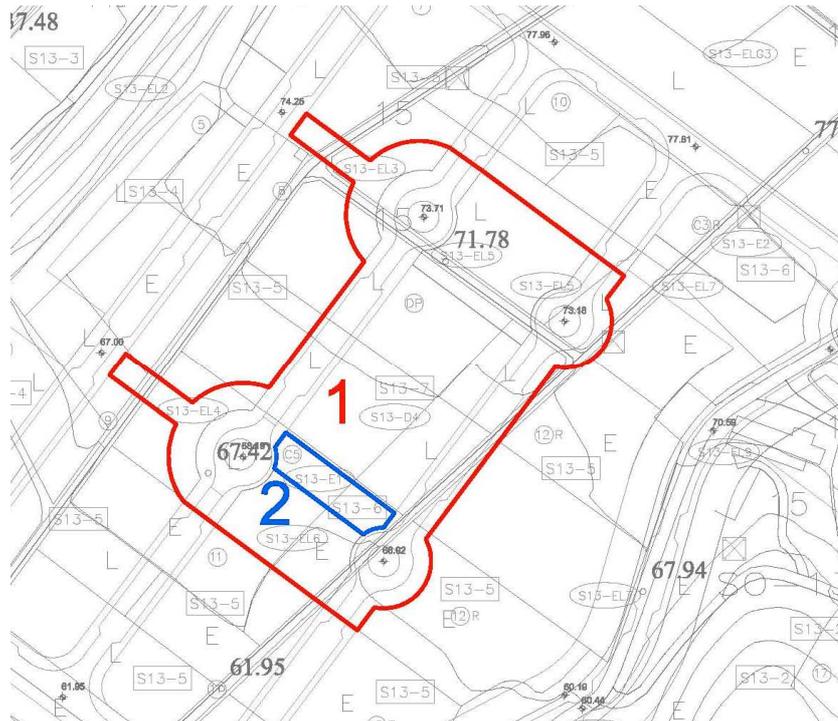
En todo caso se adjunta la conformidad con la propuesta efectuada por el representante del Proindiviso familiar del Grupo Entrecanales para garantizar la no existencia de perjuicios de los derechos consolidados de los propietarios.



**Gráfico 6. Plano parcelario actual del ámbito de la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Ordenación de Adeje**

- 1. Excmo. Ayuntamiento de Adeje**
- 2. Proindiviso familiar del Grupo Entrecanales**

**Escala 1: 2.500**



**Gráfico 7. Plano parcelario modificado del ámbito de la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Ordenación de Adeje**

- 1** Excmo. Ayuntamiento de Adeje
- 2** Proindiviso familiar del Grupo Entrecanales

Escala 1: 2.500

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
Ayuntamiento de Adeje -10F (oac)  
Fecha y Hora :08-11-2012 10:16 Nº 37.328



38001 A 10FEW0ICF

D. MANUEL DIAZ DIEZ ULZURRUN, en representación, como apoderado, del proindiviso familiar denominado abreviadamente GRUPO ENTRECANALES (propietario de la parcela S13E4 del Sector S013), con domicilio a efectos de notificaciones en Santa Cruz de Tenerife, calle Villalba Hervás nº 9, planta 12, oficina nº 6,

EXPONE:

Que en relación al documento de **MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS S13-E1, S13-E2, S13-E3, S13-E4, S13-D4, S13-EL3, S13-EL4, S13-EL5, S13-EL6, EL VIARIO RODADO QUE SE UBICA EN SUS ACCESOS, CORRESPONDIENTES AL SECTOR S013 SECTOR 8 Y EL DE LA PARCELA U8-EL3 Y EL VIARIO PEATONAL QUE LE BORDEA DEL ÁMBITO AU-8 PLAYAS DEL DUQUE**, el cual fue aprobado con carácter inicial por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 25 de mayo de 2012; manifiesta la conformidad al mismo, en los términos reflejados en dicho documento.

Lo que se hace constar a los efectos oportunos.

En Adeje, a 8 de noviembre de 2.012

Firmado: M. Díaz

Gráfico 8. Conformidad a la propuesta de planeamiento por parte de la propiedad particular incluida en la Modificación Puntual nº 2 del Plan General

## 4 LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2, A LOS EFECTOS AMBIENTALES DE SUS DETERMINACIONES.

El análisis que procede efectuar para realizar la evaluación ambiental queda regulado por las disposiciones para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se concretan en la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (B.O.E. 102, de 29 de Abril de 2006). (En adelante L9/2006)

En efecto, en el artículo 3.3 de la citada L9/2006, se establece que:

- "3. En los términos previstos en el artículo 4, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente:
- Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.
  - Las modificaciones menores de planes y programas.
  - Los planes y programas distintos a los previstos en el apartado 2.a)."

Al tratarse el presente trabajo de la Modificación Puntual de un Plan que establece el uso de zonas de reducido ámbito territorial (supuesto a) del artículo transcrito), se deberá establecer si la presente modificación puntual tiene efecto significativo o no lo tiene, a los efectos de someterse al proceso de evaluación ambiental.

Por lo tanto la determinación de la posible significación de los efectos de la presente Modificación Puntual sobre el Medio Ambiente se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo II de la L9/2006, que expresa:

### "ANEXO II

#### **Criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente**

- Las características de los planes y programas, considerando en particular:
  - La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.
  - La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
  - La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
  - Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
  - La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente (por ejemplo, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos).
- Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
  - La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
  - El carácter acumulativo de los efectos.
  - El carácter transfronterizo de los efectos.
  - Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
  - La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
  - El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
    - Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.
    - La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.
    - La explotación intensiva del suelo.
    - Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional."

Por lo tanto se procede a analizar las características de la Modificación Puntual que se analiza y los efectos sobre las áreas sobre las que se refiere, para posteriormente determinar la significación de la Modificación Puntual propuesta.

#### **4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS MODIFICACIONES AL PLAN QUE SE PROPONEN.**

Se consideran las diferentes características especificadas en el Anexo II de la L9/2006:

**1. Con respecto a la medida en que las Modificaciones del plan establecen un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.**

Las modificaciones que se formalizan en este trabajo **no suponen alteración alguna** en los conceptos regulados en este apartado, al representar únicamente unas reducidas alteraciones de la zonificación de los usos, manteniendo la normativa urbanística, lo que supone ligeros cambios en la ordenación pormenorizada que no representa incidencia en las características de los proyectos y en las actividades con respecto a lo contemplado en el presente apartado.

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

La presente Modificación Puntual 01 **no supone influencia** en otros planes y programas, al referirse a ligeros cambios en la ordenación finalista del Plan General vigente.

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

Las reducidas modificaciones que se plantean en el presente documento son pertinentes para mejorar la integración ambiental de las propuestas que se formalicen al amparo de las disposiciones modificadas, en el sentido de mejorar la sostenibilidad del conjunto, siendo la valoración de las mismas **positiva**.

**4. Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa**

Las ligeras modificaciones a las que se refiere la presente Modificación Puntual 02 no representa problema ambiental alguno, suponiendo, en contra, una mejora de las condiciones ya existentes, por lo que resulta con una **valoración favorable** la incorporación de las modificaciones con respecto a la mejora medioambiental de las disposiciones actuales que se alteran.

**5. La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente**

El Plan General vigente, al ser la Adaptación Básica a las disposiciones de la Disposición Transitoria 2ª de la LSCan, no contenía las disposiciones reguladas por la legislación comunitaria en Medio Ambiente.

La redacción de la presente Modificación Puntual 02 tiene en cuenta la legislación vigente relativa a los recursos de protección del medio ambiente, mediante la consideración de la legislación básica y la normativa específica en materia de evaluación de planes y programas, por lo que se ha tenido en cuenta la siguiente relación de normativa de aplicación:

- Directiva 92/43 CEE, del Consejo de 21 de Mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen las medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestres.
- Directiva 2001/42 CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de Junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumento de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, (modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de Febrero) en lo que no se opongan o resulten incompatibles a lo dispuesto en la ley 6/2009, de 6 de Mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

#### **4.2 LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS EFECTOS Y DEL ÁREA PROBABLEMENTE AFECTADA,**

Se debe considerar en particular la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos; el carácter acumulativo de los mismos; el carácter transfronterizo de los efectos; los riesgos para la salud humana o el medio ambiente; la magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas) y el valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de las características naturales especiales o el patrimonio cultural, la superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite, la explotación intensiva del suelo y los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Analizadas las modificaciones introducidas bajo el prisma de lo anteriormente citado y dadas las características y la magnitud reducida de las citadas modificaciones no se produce ninguna reversibilidad de los efectos que puedan provocar los parámetros a los que se refiere la Modificación, como tampoco existe ningún carácter acumulativo en las propuestas efectuadas dado su carácter aislado y la minúscula amplitud de sus determinaciones.

Asimismo tampoco existen efectos que presenten riesgos para la salud humana o el medio ambiente en ninguno de sus aspectos al ser el área espacial al que se refieren todas las modificaciones propuestas de una significación muy reducida e incidir sobre un número insignificante de personas, no siendo vulnerable el área al que se refieren las modificaciones al

ser ya un suelo urbano que tiene realizadas las transformaciones normales en esta clase de suelo.

Ninguna de las modificaciones del presente documento incide ni altera el patrimonio cultural existente.

No se modifican los estándares existentes en el sentido de una disminución de los mismos, sino que en todo caso se produce un ligero incremento de los espacios libres y de los equipamientos existentes.

No existe ninguna modificación que produzca efectos en áreas o paisajes protegidos en ninguno de sus niveles y tampoco en ningún otro espacio, aunque no este amparado por protección específica, dado el escaso alcance que proponen las modificaciones a las que se refiere la presente Modificación Puntual nº 2.

Por lo tanto se puede resumir que no existe ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni la salud humana, ni en el ámbito al que se refieren las modificaciones propuestas, considerando tanto los efectos directos como los secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, sino que, al contrario, lo que producen las mismas es una mejora en las características de emplazamiento y en la percepción visual de las actuaciones que se produzcan en las áreas en las que tiene incidencia el presente trabajo a través de las Modificaciones Puntuales que se definen, tanto en el cuerpo de la normativa urbanística como en el de la planificación, que han sido en ambos casos solo ligeramente modificados.

### 4.3 CONCLUSIÓN

---

Por todo lo anteriormente expuesto y de acuerdo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente, se puede valorar que **los efectos ambientales no son significativos**, a los efectos de lo determinado en el artículo 24.4 del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, (B.O.C. número 104, de 31 de Mayo de 2006), modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de Febrero, por el que se aprueba la modificación del reglamento anterior, (B.O.C. número 34, de 15 de Febrero de 2007), **por lo que se podrá excluir la Modificación Puntual 02 del Plan General de Ordenación de Adeje**, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas, **del procedimiento de evaluación ambiental** al no tener efectos significativos en el medio ambiente, y referirse a zonas de reducida superficie territorial y tener el objeto de una modificación puntual de carácter menor.

## 5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación es la segunda que se realiza desde la aprobación definitiva de este instrumento de ordenación urbanística.

Su alcance se extiende a las parcelas que son precisas para resolver los problemas a los que trata de ofrecer una solución. Es decir en el ámbito del Sector SO13.Sector 8, se limita a eliminar ciertos equipamientos comerciales que han sido materializados en la actualidad en otras parcelas del mismo sector (parcelas 16 y 18) y por lo tanto no son necesarios para el normal funcionamiento del mismo ni de su entorno. La transformación de esos equipamientos locales en espacios libres y zonas verdes de sistemas locales permite que un espacio libre existente en su proximidad, concretamente en el ámbito AU-8, Playas del Duque, se pueda destinar a equipamiento local, dando sentido al resto de los equipamientos que están ubicados en esa zona, dado que el tratamiento que tenían en la ordenación vigente es fraccionario y no es posible una explotación de los mismos acorde con su ubicación ni con el destino a la población a la que se dirige.

Asimismo la ordenación de la zona viaria colindante con los espacios libres existentes en el SO13 se regulariza permitiendo un normal uso de las rotondas que habían quedado parcialmente limitadas en la ordenación existente, permitiendo asimismo un funcionamiento racional de los espacios viarios en esa zona.

Como se puede apreciar en la descripción anterior se puede advertir la escasa entidad de las propuestas de la Modificación que se plantea, estando la misma, como se ha descrito, circunscrita a una mejor ordenación de los espacios verdes y libres en esta zona del municipio (lo que posibilita un ligero aumento de estos espacios libres), una racionalización de la red viaria y una adecuación de los equipamientos a las necesidades de su uso, lográndose con todo ello una mejora para el conjunto de los ciudadanos en las dos partes del territorio sobre las que se actúa.

## 6 DOCUMENTACIÓN

La documentación que se contiene en la presente Modificación Puntual nº 2, alcanza a los siguientes apartados:

1. Memoria Justificativa de la Modificación.
2. Modificaciones en la Memoria Justificativa del Plan General
3. Modificaciones en las Normas Urbanísticas del Plan General.
4. Modificaciones en los Planos de Ordenación del Plan General.
5. Resumen Ejecutivo

Toda la documentación anterior completa el conjunto de modificaciones que son el objeto directo de la presente Modificación Puntual y se corresponde asimismo con aquellos documentos que resultan indirectamente afectados por esas alteraciones, de tal forma que el conjunto de toda la documentación del Plan General esté actualizada y sea coherente en sí misma.

## 7 DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La presente Modificación Puntual se corresponde, como ya se ha advertido, a una simple adecuación de los usos existentes a las demandas de los ciudadanos que residen en su entorno y por lo tanto redundante en la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio en este área. En síntesis aumentar los espacios libres en la zona más residencial y reubicar los espacios de equipamiento en la zona con mayor demanda y de esa forma conseguir una mayor eficacia de los mismos, teniendo en cuenta la existencia de equipamientos en zonas mixtas con usos residenciales que ya se han realizado. En otros términos se puede expresar que lo que se persigue es el objetivo fundamental de la ordenación urbanística que no es otro que la defensa del interés general como criterio último de la planificación urbana.

Para poder desarrollar lo anteriormente expuesto es necesario incorporar pequeñas variaciones en la definición de dos áreas que atienden a lo que ya se ha apuntado.

Estas modificaciones se plasman en la documentación que se debe aportar que se corresponde, en primer lugar, a la definición de los nuevos espacios libres que se generan por sustitución de los equipamientos que ya no son necesarios por haberse incorporado usos de equipamiento en otras parcelas, a la concreción de las nuevas definiciones del viario y del equipamiento que todavía se mantiene en el ámbito del Sector 8.

Posteriormente en el ámbito de Playas del Duque se redefine el equipamiento existente dotándole de la entidad necesaria para un normal uso del mismo, sustituyendo los espacios viarios que ya no tienen sentido ni por formato de escala ni por su ubicación y traspasando los espacios libres y zonas verdes al ámbito del Sector 8, con un ligero aumento del cómputo total de los mismos.

Todas estas Modificaciones se corresponden a ligeros cambios en la ordenación de las parcelas que se consideran imprescindibles para la inmediata gestión urbanística del municipio y cuya materialización no puede remitirse en el tiempo a la Adaptación Plena que está realizando el Ayuntamiento de Adeje.

Todas ellas según no suponen una modificación de la estructura general y orgánica de la ordenación aprobada sino que simplemente modifican elementos de calificación pormenorizada cuyo alcance se evalúa en la medición de los sistemas locales que se modifican.

Para el análisis de todo lo anterior se expone el contenido de las modificaciones en el siguiente orden. En primer lugar se describe la justificación de las modificaciones que se han producido, tanto en la normativa como en la Memoria. Posteriormente se procede a analizar la evaluación ambiental de la propuesta, conforme a lo establecido legalmente, en el marco de las

propuestas efectuadas en la presente Modificación Puntual 02 del Plan General de Ordenación de Adeje. En tercer lugar se incluyen los documentos que sufren alteraciones debido a las modificaciones propuestas que se desglosan en las propias de la Memoria de Ordenación, en las alteraciones en las Normas Urbanísticas de las zonas en las que se actúa y las propias de los Planos de Ordenación Pormenorizada, ya que, como se ha indicado, el alcance de las modificaciones que se proponen solo concierne al campo de las determinaciones pormenorizadas de la planificación, conforme se establece en el artículo 32.2.B del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, (B.O.C. de 15 de Mayo de 2000) y sus modificaciones ulteriores (en adelante LSCan).

Concretamente en la presente Memoria se justifica el cumplimiento de la legislación urbanística que se refiere a la propia Modificación, la defensa del interés general que persigue la Modificación, el mejor uso de los espacios que se obtienen por la zonificación con respecto a los usuarios de los mismos y la adecuación de estos espacios al uso al que el planeamiento los destina.

En los documentos de la Memoria del Plan General que se alteran como consecuencia de la Modificación se incluyen la relación de los diferentes sistemas locales que quedan redefinidos en su ubicación y cuantificación, incluyendo un cuadro refundido con los nuevos datos que se obtienen de la medición de las propuestas que se proponen, sufriendo modificaciones los que se refieren al ámbito AU8. Playas del Duque y la que se refiere al Sector SO13. Sector 8.

Asimismo en las Normas Urbanísticas se incluyen los cuadros con las Condiciones Particulares que sufren alteraciones en los dos ámbitos sobre los que se actúa, incluyendo un texto refundido de los cuadros que sufren modificaciones que se refieren a los gráficos del Plan de Etapas y Alineaciones y Rasantes, las de la Zona S13-6. Equipamiento de interior y el cuadro de Condiciones Particulares del Sector SO13. Sector 8. De la misma forma sufren alteraciones los cuadros correspondientes a las Condiciones Particulares del Ámbito AU8. Playas del Duque. Zona U8-5. Equipamiento Comercial y el Cuadro correspondiente a las Condiciones Particulares del Ámbito AU8. Playas del Duque.

Para obtener un cuadro completo de las variaciones se incluyen los nuevos Planos de Ordenación que sustituyen a los que contienen las modificaciones que se han incluido en la presente Modificación Puntual nº 2 y que se corresponden a las hojas 94,96,103 y 106 del Plano E80-06-08 de los de Ordenación del Plan General vigente.

Con el conjunto de esta documentación se puede precisar claramente que el alcance de la presente Modificación es de orden pormenorizado, que su objetivo es defender el interés general de la ordenación urbanística adecuando los diferentes usos a las zonas en las que se demandan y la adecuación de las tipologías edificatorias a las diferentes calificaciones urbanísticas que el Plan General contiene.

## **7.1 ANÁLISIS DE LOS DATOS CONTENIDOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

Se pueden analizar los datos que se contienen en la presente Modificación Puntual nº 2 en función de su ubicación. En primer lugar se analizan los que se corresponden al ámbito AU8 y posteriormente se describen los que hacen referencia al Sector SO13.

### **7.1.1 Las superficies de las parcelas**

Los datos que se contenían en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación reflejan, como no podría ser de otra forma, las superficies de las parcelas que estaban consideradas en los planeamientos de origen y que se habían tenido en cuenta en el correspondiente Proyecto de Compensación con el que se ha gestionado el sector.

Los datos que figuran en la Memoria del mismo Plan General de Ordenación proceden de la medición de las superficies tal y como quedaron configurados en ese instrumento de ordenación, debido a la consideración de adaptación de ciertas especificidades para que las parcelas en cuestión no tuvieran ciertas particularidades de diseño que se adaptaban en el documento que se tramitó.

Por eso las superficies que se recogen en la presente Modificación Puntual número 2 recogen los datos reales de las superficies de las parcelas y simplemente mantienen los derechos de la parcela de propiedad privada (S13-E1) de forma que los aprovechamientos y superficies consignados en el Proyecto de compensación queden salvaguardados, ofreciéndose el resto de las superficies las reales que constan en la Memoria del Plan General.

Con ello se logra que no existan perjuicios en los derechos de los particulares y a la vez se pueda demostrar que las cifras que se manejan en la comparación de superficies para reflejar la posibilidad de la Modificación que se propone se ajustan a las disposiciones legales contrastadas en la realidad.

Por lo tanto, las diferencias de medición de las superficies de las diferentes parcelas de equipamiento en el ámbito AU8, entre los documentos de Normas Urbanísticas y Memoria Justificativa se corresponden a los criterios anteriormente mencionados, posibilitando la presente Modificación Puntual la unificación de los criterios entre los diferentes documentos del Plan General de Ordenación.

### **7.1.2 Las superficies de las parcelas en las Normas Urbanísticas modificadas del Sector SO13.**

Las superficies de suelo que se reflejan en el Cuadro que se contiene en las Normas Urbanísticas responden a reflejar las superficies reales de las parcelas que se reflejan en el cuadro citado.

Con respecto a la parcela C3R, que está incluso fuera del ámbito de la Modificación, lo único que se hace es reflejar la superficie real, que es incluso superior a la que consta en las Normas Urbanísticas del Plan General, subsanando así el error material en esta parcela para que los datos de la Normas Urbanísticas coincidan con los de la Memoria del Plan General.

Como ya se ha indicado en el apartado anterior la superficie de la parcela C5 se recoge en las Normas Urbanísticas y en la Memoria de este Documento Refundido de acuerdo a los datos, no solo de la Normas Urbanísticas del Plan General vigente, sino también del Proyecto de Compensación y es con la superficie que está grafiada en planos con la que se han realizado los datos de comparación de toda la modificación que se propone.

Por lo tanto lo único que se efectúa en los datos aportados es la corrección de errores que se contenían en la documentación aprobada y que se incluye en los datos que se aportan en la presente Modificación Puntual número 2.

### **7.1.3 Las superficies de las parcelas en la Memoria modificada del Ámbito AU8.**

Con respecto a los datos que se recogen en la Memoria correspondientes al Ámbito AU8- Playas de Fañabé, los datos que se recogen responden asimismo a la realidad existente, puesto que los que se reflejaron en la Memoria del Plan General vigente corresponden a una medición en la que existía una diferencia del 0,2% entre los datos de las dos referencias. La diferencia entre las dos mediciones (2.350 m<sup>2</sup>s en la realidad y de 2.344,16 m<sup>2</sup>s que figuran en la Memoria) es irrelevante y por lo tanto se ha propuesto la medición real en el presente documento para recoger la realidad en este momento que coincide con los datos de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

## **8 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS**

En el presente apartado se describen y justifican las modificaciones que se proponen para demostrar el alcance de las propuestas, el sometimiento de las mismas a la legislación y normativa urbanística vigente, la motivación que las impulsa y la exposición de la necesidad de las mismas para impulsar el interés general al que sirve, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante LS08).

## 8.1 ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES

La presente Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Adeje se refiere únicamente a la adecuación de las superficies de los espacios libres locales existentes y equipamientos locales en el ámbito de los desarrollos de Playas del Duque y Sector 8, que fueron promovidos en su día de forma segregada pero que en la actualidad se encuentran en un continuo urbano que los hacen participantes de un único entorno urbanístico y por ello procede ubicar los espacios destinados a equipamientos acorde con las necesidades del entorno en el que se ubica así como también procede la reordenación de los espacios libres para servir de forma coherente a la población de esta área.

Por ello se actúa sobre un ámbito delimitado por las parcelas denominadas S13-E1, S13-E2, S13-E3, S13-E4, S13-D4, S13-EL3, S13-EL4, S13-EL5, S13-EL6 y el viario rodado que se ubica en sus accesos, así como el contenido en la parcela U8-EL3 y el viario peatonal que le bordea y conecta con el viario exterior.

En el gráfico 9 adjunto se puede observar el espacio físico que contiene las citada parcelas y que como se puede observar está ubicado en un continuo urbano, es de reducida superficie y su alcance se refiere exclusivamente a la reordenación de los espacios libres y las zonas de equipamiento urbano sin aumentar las edificabilidades existentes ni disminuir los espacios libres y zonas verdes dispuestas por la planificación vigente.

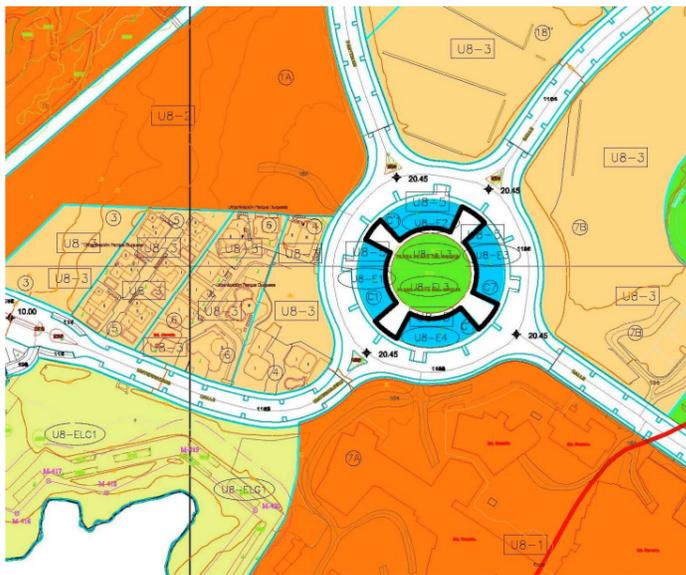
La expresión numérica de la modificación se refleja en el Cuadro 1 que se incluye a continuación.



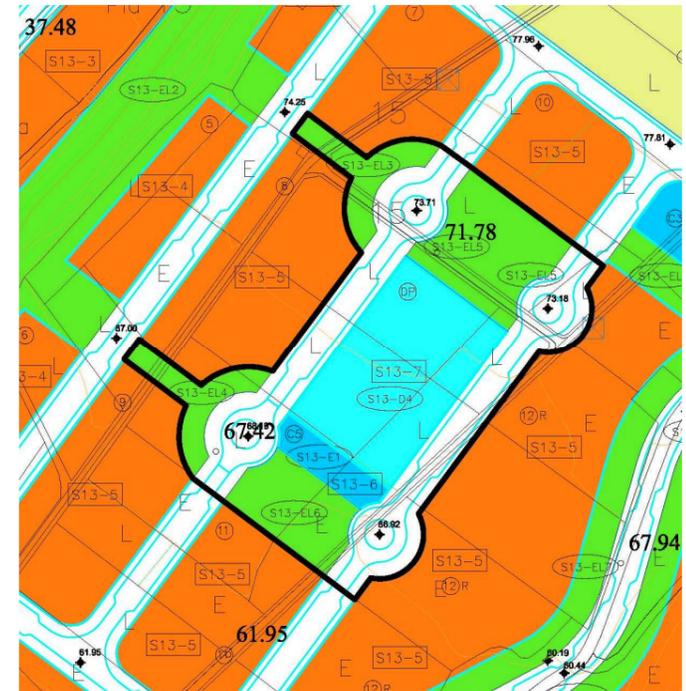
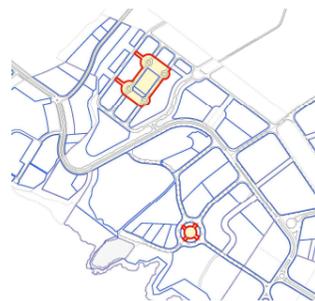
Gráfico 9. Ámbito de la Modificación Puntual



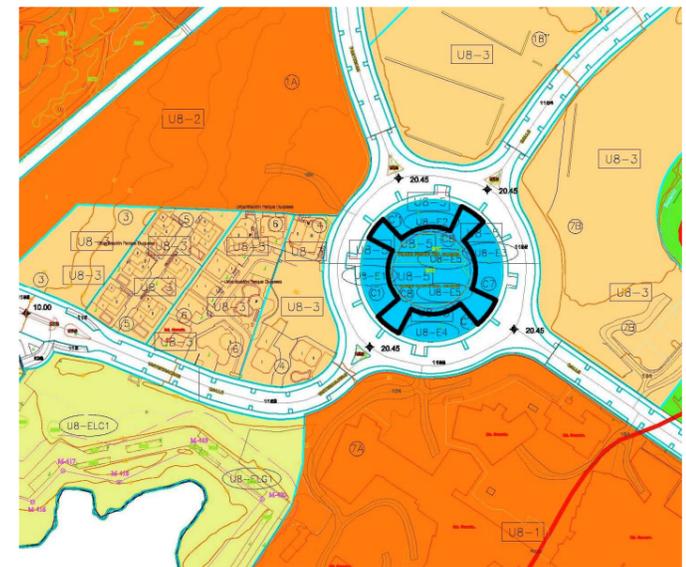
Ordenación del Plan General vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ADEJE									
Relación de Superficies									
Superficies del Plan General de Adeje					Superficies de la Modificación Puntual nº 2				
SECTOR 8		PLAYAS DEL DUQUE		TOTAL	SECTOR 8		PLAYAS DEL DUQUE		TOTAL
Zona de Ordenanza	Superficie m²s	Zona de Ordenanza	Superficies m²s		Zona de Ordenanza	Superficie m²s	Zona de Ordenanza	Superficies m²s	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>		<b>EQUIPAMIENTOS</b>			<b>EQUIPAMIENTOS</b>		<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
S13-E1	786,34				S13-E1	900,00	U8-E5	2.676,56	
S13-E2	894,70				S13-D4	5.629,94			
S13-E3	723,12								
S13-E4	769,57								
S13-D4	5.629,94								
<b>Total Equipamientos</b>	<b>8.803,67</b>			<b>8.803,67</b>	<b>Total Equipamientos</b>	<b>6.529,94</b>		<b>2.676,56</b>	<b>9.206,50</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
S13-EL3	420,44	U8-EL3	1.491,67		S13-EL3	1.315,14			
S13-EL4	441,40				S13-EL4	1.227,74			
S13-EL5	2.410,26				S13-EL5	2.928,65			
S13-EL6	2.333,40				S13-EL6	2.001,68			
<b>Total Espacios Libres</b>	<b>5.605,50</b>		<b>1.491,67</b>	<b>7.097,17</b>	<b>Total Espacios Libres</b>	<b>7.473,21</b>			<b>7.473,21</b>
<b>RED VIARIA</b>		<b>RED VIARIA</b>			<b>RED VIARIA</b>		<b>RED VIARIA</b>		
Viarío	8.390,31	Viarío	1.184,89		Viarío	8.796,33	Viarío		
<b>Total Viario</b>	<b>8.390,31</b>		<b>1.184,89</b>	<b>9.575,20</b>	<b>Total Viario</b>	<b>8.796,33</b>			<b>8.796,33</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22.799,48</b>		<b>2.676,56</b>	<b>25.476,04</b>	<b>TOTAL</b>	<b>22.799,48</b>		<b>2.676,56</b>	<b>25.476,04</b>



Ordenación de la Modificación Puntual nº 2



Cuadro 1. Datos numéricos de la Modificación Puntual nº 2 en comparación con los del Plan General de Ordenación de Adeje.

## 8.2 LOS DATOS NUMÉRICOS DE LA MODIFICACIÓN

Se pormenoriza en su estudio los datos correspondientes a las diferentes superficies del suelo en cada una de las calificaciones urbanísticas que se tienen en cuenta y las edificabilidades que resultan en todas ellas.

### 8.2.1 Las superficies de suelo

Como se puede apreciar en el Cuadro anterior en la Modificación que se proyecta se incrementan las superficies de suelo destinadas a espacios libres de carácter local en 376.04 m<sup>2</sup>s, las destinadas a Equipamiento Local en 402,83 m<sup>2</sup>s y sin embargo se reduce la superficie destinada a viario en 778,87 m<sup>2</sup>s.

Un análisis más desagregado de las cifras anteriores `presenta un aumento de los espacios libres de sistemas locales de 1.867,71 m<sup>2</sup>s en el Sector 8, que es donde existe más población de carácter permanente y una reducción en este mismo Sector de 2.273,73 m<sup>2</sup>s del uso de Equipamientos Locales, reducción que resulta en términos aislados, puesto que en las parcelas 16 y 18 de ese mismo Sector y en el momento de la edificación de los inmuebles que se realizaron sobre esas parcelas se destinó parte de sus edificabilidades (2.510,91 m<sup>2</sup>t) al establecimiento de equipamientos comerciales en las plantas bajas de esas edificaciones que consolidaron el equipamiento en esta zona por encima de los estándares necesarios. La parcela que se destina a equipamiento comercial privado coincide en su superficie con la que se dispone para esta parcela en el Proyecto de Compensación aprobado para este sector. Se puede comprobar asimismo que la superficie destinada a viario se incrementa en 406,02 m<sup>2</sup>s, que se destinan a resolver los problemas de configuración geométrica de las rotondas en el viario existente, ya que no se había contemplado en la ordenación pormenorizada del Plan General la definición completa de la rotonda en la zona viaria, lo que se solventa en la presente modificación con la regularización de la superficie necesaria para poder ubicar las rotondas en su verdadera dimensión y que las mismas sirvan a la organización del tráfico rodado como su diseño había previsto.

En este estudio pormenorizado se puede observar que en el ámbito de Playas del Duque se destina toda la superficie interior a la circunferencia que delimita el viario circular al uso de equipamiento local puesto que la forma y el diseño de las cuatro parcelas destinadas a este uso no cumplen los objetivos que se debe solicitar a un uso de equipamiento, ni tampoco permiten que el espacio libre que se ubica en el interior del círculo se pueda destinar con una finalidad plena a un uso de zona verde como se preveía en el planeamiento. Por ello y teniendo en cuenta el aumento de espacio libre que se produce en el Sector 8 -1.867,71 m<sup>2</sup>s, como ya se ha indicado anteriormente- se puede proyectar la reducción del espacio libre que estaba proyectado en esta zona (1.491,67 m<sup>2</sup>s) que queda compensada por la que se ubica en el Sector 8. De esta manera el viario interior que estaba proyectado se elimina obteniendo de esta

forma un espacio totalmente destinado al equipamiento local que permite por su forma una adecuada respuesta funcional al uso al que se destina.

### 8.2.2 Las edificabilidades propuestas

En las diferentes parcelas que resultan edificables en el ámbito de la presente Modificación se propone mantener la norma zonal de aplicación al equipamiento local. Es decir mantener a estas parcelas, que son las únicas con edificabilidad privada, la Norma Zonal S13-6. Equipamiento de interior, para la situada en el Sector 8 y la Norma Zonal U8-5. Equipamiento Comercial, para la situada en el ámbito de Playas del Duque que es la misma que las parcelas de uso de equipamiento que se ubican en esa zona.

Por lo tanto se puede observar en el siguiente Cuadro nº 2, las edificabilidades a las parcelas resultantes de la Modificación y su comparación con las originarias definidas en el Plan General de Ordenación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ADEJE									
Relación de Edificabilidades									
Edificabilidades del Plan General de Adeje					Edificabilidades de la Modificación Puntual nº 2				
SECTOR 8		PLAYAS DEL DUQUE		TOTAL	SECTOR 8		PLAYAS DEL DUQUE		TOTAL
Zona de Ordenanza	Edificabilidad	Zona de Ordenanza	Edificabilidad		Zona de Ordenanza	Edificabilidad	Zona de Ordenanza	Edificabilidad	
	m <sup>2</sup> t		m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t		m <sup>2</sup> t		m <sup>2</sup> t	
<b>EQUIPAM.</b>		<b>EQUIPAM.</b>			<b>EQUIPAM.</b>		<b>EQUIPAM.</b>		
S13-E1	1.756,00				S13-E1	1.700,00	U8-E5	3.372,47	
S13-E2	1.756,00								
S13-E3	1.700,00								
S13-E4	1.700,00								
<b>Total Equipamientos</b>	<b>6.912,00</b>			<b>6.912,00</b>	<b>Total Equipamientos</b>	<b>1.700,00</b>		<b>3.372,47</b>	<b>5.072,47</b>

Se puede observar que no existe aumento de edificabilidad en la propuesta que se realiza en la presente Modificación ni tampoco resulta disminuida en términos reales la dotación de equipamiento, ya que como se ha indicado anteriormente la construcción de equipamiento comercial en la zona del Sector 8, en las plantas bajas de las parcelas 16 y 18, en una edificabilidad de 2.510,91 m<sup>2</sup>t, totaliza una superficie edificada de equipamiento comercial de 7.583,38 m<sup>2</sup>t que es superior a la de 6.912,00 m<sup>2</sup>t que disponía el Plan General para estos dos ámbitos.

### 8.3 LA ADECUACIÓN NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

---

La presente Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Adeje que se contiene en este Documento se ajusta a las determinaciones legales, reglamentarias y normativas que le son de aplicación.

Para poder cumplimentar lo anterior se concreta la adaptación a los textos que le son de aplicación. Por ello se analizan las disposiciones de la LS08 y asimismo lo que se contiene en la LSCan en lo que sea de aplicación a esta Modificación Puntual. Las referencias en las Normas Urbanísticas del propio Plan General se estudian para completar el presente análisis.

#### 8.3.1 Las disposiciones de la LS08.

---

La Ley LS08 establece en su artículo 11.3 que en la documentación de las alteraciones de los instrumentos de ordenación urbanística se incorpore un resumen ejecutivo con el contenido que se relaciona en el citado artículo. En el documento final de esta Modificación se incluye el Resumen Ejecutivo en los términos exigidos, por lo que este requerimiento se cumple con rigor.

En la Disposición Adicional novena se establece que en los procesos de alteración de la ordenación urbanística que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación y se modifiquen los usos del suelo, se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente que se tramita. Por ello en el apartado siguiente se incluye la relación solicitada de acuerdo a los datos obrantes en los archivos municipales.

Asimismo en la Disposición Transitoria 2ª de la LS08, se establece que se deben calcular las cargas imputables que se correspondan al incremento de las dotaciones que se propongan en la ordenación urbanística. En el presente caso no existe ningún aumento de cargas imputables a los propietarios de suelo incluidos en la Modificación, puesto que si es cierto que se aumenta la superficie destinada a espacios libres también se propone una reducción notable de los espacios destinados a viario, por lo que los gastos totales de la urbanización en el conjunto de los ámbitos se reduce, no procediendo por ello la asignación de nuevos gastos de urbanización a los propietarios de los suelos en los que se propone la presente Modificación Puntual.

### 8.3.2 Las disposiciones de la LSCan.

En la LSCan se especifican y se aclaran las instrucciones que se deben seguir en el caso de una alteración de las determinaciones del planeamiento. Se establece en el artículo 46 lo siguiente:

**“Artículo 46.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.**

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:
  - a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
  - b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.
  - c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.
  - d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.
3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.
4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:
  - a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.
  - b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.
5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:
  - a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
  - b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional. “

De acuerdo a lo anterior se está en el presente caso en un proceso de Modificación que se produce después de un año desde la publicación de su aprobación (28 de Diciembre de 2007) y en todo caso no altera la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

De acuerdo al apartado 5 del artículo que se analiza la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias puesto que la ordenación que se propone afecta a zonas verdes o espacios libres. En todo caso según ya se ha demostrado se mantiene (o bien ligeramente se aumenta) la extensión de las zonas verdes o espacios libres y las condiciones topográficas de las superficies previstas para éstas áreas resultan mejoradas con la presente propuesta. Asimismo se ha podido demostrar que la modificación no incrementa el volumen edificable por lo que no procede el aumento de la superficie destinada a espacios libres.

Por todo lo expuesto se puede observar que la presente Modificación Puntual cumple lo dispuesto en la LSCan.

### 8.3.3 Las disposiciones del Plan General de Ordenación de Adeje

El propio Plan General De Ordenación de Adeje contempla cuando se debe considerar una Modificación del planeamiento por él establecida y lo regula en los artículos 1.12 y 1.1.3 según los siguientes textos:

#### “Artículo 1.1.2. Revisión del Plan General (E)

De conformidad con el artículo 46 LSCan se entiende por revisión del Plan General la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) La aprobación de Planes, Normas o Directrices de rango supramunicipal (insular o comarcal) que alteren sustancialmente el modelo territorial en cuanto a la red viaria principal o la distribución de los usos básicos o sus intensidades, etc.
- b) La alteración de hecho de las características y determinaciones urbanísticas o infraestructurales del propio territorio con incidencia sobre la estructura general del mismo.
- c). El agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
- d). La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
- e). Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

#### Artículo 1.1.3. Modificaciones del Plan General (E)

1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LSCan, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no pueda sea considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.

2.- No se considerarán modificaciones las alteraciones ajustadas al margen de concreción propia del Planeamiento de desarrollo, siempre que no impliquen aumento del aprovechamiento de los sectores, disminución de la superficie de los elementos estructurales o áreas de protección no permitidas explícitamente en el Plan General.”

Por lo tanto de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 1.1.3 se está en el presente caso en una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación al no tratarse de una Revisión y no se afecta la estructura general del ordenación ni se trata de modificaciones en la clasificación del suelo rústico.

### 8.3.4 Las disposiciones de la normativa de los planeamientos originarios en la ordenación de los suelos.

#### A Con respecto al planeamiento con el que se ordenó el suelo en el ámbito AU8.

Respecto al ámbito AU8 del suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación vigente, el planeamiento originario era el Plan Parcial Playas del Duque, en el que las dotaciones que se disminuyen son las de zonas verdes locales que en el momento actual en el ámbito de suelo urbano consolidado AU-08 Playas del Duque son de 24.977,74 m<sup>2</sup>s, que representa un estándar sobre la edificabilidad total del ámbito (102.969 m<sup>2</sup>t) de 24,26 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t. Si se deduce la zona verde que se traslada al Sector SO13 de 1.491,67 m<sup>2</sup>s restará una superficie de espacios libres de sistema local de 23.486,07 m<sup>2</sup>s que representa un estándar de 22,81 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, superior al exigido para los suelos urbanizables.

Si se realiza un análisis de los diferentes estándares que se contenían en el Plan Parcial originario se puede mantener la siguiente valoración del cumplimiento de la normativa en vigor en ese momento:

<b>Comparación de superficies de espacios libres entre el Plan Parcial Playas del Duque y la propuesta de Modificación Puntual 2 del PGO de Adeje en el Ámbito AU8.</b>					
Plan Parcial Playas del Duque		Plan General de Ordenación de Adeje. Ámbito AU8		Propuesta Modificación Puntual 2 del Plan General de Ordenación de Adeje. Ámbito AU8	
	m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> s
		EL1	8.176,31	EL1	8.176,31
Parque y Jardines	21.650	EL2	7.439,49	EL2	7.439,49
Áreas libres naturales	14.939	EL3	1.491,67	EL3	0
Áreas libres de protección <sup>1</sup>	4.368	EL4	7.870,27	EL4	7.870,27
		SG <sup>2</sup>	18.992,28	SG <sup>2</sup>	18.992,28
<b>Total</b>	<b>40.957</b>		<b>43.970,02</b>		<b>42.478,35</b>

Por lo tanto, al verse aumentados los espacios libres con respecto a la cuantía del Plan Parcial original se demuestra que se cumplen los estándares obligatorios para aquella clase de suelo. En todo caso el estándar del Reglamento de Planeamiento para este Plan Parcial fue de 21 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, y al disponer de 22,81 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t se demuestra que el estándar previsto es superior al establecido por el Reglamento de Planeamiento para el suelo urbanizable.

Con respecto a los equipamientos el estándar resulta mejorado con respecto al Plan Parcial Playas del Duque, al verse aumentada su superficie y edificabilidad en la cuantía correspondiente al espacio libre que se traslada, por lo que los estándares resultan mejorados con respecto a los originales del sector.

### **B Con respecto al planeamiento con el que se ordenó el suelo en el Sector SO13.**

En el Sector SO13 los espacios libres que se proponen en la presente Modificación son superiores a los existentes en el Sector 8 de origen, por lo que resulta evidente el cumplimiento de la normativa de aplicación en su momento y en la actual.

Si se analiza el estándar de equipamiento y dotaciones del Sector SO13. Sector 8, las superficies actuales de Dotaciones y Equipamientos ascienden a 24.506,65 m<sup>2</sup>s, que representa un estándar sobre la edificabilidad total del sector (106.704 m<sup>2</sup>t) de 22,97 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t. Si se deduce la zona

<sup>1</sup> Las Áreas libres de protección que se han incluido en el cómputo son las correspondientes a aquellas que se han incluido como espacios libres en el Plan General y que se contabilizan para hacer homogéneas las cifras de las mediciones.

<sup>2</sup> Los sistemas generales que se computan son los correspondientes a los sistemas locales de parques y jardines y áreas libres naturales del Plan Parcial Playas del Duque, de tal forma que sean homogéneos los cálculos que se realizan.

de equipamientos, que se reduce de 2.273,73 m<sup>2</sup>s, restará una superficie de dotaciones y equipamientos de sistema local de 22.232,92 m<sup>2</sup>s que representa un estándar de 20,84 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, superior al exigido para los suelos urbanizables.

Asimismo si se realiza un estudio entre los estándares para la zona comercial que se tuvieron en cuenta en el Plan Parcial originario del Sector 8, se presentan los siguientes datos:

<b>Comparación de superficies de Equipamiento Comercial entre el Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial del Sector 8 y la propuesta de Modificación Puntual 2 del PGO de Adeje en el Secto SO13-Sector 8</b>					
Reglamento de Planeamiento		de Plan General de Ordenación de Adeje. Sector SO13-Sector 8		Propuesta Modificación Puntual 2 del Plan General de Ordenación de Adeje. Sector SO13-Sector 8	
Estándar	Superficie edificable	Estándar	Superficie edificable	Estándar	Superficie edificable
<b>2 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t</b>	1.908 m <sup>2</sup> t	10,93 m <sup>2</sup> t/100 m <sup>2</sup> t	10.424, m <sup>2</sup> t	<b>5,46 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t</b>	5.212 m <sup>2</sup> t

De acuerdo a lo anterior se puede comprobar el cumplimiento de la propuesta a la normativa existente en el momento de la aprobación del planeamiento originario y a la actual.

#### 8.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y DEL INTERÉS GENERAL DE LA MISMA

Ya se ha indicado anteriormente que la motivación que impulsa la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Adeje se corresponde con una mejor adaptación de los espacios destinados a zonas verdes y equipamientos en el ámbito al que se refiere.

Con respecto a la Modificación que se propone consistente en el traslado de un espacio libre desde el ámbito de Playas del Duque a la zona del Sector 8, se corresponde a adaptar las superficies de suelo destinadas al ocio y a los espacios verdes en la cercanía de los habitantes que más y mejor pueden hacer uso de ellas, como son los residentes permanentes en las zonas con mayor densidad de viviendas. Así en el Sector 8 se puede concentrar la zona verde ya existente con la superficie que se traslada desde las Playas del Duque mejorando por una sinergia de superficie el uso y disfrute del espacio libre.

En el mismo orden de cosas el destino que la ordenación urbanística ofreció a la rotonda de la zona comercial de Playas del Duque era adecuado al momento en el que se proyectó, En la actualidad y dado el tratamiento que se debe dar a los centros comerciales, la existencia de una zona de espacio libre rodeada de zonas comerciales, y en la que se podían ubicar bajo su rasante usos privativos, no es la mejor ubicación para ese espacio libre y a la vez la fragmentación de los espacios comerciales no permite la ordenación de un complejo comercial adaptado al nivel en el que se ubica, cercano a una zona de gran desarrollo turístico con hoteles de la más alta cualificación.

Por lo tanto, en el presente caso, el interés general radica en adaptar los espacios zonificados por el planeamiento a las necesidades de la población que los debe utilizar y máxime si son usos públicos como los espacios libres o de equipamiento privado con un uso de servicio complementario a la población. Este interés general debe prevalecer sobre los raquíficos condicionantes expuestos por la ordenación urbanística devenida de anteriores planificaciones a estos usos y a estos espacios. Hay que recordar que tanto el sector 8 como el sector de Playas del Duque han sido fruto de una incorporación al planeamiento general desde los planeamiento parciales que originariamente los proyectaron.

Por lo tanto procede hoy tener en cuenta la consideración prevalente del sometimiento de la ordenación urbanística al interés general que debe sobresalir sobre las determinaciones de menor grado ya establecidas. Por ello se deben agrupar las zonas verdes y espacios libres en áreas en las cuales la población está con carácter más permanente y concentrarse en las áreas más turísticas aquellos equipamientos que pueden complementar los espacios de comercio y ocio que se integran en esa malla urbana.

Eso no quiere decir que en la zona del Sector 8 se eliminen los usos de equipamiento comercial que como ya se ha advertido anteriormente están sobradamente implementados en el territorio dentro de las construcciones ya realizadas y que en todo caso la Modificación que se proyecta se ubica en un entorno muy próximo y con un carácter totalmente urbano, por lo que no se alteran las condiciones locales de uso de los espacios libre ni de los equipamientos.

Se debe tener en cuenta asimismo que la oportunidad para plantear la Modificación nace de la necesidad de dar respuesta, desde la Administración con competencias en la gestión urbanística de forma más directa, a las continuas demandas de la población que se asienta en los dos ámbitos, tanto en lo referente a los espacios libres para completar el proyectado en el Sector 8 y los que se advierten en las zonas de equipamiento, haciendo evidentes los problemas de contigüidad de los espacios de equipamientos con los residenciales sin solución de continuidad, lo que provoca la existencia de continuos conflictos en el ejercicio de los dos usos distintos, el residencial y el comercial, lo que asimismo induce a aislar el uso de equipamiento que se mantiene de la zona residencial.

De la misma forma la ordenación de un solo uso de equipamiento en la zona de Playas de Duque resulta ser una necesidad para el normal ejercicio de los usos comerciales y a la vez permite que el espacio libre pueda estar ubicado en un lugar más cercano a la población a la que debe servir y en condiciones de diseño más abiertas y no "encerrado" entre las parcelas comerciales como se había planificado en anteriores etapas.

Por todo lo expuesto es en el presente momento en el que hay que revitalizar los tejidos urbanos, para que puedan servir de la forma más acertada al interés general demandado por la población de estas áreas, lo que provoca que se proyecte la Modificación Puntual nº 2 que atiende a dar respuesta a las demandas de la población de estas áreas.

## 9 PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

### 1. PROGRAMACIÓN.

La ordenación que se propone queda encuadrada en las actuaciones preferentes en la programación del Plan General de Ordenación.

Por ello se establece una actuación en una etapa única para efectuarla en un periodo de cuatro años, en los que se podrán realizar todas las determinaciones de gestión que se relacionan a continuación para poder llevar a cabo la ordenación que se propone.

### 2. GESTIÓN.

La gestión de la actuación es pública y dado que no es necesario la obtención de ningún suelo puesto que la propiedad de la actuación en su mayor parte es pública y la propiedad privada que se ubica en el interior de la Modificación solamente tiene que trasladar la ubicación de la parcela en la que se materializa el aprovechamiento, el conjunto de todas las actuaciones se pueden llevar a cabo por decisiones administrativas internas municipales que conllevarán la materialización de la gestión de la nueva ordenación para poder ubicar un nuevo equipamiento público en el ámbito AU8 y unos nuevos espacios libres en el Sector SO13, ejecutándose las zonas verdes por actuación asilada del propio Ayuntamiento en la ejecución de la urbanización de los espacios libres que se definen en la presente ordenación.

### 2. ESTUDIO ECONÓMICO.

El estudio económico se refiere a la ejecución y urbanización de los espacios libres que se definen en la presente ordenación y que se ubican dentro del Sector SO13 y que ascienden a 1.867,71 m<sup>2</sup>s.

El precio unitario para la ejecución de estos espacios libres es de 12,00 €/m<sup>2</sup>s por lo que el valor de la obra ordinaria de urbanización es el siguiente:

$1.867,71 \text{ m}^2\text{s} \times 12,00 \text{ €/m}^2\text{s} = 22.412,52 \text{ €}$  de presupuesto de ejecución material.

$22.412,52 \text{ €} \times 1,18 = 26.446,77 \text{ €}$  de presupuesto de contrata

$26.446,77 \text{ €} \times 1,07 = 28.298,04 \text{ €}$  de valor total de urbanización.

El coste de esta urbanización la financia el Ayuntamiento de Adeje con cargo a sus presupuestos y concretamente con cargo a la partida 171.227.99, en la que existe consignación presupuestaria suficiente para realizar la urbanización del nuevo espacio libre.

## 10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE 21 DE DICIEMBRE DE 2009 SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR EN ORDEN A LAS POSIBLES INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE LAS ALTERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

El acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de diciembre de 2009 señala que todos los instrumentos de ordenación que deban ser aprobados definitivamente por la Administración autonómica contendrán la documentación exigible a los Planes Generales de Ordenación prevista en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de julio, con el contenido que detallan los artículos sucesivos, y el nivel de detalle y especialidad que corresponda a la concreta figura de planeamiento, con las precisiones que a continuación se indican:

Memoria. Deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el plan cuando detecte que una determinación susceptible de generar indemnizaciones resulta impuesta por el carácter vinculante y prevalente de una determinación legal o de planeamiento de rango superior, en cuyo caso, se hará constar expresamente en la Memoria a qué Administración corresponde la posible responsabilidad patrimonial.

Asimismo, si la determinación susceptible de generar responsabilidad se establece sobre la base de intereses supramunicipales expresados en informes de otras Administraciones, corresponderá a estas la asunción de dicha responsabilidad.

La Memoria incorporará, en su caso, un anexo actualizado, explicativo de las modificaciones o alteraciones de las determinaciones urbanísticas que se produzcan con ocasión de la aprobación definitiva, determinando, cuando así proceda, si las mismas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios y la Administración responsable del pago de posibles indemnizaciones.

De acuerdo a lo anterior se debe considerar que la presente Memoria de la Modificación Puntual número 2 debe contener:

- a) Un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación pudiera tener sobre las determinaciones vigentes.
- b) Puntualizar dicho análisis en función de si existen limitaciones singulares que impidan o limiten derechos adquiridos

- c) La existencia de un Anexo actualizado explicativo de las modificaciones o alteraciones de las determinaciones urbanísticas que se produzcan.
- d) Determinar si las mismas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios.
- e) La Administración responsable de tales indemnizaciones.

Con respecto a lo anterior se puede expresar:

1. El análisis completo de la ordenación que se propone a los efectos del conocimiento de la nueva ordenación se efectúa en la presente Memoria.
2. La puntualización de sí en la misma se producen limitaciones singulares se puede asegurar a la vista de las soluciones planteadas la no existencia de dichas limitaciones, ya que al existir un único propietario privado dentro del ámbito de la Modificación solo cabe verificar si sus derechos han sido modificados, pudiéndose contrastar que no existe ninguna limitación a los derechos del propietario privado que se encuentra dentro del ámbito de la Modificación, respetándose para ese propietario una parcela con la misma superficie, con el mismo aprovechamiento lucrativo y en una situación idéntica a la que disponía anteriormente en el Plan General vigente.  
En todo caso se acompaña, en el apartado 3 de esta Memoria, escrito del citado propietario en el que manifiesta la conformidad del mismo a la Modificación que se propone.
3. En el presente documento se exponen de forma pormenorizada las explicaciones de las modificaciones y alteraciones que se producen tanto de forma explicativa relacionando el alcance de las modificaciones, los datos numéricos de la Modificación, tanto en cuanto a las superficies de suelo como a las edificabilidades que se proponen, la adecuación a la normativa urbanística vigente de sus determinaciones y la justificación de la Modificación y la exposición de los motivos de la misma.
4. La determinación de si las modificaciones propuestas producen perjuicios o situaciones a particulares que puedan generar posibles indemnizaciones se puede demostrar que por la simple observación de los datos de los aprovechamientos de la parcela de equipamiento que se propone para uso privado, como de su situación en los planos de la Modificación la no existencia de determinaciones urbanísticas que puedan crear situaciones de posibles indemnizaciones dentro del marco de la presente Modificación.

En efecto, la parcela privada permite la materialización de todo el aprovechamiento de que dispone el propietario incluido en el ámbito de la Modificación, tiene forma y características iguales a la existente y su situación es idéntica a la actual, por lo que resulta evidente la ausencia total de

determinaciones que puedan causar limitaciones a la propiedad que sean objeto d indemnización.

Como se puede observar en el escrito de la propiedad afectada por la Modificación ella misma presta su conformidad a la misma por lo que reconoce la no existencia de ninguna limitación a sus derechos.

5. Al no existir derechos que deban ser indemnizados no procede designar Administración que sea responsable de tales limitaciones.

Por todo lo anteriormente expresado se puede observar el cumplimiento de lo dispuesto en la reglamentación referenciada y el cumplimiento de sus determinaciones.

## 11 LA DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

A los efectos de recoger el conjunto de modificaciones propuestas se modifica la siguiente documentación:

En la Memoria Justificativa: Se producen modificaciones en los cuadros de las páginas 58 y 69 (Sistemas Locales)

En las Normas Urbanísticas. Se modifican las condiciones particulares de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado y en los ámbitos de suelo urbano en las siguientes páginas:

- Página 200: Condiciones Particulares del Sector SO13. Sector 8.  
Plan de Etapas.
- Página 201: Condiciones Particulares del Sector SO13. Sector 8.  
Alineaciones y rasantes.
- Página 207: Condiciones Particulares del Sector SO13. Sector 8.  
Zona S13-6. Equipamiento de interior.
- Página 209: Condiciones Particulares del Sector SO13. Sector 8.  
Cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas
- Página 418: Condiciones Particulares del Ámbito AU-8. Playas del Duque.  
Zona U8-5. Equipamiento comercial.
- Página 420: Condiciones Particulares del ámbito AU-8. Playas del Duque.  
Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de las Zonas.

Con respecto a los Planos de Ordenación, se modifican los siguientes:

- E80-06-08. Hojas 94; 96; 103 y 106.

Con la enumeración de los documentos que sufren alguna alteración, bien directamente o bien para hacer coherente toda la documentación, se puede observar que la Modificación Puntual que se instrumenta a través del presente Documento es de orden pormenorizado y no altera ninguna determinación que afecte a elementos estructurantes de la ordenación ni a su modelo.

En Santa Cruz de Tenerife, Enero de 2013.

Por Estudio Jalvo S.L.P.

Reg. COAC. 10169



Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez

Col. COAC: 183



Vanesa Jalvo Olmedillas

Col. COAC: 2611



**PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DE ADEJE**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 02**

**MODIFICACIONES  
EN LA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ESTUDIO JALVO S.L.P



ENERO 2013



**MODIFICACIONES MEMORIA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

Se modifican los Cuadros de las páginas 58 y 69 de la Memoria del Plan General de Ordenación vigente, en lo que se refiere a los datos correspondientes a los sistemas locales del ámbito AU8-08. Playas del Duque y los del sector SO13. Sector 8, de acuerdo a las determinaciones que se incluyen a continuación.

En Santa Cruz de Tenerife, Enero de 2013.

Por Estudio Jalvo S.L.P.  
Reg. COAC. 10169



Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez  
Col. COAC: 183

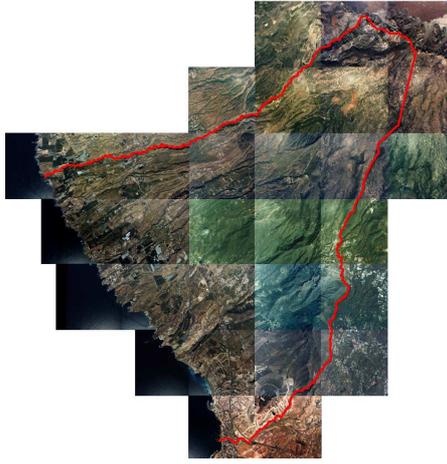


Vanesa Jalvo Olmedillas  
Col. COAC: 2611

<b>SISTEMAS LOCALES</b>					
ÁMBITOS DE SUELO URBANO	Nº	ESPACIOS LIBRES		DOTACIONALES	EQUIPAMIENTOS
		PÚBLICOS	PRIVADOS		
		m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s		
AU-05. La Caleta	43	91,50			
	44	726,08			
	45	605,87			
	46	6.402,76			
	47	2,50			
	48	44,73			
	49	264,32			
	50	643,23			
	<b>TOTAL</b>	<b>28.705,63</b>	<b>0,00</b>	<b>4.061,01</b>	<b>0,00</b>
AU-06. Fañabé	1	31.567,06		3.150,21	737,17
	2	378,04		794,13	6.953,25
	3	1.764,64		2.700,40	6.953,25
	4	1.214,74		6.576,22	5.168,53
	5	1.973,31		10.936,94	5.908,12
	6	47,59		2.476,49	8.680,11
	7	44,10		711,96	
	8	127,92			
	9	56,69			
	10	1.293,70			
	11	15,85			
	12	72,14			
	13	45,58			
	14	518,42			
	15	523,47			
	16	1.056,45			
	17	3.731,46			
	18	195,16			
	19	403,22			
	20	1.037,53			
	21	706,86			
	22	577,83			
	23	706,86			
	24	2.690,87			
	25	2.704,18			
	26	3.077,25			
	27	1.304,16			
<b>TOTAL</b>	<b>57.835,08</b>	<b>0,00</b>	<b>27.346,35</b>	<b>34.400,43</b>	
AU-07. El Beril	1	2.388,49			334,61
	<b>TOTAL</b>	<b>2.388,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>334,61</b>
AU-08. Playas del Duque	1	8.176,31		5.030,42	587,50
	2	7.439,49		5.091,85	587,50
	3	7.870,27		10.241,26	587,50
	4				587,50
	5				2.676,56
	<b>TOTAL</b>	<b>23.486,07</b>	<b>0,00</b>	<b>20.363,53</b>	<b>5.026,56</b>

<b>SISTEMAS LOCALES</b>					
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	Nº	ESPACIOS LIBRES		DOTACIONALES m <sup>2</sup> s	EQUIPAMIENTOS. m <sup>2</sup> s
		PÚBLICOS m <sup>2</sup> s	PRIVADOS m <sup>2</sup> s		
<b>SO10. Barranco de El Inglés</b>	<b>TOTAL</b>	<b>47.799,44</b>	<b>49.227,62</b>	<b>4.234,50</b>	<b>96.493,61</b>
<b>Sector SO11. La Enramada</b>	1	6.511,05		1.135,77	3.139,74
	2	8.550,30		2.322,67	659,27
	3			5.005,55	457,27
	4				1.477,09
	5				1.040,16
	6				1.661,19
	<b>TOTAL</b>	<b>15.061,35</b>	<b>0,00</b>	<b>8.463,99</b>	<b>8.434,72</b>
<b>Sector SO12. La Herradura</b>	1	5.399,85		4.083,56	2.387,21
	2	5.513,25		2.444,91	1.196,08
	3	4.314,27			
	4	2.528,97			
	<b>TOTAL</b>	<b>17.756,34</b>	<b>0,00</b>	<b>6.528,47</b>	<b>3.583,29</b>
<b>Sector SO13. Sector 8</b>	1	9.450,12		9.305,84	900,00
	2	26.866,09		2.164,91	2.252,70
	3	1.315,14		1.979,53	
	4	1.227,74		5.629,94	
	5	2.928,65			
	6	2.001,68			
	7	6.006,63			
	8	1.077,30			
	9	3.549,93			
	10	6.863,12			
	<b>TOTAL</b>	<b>61.286,40</b>	<b>0,00</b>	<b>19.080,22</b>	<b>3.152,70</b>
<b>Sector SO14. Sector 0</b>	1	6.667,01			
	2	805,00			
	3	259,83			
	4	351,81			
	5	1.176,27			
	6	12.500,18			
	7	319,22			
	8	1.168,36			
	9	1.125,10			
	10	1.083,51			
	11	739,85			
	12	974,00			
	13	1.540,40			
	14	9.975,43			
	15	140,79			
	<b>TOTAL</b>	<b>38.826,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sector SO15. Campo de Golf Las Américas</b>	1	2.027,29		8.701,20	
	2	3.442,33		2.597,79	
	3	12.913,40		4.348,70	
	4	3.437,48		2.359,89	
	5	649,25			
	6	84,97			
	7	554,05			





**PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DE ADEJE  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 02**

**MODIFICACIONES  
EN LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ESTUDIO JALVO S.L.P



ENERO 2013



**MODIFICACIONES NORMAS**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

Las Normas Urbanísticas se modifican en las condiciones particulares de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado y en los ámbitos de suelo urbano contenidas en las páginas 200, 201, 207, 209, 418 y 420 del texto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Adeje.

Se incluyen a continuación los documentos modificados

En Santa Cruz de Tenerife, Enero de 2013.

Por Estudio Jalvo S.L.P.  
Reg. COAC. 10169



Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez  
Col. COAC: 183

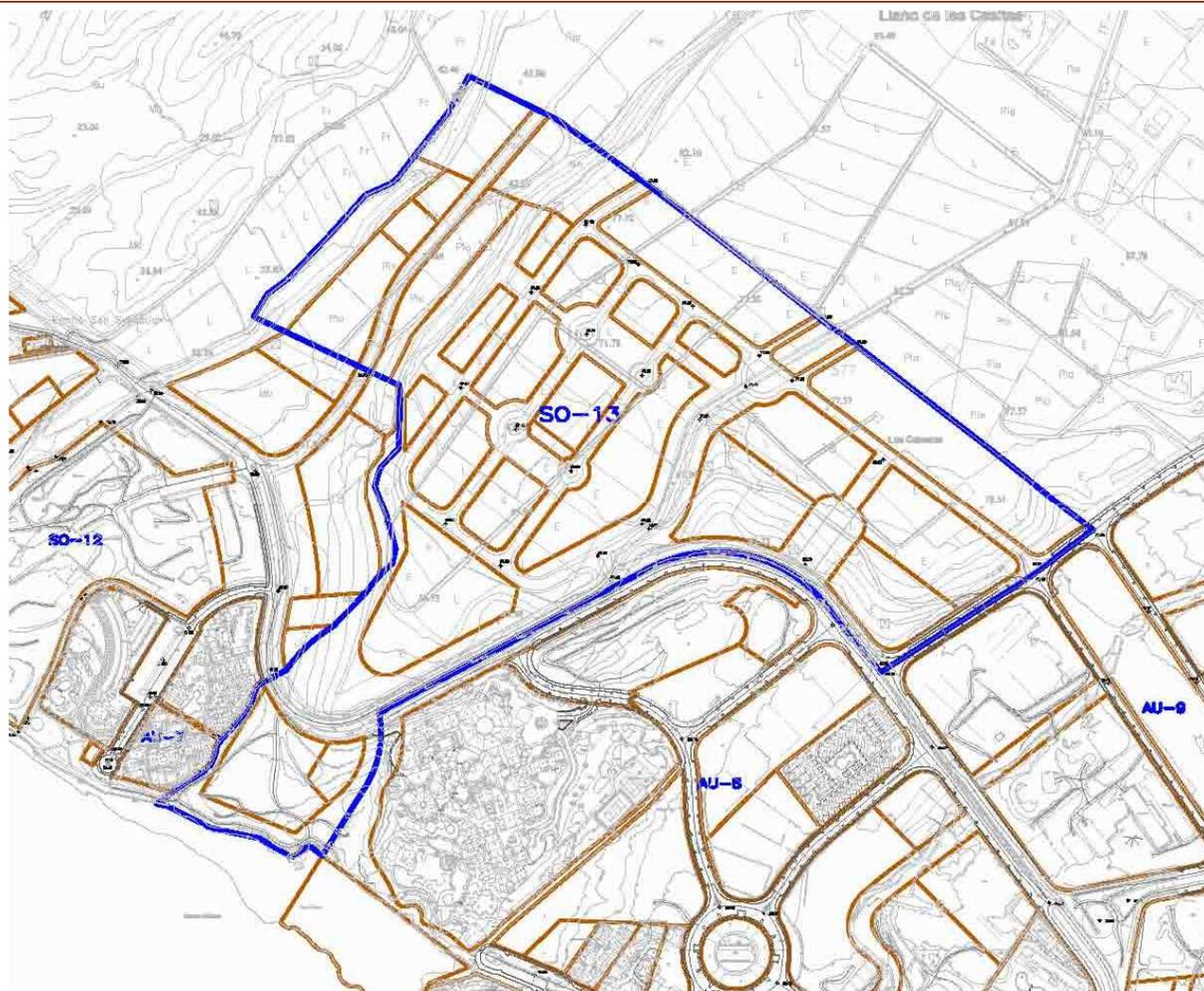


Vanesa Jalvo Olmedillas  
Col. COAC: 2611



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO13. SECTOR 8

ALINEACIONES Y RASANTES



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

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO13. SECTOR 8				
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS				
<b>Zona S13-6. Equipamiento de interior</b>	<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona S13-6 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S13-6. Comprende las parcelas C3R, y C5	
	<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		100 m <sup>2</sup> s.
		<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
			<b>Laterales</b>	
			<b>Testero</b>	
	<b>Círculo inscribible</b>			
	<b>Edificabilidad</b>		Parcela C3R: 3.512 m <sup>2</sup> ; Parcela C5: 1.700 m <sup>2</sup> ;	
	<b>Tipología</b>		Cerrada	
	<b>Ocupación máxima</b>		100 %	
	<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2.	
		<b>Metros</b>	8,50.	
	<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	Se permite adosar la edificación al frente de la vía pública	
		<b>Laterales</b>	Se permite adosar la edificación a los linderos	
<b>Aparcamientos</b>				
<b>Densidad</b>				
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Servicios terciarios		
	<b>Complementario</b>	Dotacional		

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO13. SECTOR 8**

**CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS**

Parcela	Zona	Superficie Suelo m <sup>2</sup> s	Superficie Edificable m <sup>2</sup> t	Ocupación Máxima %	Altura <sup>3</sup>		Nº de plazas de aparcamiento obligatorio	Densidad		Uso <sup>4</sup>
					Nº de Plantas	Metros		Habitantes (1)	Viviendas	
1 A	S13-1	11.700	5.262	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		47	TH
1 B	S13-1	3.100	1.179	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		11	TH
2	S13-2	19.775	24.645	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t	812		TH
3	S13-3	9.756	2.703	30	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		37	T-R
4	S13-4	1.905	525	30	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		7	T-R
5	S13-4	3.100	750	30	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		11	T-R
6	S13-4	1.840	450	30	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		6	T-R
7	S13-5	4.450	3.253	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		29	T-R
8	S13-5	6.400	4.500	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		41	T-R
9	S13-5	6.395	4.500	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		41	T-R
10	S13-5	3.205	1.600	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		21	T-R
11	S13-5	5.305	2.717	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		34	T-R
12R	S13-5	16.530	12.954	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		117	T-R
15	S13-2	11.200	5.100	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		46	TH
16	S13-5	14.380	14.000	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t		125	T-R
17	S13-2	13.180	11.366	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t	400		T-R
18	S13-5	11.330	11.000	50	3	10,50	1/150 m <sup>2</sup> t	368		T-R
C3R	S13-6	2.252	3.512	100	2	8,50				
C5	S13-6	900	1.700	100	2	8,50				

<sup>3</sup> Ver Ordenanzas

<sup>4</sup> TH. Turístico hotelero; T. Turístico; R. Residencial

<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-8. PLAYAS DEL DUQUE. ZONA U8-5. EQUIPAMIENTO COMERCIAL</b>		
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U8-5, Equipamiento Comercial, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U8-5.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>
		<b>Laterales</b>
		<b>Testero</b>
<b>Círculo inscribible</b>		
<b>Edificabilidad</b>		La determinada en el cuadro adjunto
<b>Tipología</b>		Cerrada
<b>Ocupación máxima</b>		100 %
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2
	<b>Metros</b>	7,50
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	
	<b>Laterales</b>	La parcela C8 deberá respetar una separación mínima a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m, excepto elementos comunes de circulación que podrán adosarse.
	<b>Testeros</b>	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Densidad</b>		
<b>Aparcamiento</b>		Los determinados en el cuadro adjunto
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Administrativo, esparcimiento, recreativo y comercial.
	<b>Complementario</b>	1 Vivienda para el vigilante en cada una de las parcelas
	<b>Prohibidos</b>	

**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-8. PLAYAS DEL DUQUE.**

**CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS**

Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA m²s	SUPERFICIE EDIFICABLE m²t			Nº APARCAMIENTOS.	SUPERFICIE OCUPADA %	ALTURAS (*)		Nº HABITANTES	
			TOTAL	RESIDENCIAL.	COMPLEMENTARIA			m	Nº PLANTAS	E.N.(**)	MAX.
1 A	SEMIINTENSIVA	19.230	12.183	10.241	1.942	94	50	10,50	3	410	512
1B	SEMIEXTENSIVA	40.480	16.611	15.317	1.294	128	35	10,50	3	613	766
2A	HOTELERA	67.429	31.100	25.413	5.687	239	40	10,50	3	1.017	***
3	SEMIEXTENSIVA	2.187	945	762	183	7	35	10,50	3	30	38
3B	SEMIINTENSIVA	24.133	16.490	12.943	3.547	127	50	10,50	3	518	647
4	SEMIEXTENSIVA	3.334	1.439	1.160	279	11	35	10,50	3	46	58
5	SEMIEXTENSIVA	3.233	1.397	1.126	271	11	35	10,50	3	45	56
6	SEMIEXTENSIVA	4.026	1.741	1.403	338	13	35	10,50	3	56	70
7A	HOTELERA	43.525	23.593	18.429	5.164	181	40	10,50	3	737	***
7B	SEMIEXTENSIVA	17.110	5.911	5.911	0	46	35	10,50	3	342	342
7C	SEMIEXTENSIVA	15.889	3.495	3.495	0	26	35	10,50	3	140	230
C 1	COMERCIAL	587,5	739	00	739	58	100	7,50	2		
C´ 1	COMERCIAL	587,5	739	00	739	58	100	7,50			
C 7	COMERCIAL	587,5	739	00	739	59	100	7,50			
C´ 7	COMERCIAL	587,5	739	00	739	59	100	7,50			
C 8	COMERCIAL	2.676,56	3.372,47	0	3.372,47	68	100	7,50	2		
E 1	DOCENTE	11.600	1.406	0	1.406	11	50	7,50	2		
E 2	SOCIAL	4.400	3.848	0	3.848	30	70	7,50	2		
E 3	DEPORTIVO	5.800	486	0	486	4	20	4,50	1		

(\*) En caso de hoteles de 4 y/o 5 estrellas se admitirá una altura de 16,50 m y 5 plantas

(\*\*) Número de habitantes meramente indicativo a efectos nemotécnicos

(\*\*\*) Número máximo de habitantes previsto. En los hoteles se calcularán en función de los módulos fijados por la normativa de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias. Los cálculos técnicos de los servicios de infraestructura se calcularán en función del número resultante para el caso más desfavorable.



**PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DE ADEJE**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 02**

**MODIFICACIONES  
EN LOS  
PLANOS DE ORDENACIÓN**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ESTUDIO JALVO S.L.P



ENERO 2013



**MODIFICACIONES PLANOS**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

Se modifican los siguientes Planos de Ordenación por los que se acompañan a continuación,:

- E80-06-08. Usos Pormenorizados del Suelo: Hojas 94; 96; 103 y 106.

En Santa Cruz de Tenerife, Enero de 2013.

Por Estudio Jalvo S.L.P.

Reg. COAC. 10169



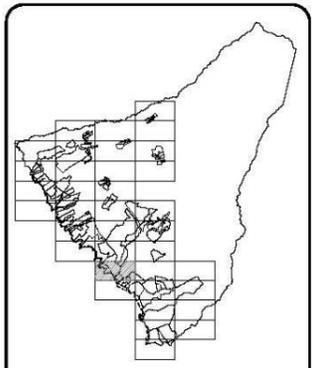
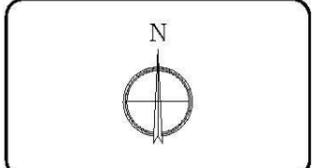
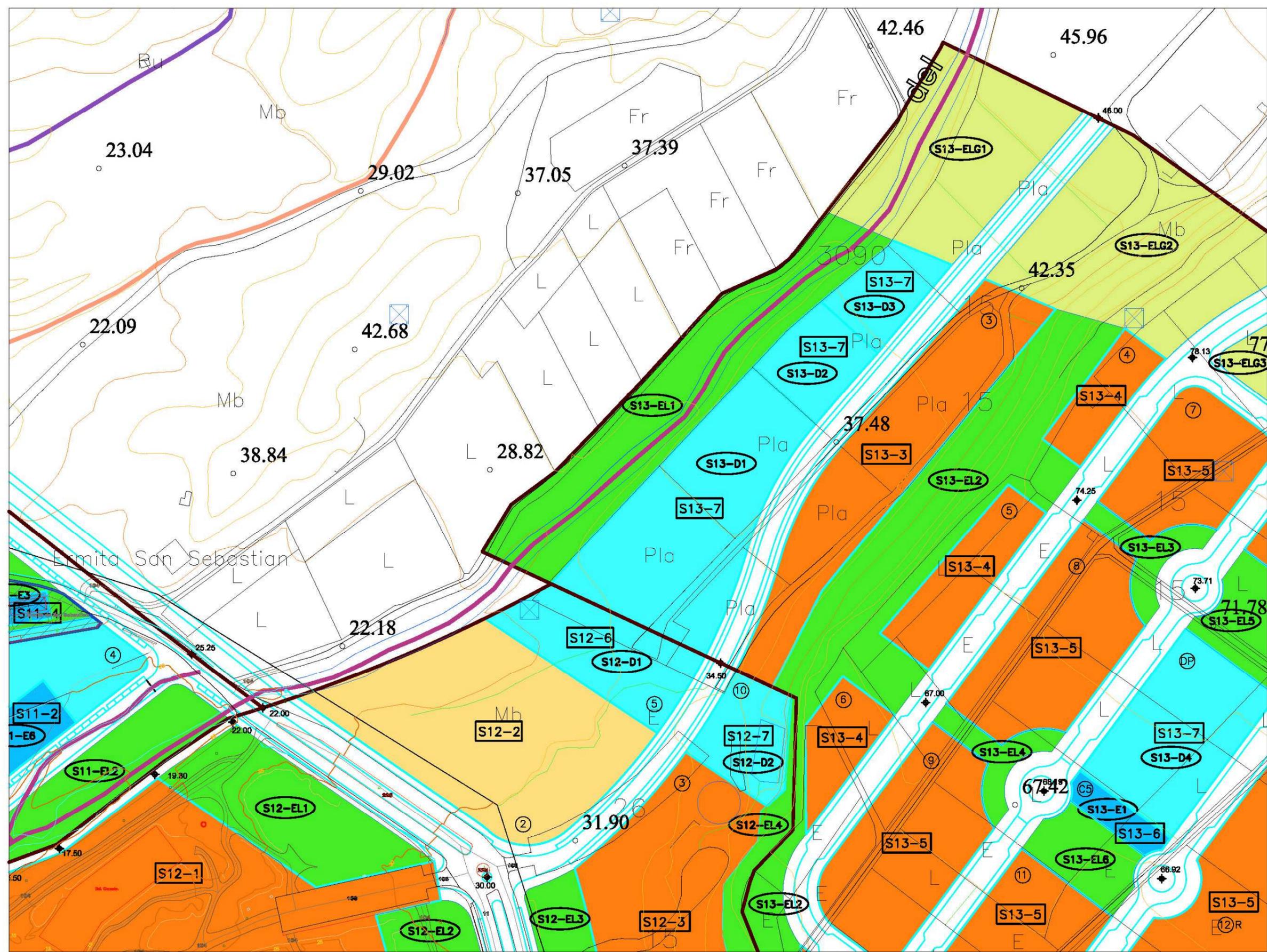
Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez

Col. COAC: 183



Vanesa Jalvo Olmedillas

Col. COAC: 2611



1	2	3
4	5	6

5414-6

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

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

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

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

### PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE MODIFICACIÓN PUNTUAL 02

SITUACION  
ADEJE-TENERIFE

PROPIETARIO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ARCHIVO E188-05-08

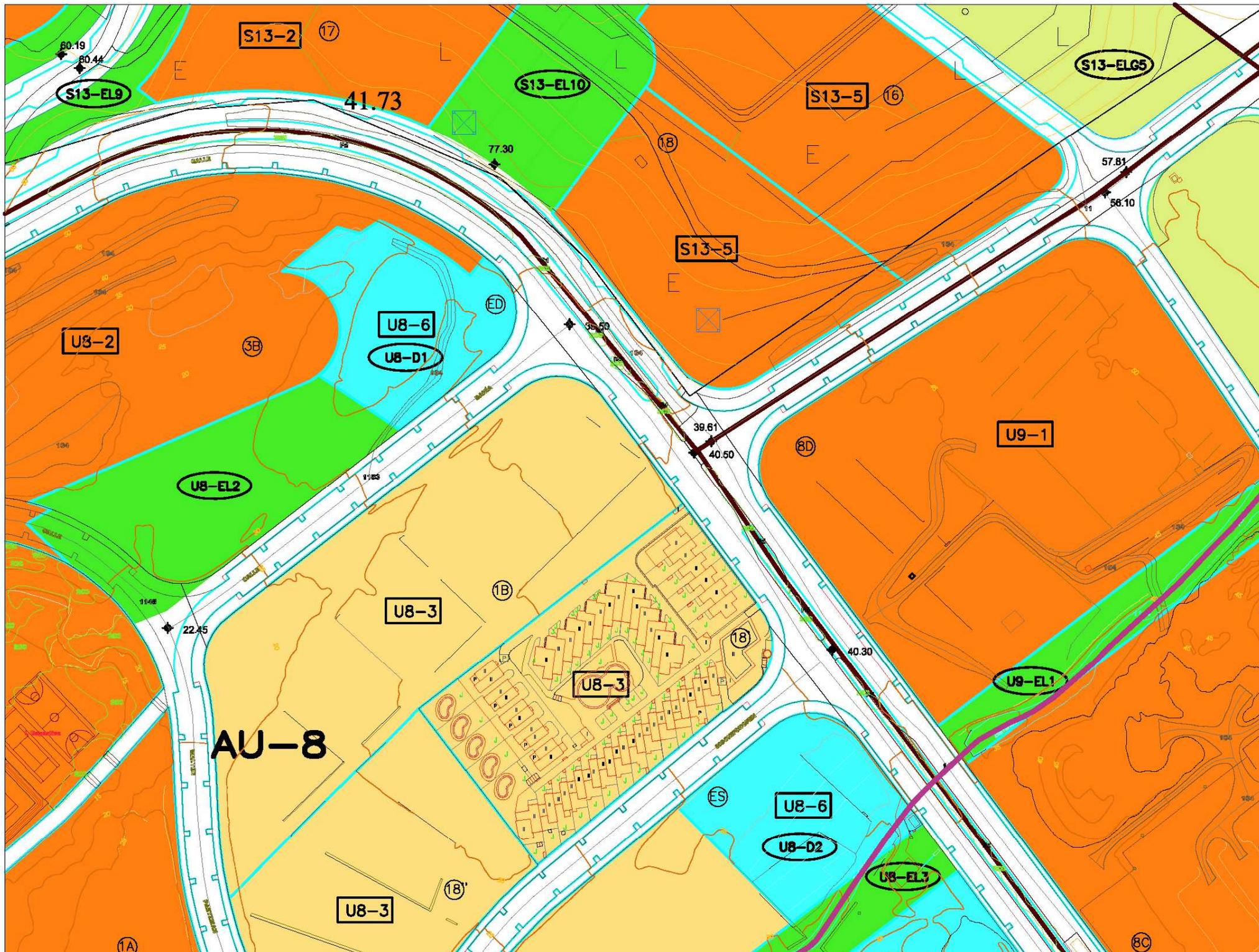
USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO  
5414-6

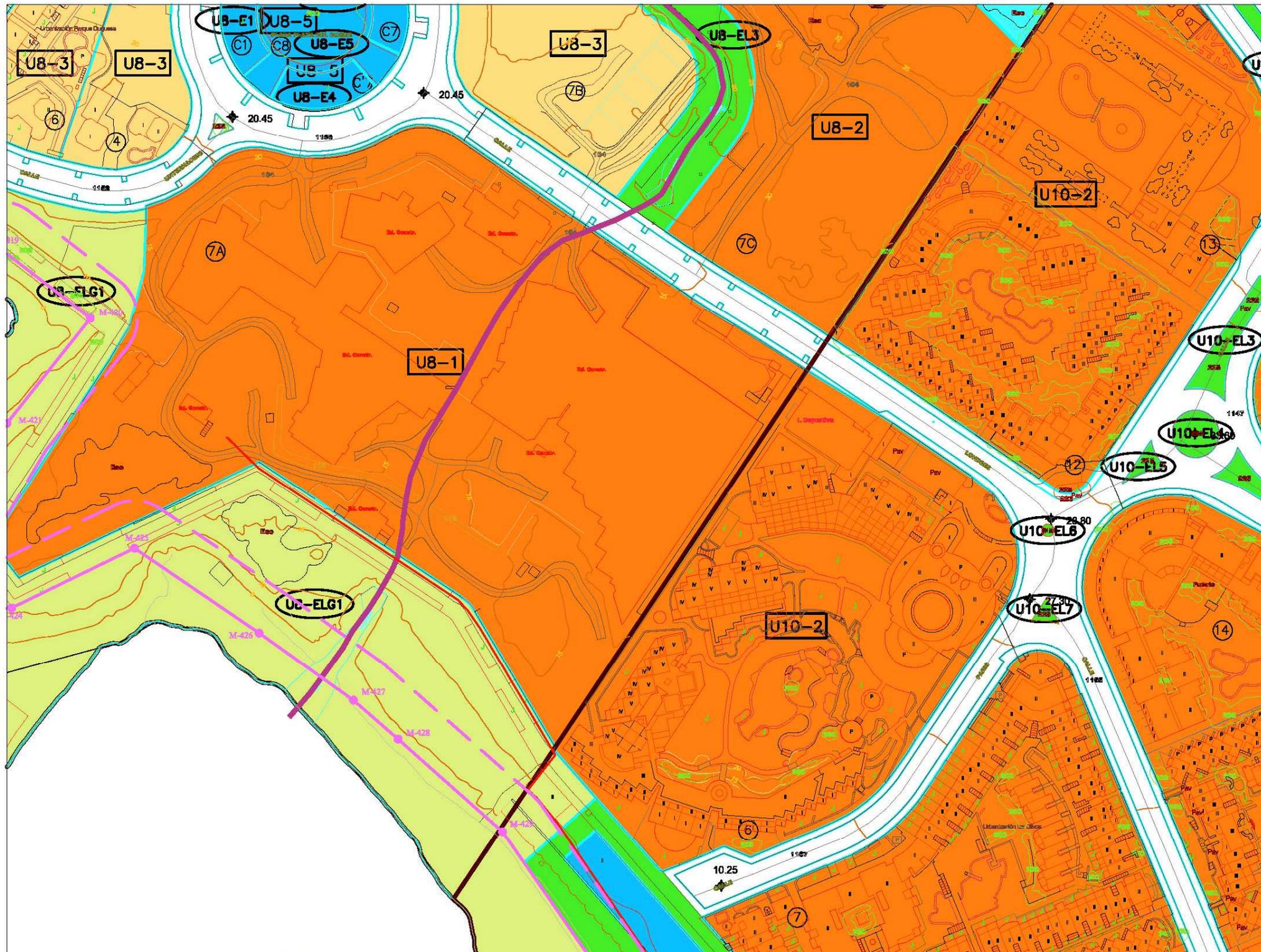
NUMERO E80-06-08

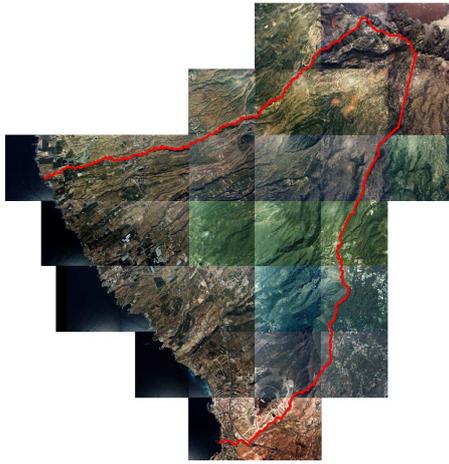
**94**  
ESCALA: 1:2000  
FECHA: ENERO 2013

<p><b>SUELO RESIDENCIAL</b></p>	<p><b>SUELO RESIDENCIAL TURISTICO</b></p>	<p><b>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b></p> <p>PARQUES URBANOS</p>	<p><b>SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b></p> <p>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</p> <p>ESPACIO LIBRE PRIVADO</p>	<p><b>SISTEMAS DOTACIONALES PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS</b></p> <p><b>DOTACIONALES</b></p> <p>GENERALES</p> <p>LOCALES</p>	<p><b>EQUIPAMIENTOS</b></p> <p>GENERALES</p> <p>LOCALES</p>	<p>DELIMITACION DE SUELO URBANO</p> <p>ALINEACION OFICIAL</p> <p>ALINEACION INTERIOR</p> <p>BARRANCO PUBLICO</p> <p>BARRANCO NO CATALOGADO</p> <p>BARRANCO DESVIADO</p> <p>BARRANCO DESAPARECIDO</p> <p>BARRANCO EN ESTUDIO</p>	<p>U-24</p> <p>10</p> <p>REDA VIARIA</p> <p>PARCELAS EN LAS QUE SE DEBE PROPONER DESVIO DE CAUCE</p> <p>LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION CORRESPONDIENTE A LA LEGISLACION DE CARRETERAS DE CANARIAS</p>	<p><b>TIPO DE ORDENANZA</b></p> <p>NUMERO DE PARCELA</p> <p>RED VIARIA</p> <p>PARCELAS EN LAS QUE SE DEBE PROPONER DESVIO DE CAUCE</p> <p>LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION CORRESPONDIENTE A LA LEGISLACION DE CARRETERAS DE CANARIAS</p>
---------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---









PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DE ADEJE  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 02

RESUMEN EJECUTIVO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

ESTUDIO JALVO S.L.P



ENERO 2013



**RESUMEN EJECUTIVO**

Índice

1	Introducción .....	56
2	Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.....	56
3	Planos de situación del ámbito donde se produce la modificación .....	57
4	Alcance de la modificación .....	58
5	Destino global y concreto.....	60
6	Edificabilidad.....	60
7	Régimen de gestión y ejecución de la ordenación .....	60

## 1 INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 11.3 LS08, a fin de garantizar la publicidad, transparencia y difusión de los procesos urbanísticos, es necesaria la redacción de un resumen ejecutivo en todos los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística.

El contenido de este documento debe incluir, según la citada normativa:

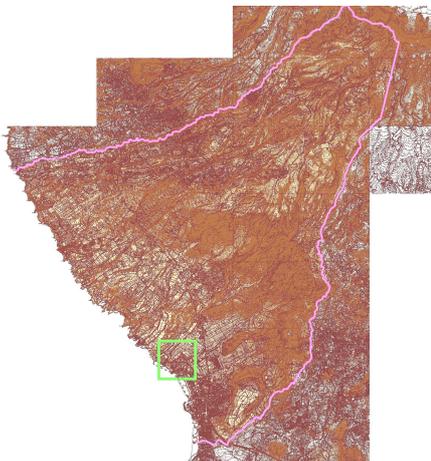
- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

## 2 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Adeje se corresponde a algunas parcelas del Sector SO13- Sector 8 y otras del ámbito AU8- Playas del Duque según el plano que se adjunta.

### 3 PLANOS DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DONDE SE PRODUCE LA MODIFICACIÓN

La situación y delimitación del ámbito al que se refiere la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Adeje se corresponde con el plano adjunto.



#### 4 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

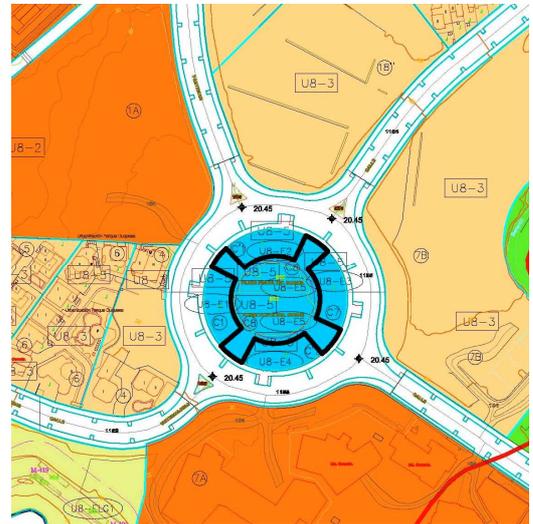
La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Adeje se refiere exclusivamente a la adecuación a las circunstancias actuales de la ordenación pormenorizada existente para poder adaptar al interés general la disposición y forma de los espacios libres y los equipamientos en el área en la que se actúa.

Para ello se unifican las áreas libres en un solo espacio y se extraen del interior de una zona delimitada por equipamientos y a la vez se unifican en parcelas únicas los equipamientos, uno en la zona del Sector 8 y otro en la zona de Playas del Duque.

Las determinaciones para la nueva zonificación se expresan en los planos de ordenación cuyo gráfico se adjunta a continuación.



**Ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Modificación**



**Ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual nº 2**

Según se puede observar las modificaciones introducidas en la propuesta son:

En el ámbito del Sector 8:

- Eliminación de tres parcelas de equipamiento.
- Reubicación de la parcela de equipamiento que se mantiene en el Sector 8 para permitir un adecuado asentamiento de la edificabilidad asignada.
- Destinar a espacios libres y zonas verdes los espacios en los que se ha eliminado el equipamiento.
- Reajustar los límites del viario en contacto con los espacios libres.

En el ámbito de Playas del Duque:

- Eliminación de la zona de espacio libre interior.
- Eliminación del viario interior.
- Destinar la totalidad del espacio interior de la rotonda al uso de equipamiento.

## 5 DESTINO GLOBAL Y CONCRETO

El destino previsto para la el ámbito de estas modificaciones es el mismo que existía previamente sin que se produzca en la Modificación disminución de la superficie destinada a espacios libres ni a equipamientos.

## 6 EDIFICABILIDAD

En la presente Modificación no se alteran las condiciones de edificabilidad ni las restantes especificadas en las fichas para cada una de las zonas, respetando los parámetros urbanísticos definidos por el Plan General vigente.

## 7 RÉGIMEN DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La gestión y ejecución de las modificaciones introducidas se realizará mediante gestión pública, de actuación directa, respetando lo previsto en el vigente Plan General de Ordenación.

No se prevé suspensión de licencias en el ámbito objeto de la Modificación, puesto que el régimen de propiedad de los suelos que sufren alteración es de propiedad municipal se estima como no necesaria la determinación de suspensión de licencias en estos ámbitos.

En Santa Cruz de Tenerife, Enero de 2013.

Por Estudio Jalvo S.L.P.  
Reg. COAC. 10169



Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez  
Col. COAC: 183



Vanesa Jalvo Olmedillas  
Col. COAC: 2611